

**Legge 431/98**  
**D.M. 16 GENNAIO 2017**

**ACCORDO TERRITORIALE**  
**Per il Comune di**  
**SANTO STEFANO MAGRA(SP)**



**S.U.N.I.A.---S.I.C.E.T.---U.N.I.A.T.**  
**SAI---ASSOCASA**

**A.P.E.---U.P.P.I.---A.P.P.C.**

**CONFABITARE---CONFAPPI**

# **ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA(SP) PREMESSO**

**Che in attuazione dell'art.2, comma 3, della legge n.431/98 nonché dei contratti di locazione transitori e per studenti universitari ai sensi dell'art.5, commi 1, 2 e 3 della medesima legge ed in attuazione del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato con validità fino al 30 giugno 2021**

**Che tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi e' possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente chiaro ed efficiente ed il piu' possibile in linea con le aspettative della legge**

**Fra le seguenti organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:**

## **In rappresentanza dell'INQUILINATO**

- S.U.N.I.A. – sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari
- S.I.C.E.T sindacato inquilini casa e territorio
- U.N.I.A.T. unione nazionale inquilini ambiente territorio
- S.A.I. sindacato autonomo inquilini
- ASSOCASA sindacato inquilini

## **In rappresentanza della PROPRIETA'**

- A.P.E. associazione della proprietà edilizia
- A.P.P.C. associazione piccoli proprietari case
- U.P.P.I unione piccoli proprietari immobiliari
- Confabitare associazione proprietari immobiliari
- Confappi confederazione piccola proprietà immobiliare

Fra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali, già firmatarie del precedente accordo, si conviene e stipula quanto segue, dandosi atto che l'Accordo Territoriale depositato il 27 Maggio 2004 presso il Comune di Santo Stefano di Magra(SP) è integralmente sostituito dal presente Accordo a far data dal 01/07/2018 e che i contratti sottoscritti e registrati ex accordo 27 maggio 2004 mantengono la loro validità per l'intero periodo della loro vigenza se stipulati e registrati entro il 30/06/2018.

## **CRITERI GENERALI**

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori.

Per i contratti non assistiti l'attestazione del canone verrà rilasciata, così come previsto dall'art.1, comma 8, del D.M. 16.01.2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017) - sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e con dichiarazione resa dalle medesime, come da modello allegato al presente Accordo Territoriale (**ALLEGATO 1 e ALLEGATO 1a**) - a cura e con

assunzione di responsabilità, da parte di una Organizzazione dei conduttori e/o di una organizzazione della proprietà edilizia firmatarie dell'Accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

#### 1) AREA OMOGENEA:

Vista la determinazione in microzone del territorio del Comune di Arcola(SP) così come definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI), le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di recepire e far propria detta suddivisione in TRE aree omogenee del territorio comunale di Santo Stefano di Magra(SP) tenuto conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse.

Si precisa che, per omogeneità vengono accorpate le ZONE OMI nelle seguenti TRE aree:

1. C1-B1-Zona centrale -Zona semicentrale
2. D2-E1-Zona periferica - Zona suburbana Ponzano Superiore
3. R1 - Zona extraurbana-

#### 2) FASCE DI OSCILLAZIONE:

Per ognuna delle aree omogenee come sopra individuate, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei conduttori hanno individuato i valori, minimi e massimi di ogni singola fascia, all'interno della quale dovranno collocarsi i canoni dei singoli contratti di locazione, così come risultante dalla tabella allegata sub numero 2 (ALLEGATO 2).

Per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle TRE aree omogenee come sopra individuate, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dalla tabella allegata sub numero 3 (ALLEGATO 3).

#### 3) AGGIORNAMENTO FASCE DI OSCILLAZIONE:

I valori, minimi e massimi, delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati, per i contratti stipulati successivamente al deposito del presente Accordo, nella misura del 100% della variazione degli indici I.S.T.A.T. a decorrere dal 01/07/2021.

#### 4) SUPERFICIE LOCATIVA:

Si definisce metro quadro utile, con una tolleranza del 5% in più o in meno:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali o di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

- 2) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70 (con massimo 70 metri quadrati)
- 3) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46 (con un massimo di 50,6 metri quadrati)
- b) la superficie cantine al 25%
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, i sottotetti purchè alti almeno metri 1,70 nella parte più bassa, al 25%.
- d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare che sarà computata come segue:  
15% fino alla raggiunta superficie dell'abitazione complessivamente calpestable al netto dei muri;
- e) posto auto in comune al 20%
- f) autorimessa singola al 50%
- g) superficie verde in condominio per quota millesimale al 10% fino alla raggiunta superficie dell'abitazione complessivamente calpestable

#### 5) DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE:

Il canone dei singoli contratti di locazione sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione alla fascia di oscillazione di appartenenza e dovrà essere attestato da una organizzazione dei conduttori e/o da una organizzazione della proprietà edilizia firmatarie del presente accordo. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e, comunque, nella misura non superiore al 75% della variazione I.S.T.A.T.

**Eventuale dotazione di mobilio:** il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà essere aumentato, fino ad un massimo del 20% quando l'alloggio contiene la totalità del mobilio necessario alla fruizione dell'appartamento e a rendere confortevole la permanenza dell'inquilino.

Il coefficiente massimo del 30% può essere applicato unicamente se l'immobile è completamente arredato in ogni sua stanza come sopra indicato e la cucina completamente arredata con frigo, freezer, lavastoviglie, lavatrice, piano cottura, televisione, forno. Tale condizione deve essere dichiarata dalle parti contraenti, assumendone la diretta responsabilità.

In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, viene individuato il seguente elemento oggettivo in presenza del quale è possibile apportare la riduzione del canone massimo (riduzione 10%) ove applicabile: adiacenze ad una viabilità ad elevato traffico veicolare attestato da una organizzazione dei conduttori e/o della proprietà che hanno sottoscritto il presente accordo.

La presenza di eventuali elementi accessori dovrà essere tenuta in considerazione con conseguente applicazione del valore stabilito dalla tabella allegata sub numero 4 (**ALLEGATO 4**)

Tutti gli eventuali incrementi del canone previsti dal presente accordo dovranno essere conteggiati singolarmente sul canone base.

#### 6) ONERI ACCESSORI:

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 del D.M. 16.01.2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017), è adottata la tabella degli Oneri Accessori allegata sub lettera D del medesimo decreto (Allegato D al D.M. 16 gennaio 2017). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi Locali)

## 7) TIPI DI CONTRATTO

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati solo ed esclusivamente secondo gli schemi ed i modelli allegati sub lettere A, B e C al precitato D.M. 16 gennaio 2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017).

### **CONTRATTI AGEVOLATI (Allegato A al citato D.M. 16 gennaio 2017)**

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - del presente Accordo.

Per i contratti di durata superiore ai 3 anni il canone di locazione, come sopra determinato, sarà maggiorato del 2% per una durata di 4 anni e dell'8% per durate superiori.

Nel caso di applicazione del presente Accordo sugli immobili di cui all'art.1, comma 2, lettera A, legge 431/98 (Immobili Storici Vincolati) il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aumentato del 10%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al paragrafo precedente, ove ricorrente.

### **CONTRATTI TRANSITORI (Allegato B al citato D.M. 16 gennaio 2017)**

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, hanno **durata non superiore a diciotto mesi**.

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori e devono essere esplicitamente indicate nel contratto

***Le ESIGENZE PARTICOLARI DEL LOCATORE da evidenziarsi nel contratto, in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:***

- a) **quando il locatore ha l'esigenza di adibire, entro 18 mesi, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:**
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - matrimonio dei figli;
  - rientro dall'estero;
  - destinazione dell'abitazione ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

- destinazione dell'immobile ad abitazione propria, 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.
- b) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

*Le ESIGENZE PARTICOLARI DEL CONDUTTORE da evidenziarsi nel contratto, in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:*

- a) **quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:**
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
  - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
  - necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
  - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
  - ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo, data prefissata ed espressamente indicato in contratto.**

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

In applicazione dell'art.2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite da un' organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente Accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

## **8) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE:**

Per i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, transitori e per studenti universitari, sono adottate le "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" di cui all'**Allegato E**, al D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 al presente accordo (**ALLEGATO 5**).

Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 6 al presente accordo (**ALLEGATO 6**).

Tali procedure e modalità di funzionamento, con riferimento a quanto stabilito dall'art.30, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n.69, dall'art.2, comma 2, del Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n.28, e dell'art. 7, comma 2, lettera c), del Decreto Interministeriale del Ministero della giustizia e del Ministero dello sviluppo economico 18 ottobre 2010, n.180, perseguono la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti.

## **9) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

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. La suddetta misura fino al 10% dovrà essere certificata dalla bilateralità e contestualità delle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato che hanno sottoscritto il presente accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste nel presente Accordo e sopra riportate.

Per gli oneri accessori si applica quanto sopra come previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

## 10) GRANDI PROPRIETA'

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo almeno 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

## 11) DECORRENZA DELL'OBBLIGATORIETA' DEI TIPI DI CONTRATTO:

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art.7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, avrà **durata di anni 3** a decorrere dal giorno 1 luglio 2018.

Prima della scadenza triennale, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di revisione qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 Legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Santo Stefano di Magra(SP) nonché presso la Regione Liguria.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti Allegati e Tabelle:

**Allegato 1:** Attestazione di rispondenza ex D.M. 16.01.2017;

**Allegato 1a:** Attestazione di rispondenza ex D.M. 16.01.2017;

**Allegato 2:** Valori per area omogenea;

**Allegato 3:** Individuazione della subfascia;

**Allegato 4:** Tabella degli elementi accessori (pregi);

**Allegato 5:** Modulo di richiesta avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione;

**Allegato 6:** Modulo di adesione alla procedura di negoziazione paritetica e conciliazione.

Santo Stefano di Magra li, **27 GIU. 2018**

Letto, approvato sottoscritto

Per le organizzazioni sindacali degli inquilini		<b>S. U. N. I. A.</b> SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI e ASSEGNATARI LA SPEZIA - Via Bologna, 82 - Tel. e Fax 0187 509455 <i>Paolo Franco</i>
S.U.N.I.A	in persona del Segretario Provinciale Franco Bravo	
S.I.C.E.T.	in persona del Segretario Provinciale Mario Ricco	<b>S.I.C.E.T.</b> P.E. Taviano 52 - 19125 (SP) Telefono 0187.2531 <i>Mario Ricco</i>
U.N.I.A.T.	in persona del Segretario Provinciale Paolo Robertelli	<b>U.N.I.A.T.</b> <i>Paolo Robertelli</i>
S.A.I.	in persona del rappresentante Monteverde Meri	<b>SAI-CISAL</b> SINDACATO INQUILINI Via U.Foscolo 48 - La Spezia Tel. 0187-722604 saicisalsp@libero.it
ASSOCASA	in persona del Segretario Provinciale Gazzotti Alessandra	<b>ASSOCASA</b> Sede Provinciale La Spezia Via del Popolo, 19126 La Spezia <i>Alessandra Gazzotti</i>
Per le Associazioni della Proprietà edilizia		
A.P.E.	in persona del Presidente Provinciale Renato Oldoni	<b>ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA</b> Via Cattolani, 4 - 19121 LA SPEZIA Tel. 0187-737604 <i>Renato Oldoni</i>
A.P.P.C	in persona del Presidente Provinciale Flavio Maccione	<b>A.P.P.C.</b> <i>Flavio Maccione</i>
U.P.P.I.	in persona del Presidente Provinciale Norberto Maggiani	<b>U.P.P.I.</b> Via D. Chiodo, 137 Sc. B.p. 1° Tel. 0187 732848 <i>Norberto Maggiani</i>
CONFABITARE	in persona del Presidente Provinciale Alberto Scaletti	<b>CONFABITARE LA SPEZIA</b> Via E. Giannetto, 100 19126 LA SPEZIA <i>Alberto Scaletti</i>
CONFAPPI	in persona del Presidente Provinciale Andrea Giorgi	<b>CONFAPPI La Spezia</b> Piccola Proprietà Immobiliare SEDE CONFAPPI Via del Canaletto, 220 LA SPEZIA C.F.: 91078770111 <i>Andrea Giorgi</i>

*Ami. Peri*

*Scotto*

**ALLEGATO 1**

**ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16 GENNAIO 2017**

L'Organizzazione .....in persona di .....e l' Organizzazione.....in persona di ..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di..... depositato il.....  
**prepresso che**

**A)** il sig. .... C.F..... residente a ..... in Via/Pza .....n... nella qualità di locatore,

**B)** il sig. .... C.F. .... residente a ..... in Via/Pza .....n... nella qualità di conduttore,

dell'immobile/porzione di immobile sito a ..... in Via/P.za..... n. ....piano .....int..... (identificato al Catasto Fabbricati al fg. .... Partic..... Sub..... Cat..... R.C. €..... ) con contratto stipulato il ..... con decorrenza il ....., registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate di ...../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale**

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x .....	= mq
Posto macchina in comune: mq. x .....	= mq
Balconi, terrazze, cantine, soffitte e simili: mq. x .....	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x .....	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x .....	= mq

**TOTALE SUPERFICIE** Mq. \_\_\_\_\_

**ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:**

Tipologia edilizia.....	Accessori in dotazione.....
Tipologia Catastale.....	Spazi Comuni attrezzati.....
Vetustà.....	Dotazione servizi tecnici.....
Dotazione di Autorimessa.....	

**ZONA** \_\_\_\_\_ **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**ELEMENTI E PARAMETRI** \_\_\_\_\_ **FASCIA min/max** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ **Valore applicato €** \_\_\_\_\_

**CANONE BASE : €.** MQ/MESE \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = €. \_\_\_\_\_ mensili = €. \_\_\_\_\_ annuo

**ALTRI ELEMENTI E PARAMETRI :**

A) IMMOBILE AMMOBILIATO (MAX + 20% sul CANONE BASE)	€..... x ..... = €.....
B) IMMOBILE SU VIABILITA' AD ELEVATO TRAFFICO (MAX - 10% sul CANONE BASE)	€..... x ..... = €.....
C) DURATA CONTRATTO SUPERIORE A 3 ANNI	

( per 4 ANNI + 2%, oltre 4 ANNI + 8% - sul CANONE BASE )	€ .....x.....= €.
.....	
D) IMMOBILE STORICO VINCOLATO (MAX + 10% sul CANONE BASE)	€ .....x.....= €.
.....	
E) ELEMENTI ACCESSORI TABELLA ALLEGATO 4 ( + 5%, +10%, + 15% sul CANONE BASE)	€ .....x.....= €.
.....	
<b>TOTALE CANONE ANNUO (canone base + A - B + C + D + E )</b>	<b>= €. ....</b>

**TUTTO CIO' PREMESSO**, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi e soggettivi sopra dichiarati dalle parti contraenti che ne assumono la responsabilità a qualunque titolo anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTANO**

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A) Il Locatore p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....  
 B) Il conduttore p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione  
 .....

*[Handwritten signatures and initials on the left side of the page]*

*[Handwritten signatures on the right side of the page]*

**ALLEGATO 1a**  
**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16 GENNAIO 2017**

L'Organizzazione ..... in persona di ..... firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ..... depositato il.....

**premesse che**

**A)** il sig. .... C.F. .... residente a ..... in Via/Pza ..... n. .... nella qualità di locatore,

**B)** il sig. .... C.F. .... residente a ..... in Via/Pza ..... n. .... nella qualità di conduttore,

dell'immobile/porzione di immobile sito a ..... in Via/P.za ..... n. .... piano ..... int. .... (identificato al Catasto Fabbricati al fg. .... Partic. .... Sub. .... Cat. .... R.C. €. .... )

con contratto stipulato il ..... con decorrenza il ....., registrato il ..... al n. .... presso l'Agenzia delle Entrate di ...../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale**

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x .....	= mq
Posto macchina in comune: mq. x .....	= mq
Balconi, terrazze, cantine, soffitte e simili: mq. x .....	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x .....	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x .....	= mq

**TOTALE SUPERFICIE**

Mq. \_\_\_\_\_

<b>ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:</b>	
Tipologia edilizia.....	Accessori in dotazione.....
Tipologia Catastale.....	Spazi Comuni attrezzati.....
Vetustà.....	Dotazione servizi tecnici.....
Dotazione di Autorimessa.....	

**ZONA** \_\_\_\_\_ **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**ELEMENTI E PARAMETRI** . \_\_\_\_\_ **FASCIA min/max** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ **Valore applicato €** \_\_\_\_\_

**CANONE BASE : € MQ/MESE** \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = €. \_\_\_\_\_ mensili = €. \_\_\_\_\_ annuo

<b>ALTRI ELEMENTI E PARAMETRI :</b>	
<b>A) IMMOBILE AMMOBILIATO (MAX + 20% sul CANONE BASE)</b>	€. .... x ..... =
€.....	
<b>B) IMMOBILE SU VIABILITA' AD ELEVATO TRAFFICO (MAX - 10% sul CANONE BASE)</b>	€. .... x ..... =
€.....	
<b>C) DURATA CONTRATTO SUPERIORE A 3 ANNI</b> ( per 4 ANNI + 2%, oltre 4 ANNI + 8% sul CANONE BASE )	€. .... x ..... = €.
.....	
<b>D) IMMOBILE STORICO VINCOLATO (MAX + 10% sul CANONE BASE)</b>	€. .... x ..... = €.
.....	
<b>E) ELEMENTI ACCESSORI TABELLA ALLEGATO 4 (+ 5%, +10%, + 15% sul CANONE BASE)</b>	€. .... x ..... = €.
.....	
<b>TOTALE CANONE ANNUO (canone base + A - B + C + D + E)</b>	= €. ....

**TUTTO CIO' PREMESSO**, l' Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi e soggettivi sopra dichiarati dalle parti contraenti che ne assumono la responsabilità a qualunque titolo anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

Il Locatore  
.....

Il conduttore  
.....

p. l'Organizzazione  
.....

*[Handwritten signatures and text, including the name "Francesco Scotti" and a date "11/11/2011" written vertically.]*



# ALLEGATO 3

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 9-12-1998)

## INDIVIDUAZIONE DELLA FASCIA (ALLEGATO 3)

1 TIPOLOGIA EDILIZIA	MIN.	MEDIA	MAX.
Casa singola o bifamiliare			X
Unità con accesso indipendente o su scale con accesso fino a 12 alloggi		X	
Unità su scala superiore a 12 alloggi	X		

fascia

2 TIPOLOGIA CATASTALE	MIN.	MEDIA	MAX
A/1 - A/7 – tutte le classi			X
A/2 – tutte le classi			X
A/3 – tutte le classi		X	
A/4 - A/5 - A/6	X		

Fascia

3 VETUSTA'	MIN.	MEDIA	MAX.
Nuova costruzione o manutenzione straordinaria a 15 anni			X
Oltre 15 e fino a 50 anni		X	
Oltre 50 anni	X		
Integrale rifacimento documentato dell'alloggio			X

fascia

### 4 ACCESSORI IN DOTAZIONE

Posto auto interno e/o autorimessa uso esclusivi  
Posto auto esterno esclusivo \*

Area ad uso esclusivo \*  
Doppi servizi

Terrazzi  
Soffitto o cantina \*  
Terrazza sul piano attico

fascia

\* caratteristiche da non considerare per le unità di categoria catastale A/7

NB: Questo elemento appartiene alla classe di livello:  
**MAX**, quando presenta almeno **tre** caratteristiche;  
**MEDIA**, quando presenta **due** caratteristiche;  
**MIN**, quando presenta meno di **due** caratteristiche.

5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI	MIN	MEDIA	MAX
Parco giochi			X
Attrezzature sportive fisse			X
Giardino condominiale piantumato di superficie superiore al 50% dell'area scoperta			X
Giardino condominiale piantumato di superficie compresa tra il 50% ed il 20% dell'area scoperta		X	
Assenza di spazi attrezzati o giardini di superficie inferiore al 10% dell'area scoperta	X		

fascia

*128*  
*1000*

*Scatto alla*

*tracce*

*1000*

*1000*

**CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI** (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 9-12-1998)

**INDIVIDUAZIONE DELLA SUBFASCIA** (seguito dalla pagina precedente)

**6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI**

Impianto di riscaldamento autonomo  
 Impianto di condizionamento  
 raffrescamento  
 Ascensore  
 fascia

**NB:** Questo elemento appartiene alla classe di livello:  
**MAXe**, quando presenta almeno **due** caratteristiche;  
**O** **MEDIA**, quando presenta **una** caratteristica;  
**MIN.**, in assenza di qualsiasi servizio.

**7 DOTAZIONE DI AUTORIMESSA**

**MIN                      MEDIA                      MAX**

Con due o più posti auto			X
Con un solo posto auto o posto auto esclusivo interno		X	
Assenza di autorimessa e/o posto auto esclusivo int	X		

fascia

**SCHEMA RIEPILOGATIVO E CLASSIFICAZIONE GLOBALE**

**MIN.      MEDIA      MAX**

	MIN.	MEDIA	MAX
1 TIPOLOGIA EDILIZIA			
2 TIPOLOGIA CATASTALE			
3 VETUSTA'			
4 ACCESSORI IN DOTAZIONE			
5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI			
6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI			
7 DOTAZIONE AUTORIMESSA			

**TOTALE**

Pertanto l'unità immobiliare in questione appartiene alla fascia:

La **classificazione globale** dovrà essere desunta e applicata prendendo quella prevalente oppure in presenza di classi di pari livello:

- tra massima e media:                      **MAX**
- tra media e minima:                      **MEDIA**
- tra massima e inferiore:                      **MEDIA**

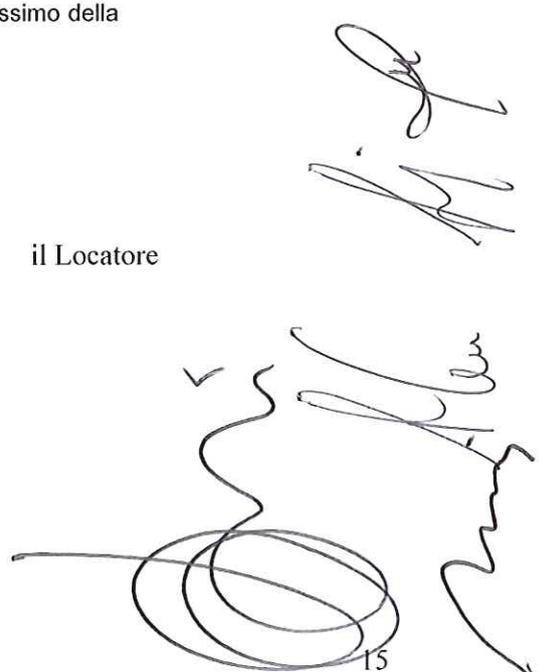
Ogni alloggio avrà quindi una classificazione globale corrispondente ad una delle tre fasce come sopra individuate, entro i valori minimo e massimo dell'area omogenea di appartenenza.

Le parti contrattuali provvederanno alla definizione del **canone effettivo** concordando un valore unitario congruo comunque presente all'interno dei valori minimo e massimo della fascia di oscillazione corrispondente.

La Spezia li,

Il Conduttore

il Locatore



## ALLEGATO 4

### TABELLA DEGLI ELEMENTI ACCESSORI

I seguenti elementi di valorizzazione del fabbricato potranno essere presi in considerazione per l'applicazione degli aumenti percentuali del 5% del canone, qualora siano presenti almeno due condizioni di cui al successivo elenco, del 10% qualora siano presenti almeno 3 elementi; del 15% qualora siano presenti da 4 elementi ed oltre. Tali elementi dovranno essere dichiarati dal locatore e dal conduttore sotto la loro personale responsabilità.

- 1) pavimenti in parquet
- 2) pavimenti in marmo o in cotto
- 3) finestre con doppi vetri in tutte le stanze
- 4) porta o serramenti blindati
- 5) serramenti interni di legno pregiato
- 6) parabola satellitare
- 7) impianto antifurto
- 8) impianto di video citofono
- 9) rivestimento esterno del fabbricato in marmo o materiale pregiato
- 10) sistemi alternativi di riscaldamento
- 11) tapparelle elettriche
- 12) inferriate di protezione
- 13) cancello elettrico
- 14) affreschi interni od esterni
- 15) impianto fotovoltaico
- 16) impianto solare termico
- 17) impianto geotermico
- 18) cappotto esterno o interno
- 19) rete wifi
- 20) certificazione energetica A B C D
- 21) Doppi servizi
- 22) Rinuncia alla cauzione ed a qualsiasi forma di garanzia
- 23) Riduzione del preavviso a 2 mesi senza gravi motivi

**La Spezia li,**

**Il Conduttore**

**Il Locatore**

ALLEGATO 5

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE  
PARITETICA E CONCILIAZIONE  
(D.M. 16/01/2017)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via/piazza  
n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, mail / mail pec  
\_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_, cellulare \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato,  
ovvero in in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa di natura:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro \_\_\_\_\_

sottoscritto in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ e registrato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ per la durata di \_\_\_\_\_  
anni/mesi con il \_\_\_\_\_ locatore  
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'articolo .....del 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;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- 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 \_\_\_\_\_ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_/ presso il Comune di Santo Stefano Di Magra(SP)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. 16/01/2017, 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 \_\_\_\_\_

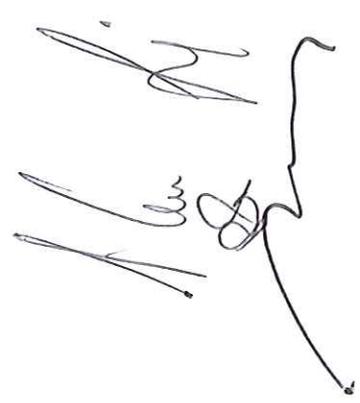
Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



Francisco Franco



ALLEGATO 6

**Dichiarazione di adesione a procedura di  
negoziiazione paritetica e conciliazione**

Spett.le Organizzazione/Associazione

Suo indirizzo

Prot. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Oggetto : Adesione a procedura  
Art 3 Regolamento allegato E al DM 16/01/2017  
Rif. Vs. Prot. \_\_\_\_\_**

Con la presente Vi comunico di aderire alla richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 6, comma 2 del D.M. 16/01/2017, dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017 dall'art. \_\_\_\_\_ dell'Accordo territoriale \_\_\_\_\_ e dall'art. \_\_\_\_\_ del contratto di locazione sottoscritto, che il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ conduttore/conduttrice dell'immobile da me locatogli ha inoltrato vs tramite.

Su mia richiesta la \_\_\_\_\_ territoriale di \_\_\_\_\_ organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Santo Stefano Magra(SP)Lerici ha nominato negoziatore il Sig. \_\_\_\_\_ che sottoscrive.

**Vi Informo che la nomina è stata effettuata in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ dal/dalla \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_**

**Email \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_ tel./cell. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ recapiti ai quali dovrà pervenire ogni Vs.  
eventuale comunicazione riguardante la presente pratica e per l'avvio della  
procedura.**

Firma \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

