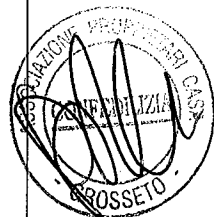


ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI ORBETELLO

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431
e del D.M. 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture
di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze

sottoscritto da
APC-Confedilizia, ASPPI, UPPI
SICET, SUNIA, UNIAT



Grosseto li 30 GEN. 2018



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422826

ASPPI Grosseto
PR. PRESIDENTE

UNIAT
SEGRETARIA PROVILE

SOMMARIO

Argomento	All.ti	pag.
Testo dell'Accordo	-	3 - 7
Aree omogenee	All.to 1	8
Fasce di oscillazione	All.to 2	9
Elementi oggettivi per la determinazione del canone	All.to 3	10
Superficie utile dell'immobile	All.to 4	11
Scheda di definizione del canone	All.to 5	13 - 16
Attestazioni	All.to 6	17
Modulo di richiesta	All.to 7	18-19

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI ORBETELLO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le sottoscritte organizzazione della Proprietà Edilizia:

- APC – CONFEDILIZIA.....in persona dell'Avv. Paola Tamanti
- ASPPI.....in persona del Geom. Velio Giuggioli
- UPPIin persona della dott.ssa Silvia Signori

e dei Conducenti:

- SICETin persona del sig. Giancarlo Di Gioia
- SUNIA.....in persona del Sig. Demetrio Cozzupoli
- UNIAT.....in persona del Sig. Vincenzo Aquilino

PREMESSO

- che in data 27 Dicembre 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il **Comune di Orbetello** in sostituzione di quello stipulato il 27 Dicembre 2003.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 27 Dicembre 2003 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo per il **Comune di Orbetello**

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)



1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo per il **Comune di Orbetello**.
2. Il comprensorio suddetto, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in 3 aree omogenee come da **Allegato 1 (Aree omogenee)**. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade salvo quanto espressamente previsto in sede di delimitazione della varie aree omogenee.
3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da **Allegato 2 (Fasce di oscillazione)**.
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione ai fini della stipula di nuovi contratti, non potranno essere aggiornati per i primi due anni di validità del presente accordo. A far data dal mese di **Febbraio dell'anno 2020**, i suddetti valori saranno invece annualmente aggiornati nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice Istat dei Prezzi al Consumo per le famiglie di Operai ed Impiegati che potrà intervenire nel biennio precedente, assumendo come base di calcolo l'Indice Istat del mese di **Dicembre 2017**.
5. In relazione a quanto convenuto al punto precedente, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 2 (Fasce di oscillazione)**, a partire dal mese di **Febbraio 2020**, sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat, assumendo sempre, come base di calcolo l'Indice Istat del mese di **Dicembre 2017**.
6. Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422326

ASPPI Grosseto
IL PRESIDENTE

UNIAT 3
SEGRETARIA PROV/LE

UPPI
[Signature]

- fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 2 (Fasce di oscillazione)**, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
7. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata con i criteri riportati nell'**Allegato 4 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone)**.
 8. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono deducibili dall'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**
 9. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale iniziale superiore a tre anni (fermo restando il tacito rinnovo di due anni) le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del **3 %** per i contratti di durata di quattro anni, del **4 %** per i contratti di durata di cinque anni, del **6 %** per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
 10. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino ad un massimo del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20 %**.
 11. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (*Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale.
 12. Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.
 13. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
 14. L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, dall'art. 2, comma 8, e dall'art. 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **All.to 6 (Attestazione)**
 15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **100 unità immobiliari** ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
 16. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto **allegato A** al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo per il **Comune di Orbetello** che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a **14.844**.
2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a **18 (diciotto) mesi**.
3. Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 2**, con un aumento fino ad un massimo del 20% dei valori minimi e massimi anzidetti.
4. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata con i criteri riportati nell'**Allegato 4 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone)**.
5. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono deducibili dall'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**

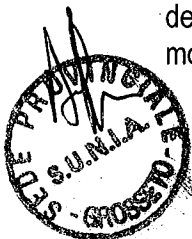
6. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20%**.
7. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (*Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale.
8. Gli aumenti di cui ai paragrafi 3, 6 e 7 sono tra di essi cumulabili.
9. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
10. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie al soddisfacimento rispettivamente, di proprietari e conduttori.
 - 10.1 Fattispecie di esigenze dei proprietari.** Quando il proprietario abbia l'esigenza di adibire, entro i diciotto mesi, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
 - a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - b) matrimonio dei figli;
 - c) rientro dall'estero;
 - d) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - e) motivi di studio;
 - f) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

- 10.2 Fattispecie di esigenze dei conduttori.** Quando il conduttore abbia l'esigenza di:
 - a) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
 - b) previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - c) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - d) necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
 - e) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
 - f) ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - g) campagna elettorale.

Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

11. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari od inferiore a trenta giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
12. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 10 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
13. Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo, è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
14. L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, dall'art. 2, comma 8, e dall'art. 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 6 (Attestazione)**.
15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.



SICET GROSSETO
Via Senegal, 26 - 08100 GROSSETO
Tel. 0564 422326

A.S.P.P.I. - Grosseto
IL PRESIDENTE

UNIA
SEGRETARIA PROV/LE

U.P.P.I.
U.P.P.I.

16. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto **Allegato B** al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo per il **Comune di Orbetello**, comune limitrofo al Comune di Grosseto che ai sensi dell'art. 3, comma 1 del DM 16 Gennaio 2017, è sede di Corsi Universitari.
2. I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da **sei mesi a tre anni**, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.
3. Ai fini dell'art. 3, comma 2 del D.M. 16.01.2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che i canoni dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 2. (Fasce di oscillazione)**
4. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata: con i criteri riportati **nell'Allegato 4** (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone).
5. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017 sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile. I suddetti elementi sono deducibili dall'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
6. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 2 (Fasce di oscillazione)** subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al **15%**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di arredamento completo e nuovo l'aumento potrà arrivare fino al **20%**.
7. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (*Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*), le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 2 (Fasce di oscillazione)** subiscono, nei valori minimo e massimo, un **aumento 15 %**, a valere per l'intera durata.
8. Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra essi cumulabili.
9. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
10. L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, dall'art. 2, comma 8, e dall'art. 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 6 (Attestazione)**.
11. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto **Allegato C** al D.M. 16 gennaio 2017.

(TITOLO D)
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
2. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo a) paragrafo 7 del presente Accordo.
3. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

**TITOLO E)
ONERI ACCESSORI**

1. Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, **Allegato D** al DM 16 gennaio 2017.

**TITOLO F)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE**

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dall'articolo **14** del tipo di contratto **Allegato A** al DM 16.01.2017, dall'**articolo 16** del tipo di contratto **Allegato B** al D.M. 16.01.2017 e dall'**art. 15** al DM 16 gennaio 2017 del tipo di contratto **Allegato C** al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato 7 (Modello di richiesta)** al presente Accordo.

**TITOLO G)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

1. Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di **anni tre** a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
4. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente accordo entrerà in vigore a partire dal giorno 1 Febbraio 2018

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree omogenee del Comune.
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune.
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Superficie Utile ai fini del conteggio del canone
- All. 5. Scheda di definizione del Canone Contrattuale Effettivo
- All. 6: Attestazione
- All. 7: Modulo di Richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Grosseto li... **3.0. GEN. 2018**



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422326

AS.P.P.I. - Grosseto
IL PRESIDENTE

UNIAT
SEGRETERIA PROVILE

Aree omogenee
Descrizione delle aree omogenee ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.M. 16.01.2017
AREA OMOGENEA "A"
L'area comprende le seguenti frazioni e/o zone: Ansedonia Centro, Orbetello Centro Storico e Talamone
AREA OMOGENEA "B"
L'area comprende le seguenti frazioni e/o zone: Albinia, Fonteblanda, Giannella, Orbetello Neghelli, Orbetello Scalo, Località Provinca di Ansedonia
AREA OMOGENEA "C"
L'area comprende tutte le altre frazioni e nuclei abitativi ed il relativo territorio aperto
NOTA
I confini tra le varie aree omogenee si intendono tracciati sulla mezzeria delle strade perimetrali. In ogni caso, qualora dovessero sorgere dubbi circa l'individuazione dell'area omogenea in cui ricomprendere l'immobile oggetto della locazione, si considererà valida l'individuazione effettuata dalle parti contraenti, salvo il diritto di ciascuna di esse di adire la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale di cui all'art. 1, comma 8 del D.M. 16.01.2017, chiedendo l'attestazione ivi prevista.

Allegato 2 - FASCE DI OSCILLAZIONE			
Area Omogenea "A"			
L'area comprende le seguenti frazioni e/o zone: Ansedonia Centro, Orbetello Centro Storico, Talamone.			
Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	4,95	9,66
B	Intermedia	4,35	7,55
C	Inferiore	2,50	4,78
Area Omogenea "B"			
L'area comprende le seguenti frazioni e/o zone: Albinia, Fonteblanda, Giannella, Orbetello Neghelli, Orbetello Scalo, Località Provincia di Ansedonia			
Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	4,35	7,55
B	Intermedia	3,10	5,55
C	Inferiore	1,85	4,11
Area Omogenea "C"			
L'area comprende tutte le altre frazioni e nuclei abitativi ed il relativo territorio aperto			
Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	3,10	5,55
B	Intermedia	2,50	4,44
C	Inferiore	1,55	3,44

30 GEN. 2018



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422328

A.S.P.P.I. - Grosseto
IL PRESIDENTE

G.P.P.I.
UNIAT
SEGRETARIA PROV/LE

Allegato 3 (Elementi Oggettivi per la determinazione del canone)

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

IMMOBILI DI CLASSE "A"

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime previste per quelli della Classe B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti 1, 2, 3 e 4, ovvero almeno 4 di quelle indicate ai seguenti numeri da 5 a a18

1	Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi dieci anni antecedente alla data di stipula del contratto di locazione
2	Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi conformi al T.U. n° 380/2001, effettuati negli ultimi dieci anni dalla data di stipula della locazione. (All.to 5)
3	Rinnovamento sostanziale (accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti) effettuato negli ultimi 5 anni dalla data della locazione, con interventi di manutenzione straordinaria riguardanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R. Toscana 25.5.1980 n° 59 (All.t. 6)
4	Classe Energetica (APE) da A a C
5	Facciata totalmente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti il contratto di locazione
6	piscina e/o campo da tennis anche se condominiali
7	Immobile situato in fabbricato con meno di cinque unità abitative
8	situati in complesso residenziale con servizi comuni (portiere, e/o custodia, giardinaggio ecc.)
9	Immobile situato in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso
10	Immobile con doppio servizio di cui uno corredato da almeno tre apparecchi sanitari
11	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 25% di quella utile dell'alloggio.
12	Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari
13	autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo (purché non determinante ai fini della tipologia B)
14	ulteriore posto auto ad uso esclusivo oltre i primi, anche se scoperto
15	Spazi esterni ad uso parcheggio riservato limitatamente all'area omogenea "A"
16	particolare vicinanza al mare e/o particolare panoramicità
17	Portoncino blindato e/o impianto allarme
18	Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera, o controfinestre in almeno la metà delle aperture.

IMMOBILI DI CLASSE "B"

Appartengono a questa classe, gli immobili che presentano almeno sei dei seguenti 13 elementi

1	Situato in fabbricati con meno di undici unità abitative
2	Situato in fabbricati a schiera con un massimo di 4 appartamenti per ogni ingresso
3	Dotato di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma
4	Servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata dotato di almeno 4 apparecchi sanitari
5	Impianto di acqua corrente
6	Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti
7	Impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani al di sopra del p.t.
8	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio.
9	Cantina e/o soffitta
10	Autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo
11	Posto auto anche scoperto ad uso esclusivo
12	Corte e/o terrazzo condominiale
13	Classe Energetica (APE) da A a D

IMMOBILI DI CLASSE "C"

Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo "B".

Superficie utile dell'unità immobiliare ai fini del calcolo del canone (1) (2)				
Componenti l'unità immobiliare		mq.	coeff.	mq.
1	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile inferiore a mq. 46 (3)		1,2	
2	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile fra mq. 46 e 70 (4)	.....	1,1	.....
3	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile fra 70 e 120 mq.	.....	1,0	.....
4	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile fra 120 e 140 mq.	.....	0,9	.....
5	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile oltre 140 mq.	.....	0,85	.....
Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali				
6	6.1. Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani p.li		0,5	
	6.2. Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani p.li		0,25	
7	Autorimessa ad uso esclusivo	.....	0,50	.....
8	Posto auto esclusivo in autorimessa comune	.....	0,35	.....
9	Posto auto scoperto ad uso esclusivo	.....	0,25	.....
10	Balconi, terrazze, portici e simili fino a mq. 25	.....	0,30	.....
	Balconi, terrazze, portici e simili per la superficie eccedente	.....	0,10	.....
Area scoperta di pertinenza esclusiva				
11	fino alla superficie di cui ai punti da 1 a 5	.....	0,15	.....
	per la superficie eccedente	.....	0,05	.....
Parchi, giardini, corti e simili per Cat. A/7 e A/8				
12	Superficie catastale x 5 (non computabile)	.....	0	XXXXXXXX
	Quota eccedente fino alla superficie di cui ai punti 1-5	.....	0,10	
	Ulteriore quota eccedente	.....	0,02	.....
13	Superficie condominiale a verde per la quota mill.le	.....	0,10	.....
Totale superficie convenzionale utile			mq.	

Note	
(1)	Superfici calpestabili con tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%
(2)	Qualora per il calcolo della superficie utile ci si avvalga del dato catastale, la stessa sarà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in c.a.
(3)	Fino ad un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 x 1,10 = mq. 50,60)
(4)	Fino ad un massimo di mq. 70

30 GEN. 2018



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422826

A.S.P.P.I. - Grosseto
IL PRESIDENTE

UNYAT
SEGRETARIA PROV/LE

SCHEDA DI DEFINIZIONE DEL CANONE EFFETTIVO

Legge 9.12.1998 n° 431 e D.M. Infrastrutture & T. e Finanze del 16.2017
 Accordo Territoriale per il Comune di Orbetello

Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento di civile abitazione, composto di n° vani, oltre cucina ed accessori della superficie convenzionale di circa mq., sito in
 Via/Piazza, n°, piano, dotato delle seguenti pertinenze:.....
 (ammobiliato / non ammobiliato)

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	mq.	Rendita

Tabelle Millesimali

Proprietà Generale	Scala /Ascensore	Riscaldamento	Pertinenze	Altro

Documentazione Amministrativa e Tecnica Sicurezza Impianti

Certificazione di collaudo e certificazione energetica

I sottoscritti contraenti, sulla base degli elementi indicati nelle tabelle contenute nel presente prospetto, che vengono riconosciuti e confermati con la sottoscrizione del medesimo
**CONVENGONO E DEFINISCONO IL CANONE EFFETTIVO DI LOCAZIONE
 IN CONFORMITA' AL SEGUENTE CONTEGGIO:**

AREA OMOGENEA

TIPOLOGIA IMMOBILE

SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ.

FASCIA DI OSCILLAZIONE

Minimo: Massimo

Aggiornamento Istat della Fascia: Dic. 2017 - Dic. +

FASCIA AGGIORNATA

Minimo: Massimo

AUMENTI PERCENTUALI DI FASCIA CUMULABILI

Maggiore Durata	Arredo	Imm. vincolato	Contr. transitorio (1)	Aumento Totale

(1) valido soltanto per i contratti transitori (art. 2, comma 2, D.M. 16.1.2017)

FASCIA DEFINITIVA

Minimo: Massimo

Canone Unitario per mq:	Superficie Convenzionale	Canone Convenzionale	Arrotondamento	Canone Convenuto

Il Locatore

Il Conduttore

30 GEN. 2018



SICET GROSSETO
 Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
 Tel. 0564 422826

AS.P.P.I. - Grosseto
 IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]



UNIAT
 SEGRETERIA PROV. LE

[Handwritten signature]

FASCE DI OSCILLAZIONE

Area Omogenea "A"

L'area comprende le seguenti frazioni e/o zone:
Ansedonia Centro, Orbetello Centro Storico, Talamone.

Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	4,95	9,66
B	Intermedia	4,35	7,55
C	Inferiore	2,50	4,78

Area Omogenea "B"

L'area comprende le seguenti frazioni e/o zone:
Albinia, Fonteblanda, Giannella, Orbetello Neghelli, Orbetello Scalo, Località Provincia di Ansedonia

Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	4,35	7,55
B	Intermedia	3,10	5,55
C	Inferiore	1,85	4,11

Area Omogenea "C"

L'area comprende tutte le altre frazioni e nuclei abitativi ed il relativo territorio aperto

Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	3,10	5,55
B	Intermedia	2,50	4,44
C	Inferiore	1,55	3,44

(Elementi Oggettivi per la determinazione del canone)

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

IMMOBILI DI CLASSE "A"

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime previste per quelli della Classe B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti 1, 2, 3 e 4, ovvero almeno 4 di quelle indicate ai seguenti numeri da 5 a a18

1	Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi dieci anni antecedente alla data di stipula del contratto di locazione
2	Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi conformi al T.U. n° 380/2001, effettuati negli ultimi dieci anni dalla data di stipula della locazione. (All.to 5)
3	Rinnovamento sostanziale (accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti) effettuato negli ultimi 5 anni dalla data della locazione, con interventi di manutenzione straordinaria riguardanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R. Toscana 25.5.1980 n° 59 (All.t. 6)
4	Classe Energetica (APE) da A a C
5	Facciata totalmente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti il contratto di locazione
6	piscina e/o campo da tennis anche se condominiali
7	Immobile situato in fabbricato con meno di cinque unità abitative
8	situati in complesso residenziale con servizi comuni (portiere, e/o custodia, giardinaggio ecc.)
9	Immobile situato in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso
10	Immobile con doppio servizio di cui uno corredato da almeno tre apparecchi sanitari
11	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 25% di quella utile dell'alloggio.
12	Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari
13	autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo (purché non determinante ai fini della tipologia B)
14	ulteriore posto auto ad uso esclusivo oltre i primo, anche se scoperto
15	Spazi esterni ad uso parcheggio riservato limitatamente all'area omogenea "A"
16	particolare vicinanza al mare e/o particolare panoramicità
17	Portoncino blindato e/o impianto allarme
18	Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera, o controfinestre in almeno la metà delle aperture.

IMMOBILI DI CLASSE "B"

Appartengono a questa classe, gli immobili che presentano almeno sei dei seguenti 13 elementi

1	Situato in fabbricati con meno di undici unità abitative
2	Situato in fabbricati a schiera con un massimo di 4 appartamenti per ogni ingresso
3	Dotato di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma
4	Servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata dotato di almeno 4 apparecchi sanitari
5	Impianto di acqua corrente
6	Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti
7	Impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani al di sopra del p.t.
8	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio.
9	Cantina e/o soffitta
10	Autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo
11	Posto auto anche scoperto ad uso esclusivo
12	Corte e/o terrazzo condominiale
13	Classe Energetica (APE) da A a D

IMMOBILI DI CLASSE "C"

Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo "B".

30 GEN. 2018



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422826

AS.P.P.I. Grosseto
IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]



UNPAT 15
SEGRETARIA PROV/LE

Superficie utile dell'unità immobiliare ai fini del calcolo del canone (1) (2)				
Componenti l'unità immobiliare		mq.	coeff.	mq.
1	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile inferiore a mq. 46 (3)		1,2	
2	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile fra mq. 46 e 70 (4)	.....	1,1	.....
3	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile fra 70 e 120 mq.	.....	1,0	.....
4	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile fra 120 e 140 mq.	.....	0,9	.....
5	Vani principali ed accessori a servizio diretto di superficie calpestabile oltre 140 mq.	.....	0,85	.....
6	Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali			
	6.1. Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani p.li		0,5	
	6.2. Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani p.li		0,25	
7	Autorimessa ad uso esclusivo	.....	0,50	.....
8	Posto auto esclusivo in autorimessa comune	.....	0,35	.....
9	Posto auto scoperto ad uso esclusivo	.....	0,25	.....
10	Balconi, terrazze, portici e simili fino a mq. 25	.....	0,30	.....
	Balconi, terrazze, portici e simili per la superficie eccedente	.....	0,10	.....
11	Area scoperta di pertinenza esclusiva			
	fino alla superficie di cui ai punti da 1 a 5	.....	0,15	.....
	per la superficie eccedente	.....	0,05	.....
12	Parchi, giardini, corti e simili per Cat. A/7 e A/8			
	Superficie catastale x 5 (non computabile)	.....	0	XXXXXXXX
	Quota eccedente fino alla superficie di cui ai punti 1-5	.....	0,10	
	Ulteriore quota eccedente	.....	0,02	.....
13	Superficie condominiale a verde per la quota mill.le	.....	0,10	.....
Totale superficie convenzionale utile			mq.	

Note	
(1)	Superfici calpestabili con tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%
(2)	Qualora per il calcolo della superficie utile ci si avvalga del dato catastale, la stessa sarà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in c.a.
(3)	Fino ad un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 x 1,10 = mq. 50,60)
(4)	Fino ad un massimo di mq. 70

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017

L' Organizzazione....., firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune / Comprensorio depositato il, in persona del Sig./ra

PREMESSO

che il / la Sig./ra, C.F. residente in, Via/Piazza n° nella sua qualità di **locatore / conduttore** dell'immobile / porzione dell'unità immobiliare sita in, Via /Piazza n° con contratto stipulato con il/la Sig., C.F. registrato il al n° Agenzia Entrate di Codice Identificativo: ovvero in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti

HA PRESENTATO RICHIESTA PER OTTENERE L'ATTESTAZIONE EX D.M. 16.1.2017 dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti dati ed elementi:

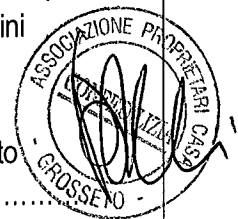
AREA OMOGENEA		TIPOLOGIA IMMOBILE		
SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ.				
FASCIA DI OSCILLAZIONE	Minimo:	Massimo		
Aggiornamento Istat della Fascia: Dic. 2017 - Dic.		+		
FASCIA AGGIORNATA	Minimo:	Massimo		
AUMENTI PERCENTUALI DI FASCIA CUMULABILI				
Maggiore Durata	Arredo	Imm. vincolato	Contr. transitorio (1)	Aumento Totale
(1) valido soltanto per i contratti transitori (art. 2, comma 2, D.M. 16.1.2017)				
FASCIA DEFINITIVA	Minimo:	Massimo		

Canone Unitario per mq:	Superficie Convenzionale	Canone Convenzionale	Arrotondamento	Canone Convenuto

Tuttociò premesso, l'Organizzazione, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi come sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune / Comprensorio depositato presso gli enti competenti in data, a mezzo plico raccomandato n° / PEC (Posta Elettronica Certificata)



.....ll

L'Organizzazione firmataria



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422326

A.S.P.P.I. Grosseto
IL PRESIDENTE

UNIAT
SEGRETARIA PROV/LE

MODULO DI RICHIESTA

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E
CONCILIAZIONE
(D.M. 16/1/2017)**

Il/la sottoscritto/a _____, C.F.: _____
 _____ residente in _____ via/piazza
 _____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, mail / mail pec
 _____, telefono _____, cellulare
 _____, conduttore / locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra
 indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n.
 ____, sc. ____, int. ____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- libero, ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ex art. 23, D.L. 133/2014, come convertito in legge (c.d. *Rent to buy*);
- altro _____

sottoscritto in data __/__/____/ e registrato in data __/__/____/ per la durata di ____
 anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____,
 C.F.: _____ residente in _____ via/piazza
 _____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, al canone mensile di
 Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
 questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori / Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/1/2017, depositato in data __/__/____/ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/1/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____

30 GEN. 2018



SICET GROSSETO
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO
Tel. 0564 422328

A.S.P.P.I. - Grosseto
IL PRESIDENTE



UNIATI
SECRETARIA PROVILE

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy verification of the data.

In the second section, the author outlines the various methods used to collect and analyze the data. This includes both manual and automated processes. The goal is to ensure that the data is as accurate and reliable as possible.

The third part of the document provides a detailed breakdown of the results. It shows that there has been a significant increase in sales over the period covered by the report. This is attributed to several factors, including improved marketing strategies and better customer service.

Finally, the document concludes with a series of recommendations for future actions. These include continuing to invest in marketing, improving operational efficiency, and maintaining the high standards of data accuracy that have been established.

CONFIDENTIAL
 Internal Use Only
 2023-10-27

Prepared by: [Name]
 Date: 2023-10-27