



Segreteria Prov.le di Trapani
PEC: sunia.trapani@pec.it
Mail: sunia.trapani@gmail.com



Segreteria Palermo - Trapani
PEC: sictetpalermo@pec.it
Mail: sictetpalermotrapani@gmail.com



Segreteria Reg.le Uniat Sicilia
Sportello di Trapani
uniatsicilia@gmail.com



A.P.E.T
Sede di Trapani
apetrapani@virgilio.it

Erice, 07 Agosto 2019

Al Sindaco del Comune di Erice

Piazza Della Loggia, 3
91016 Erice (TP)

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale per i contratti di locazione agevolati di immobili ad uso abitativo Legge 431/98 e D.M. del 16/01/2017.

In attuazione alle disposizioni della Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017 si trasmette l'accordo stipulato e sottoscritto dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini sopraindicati maggiormente rappresentativi a livello locale.

SI CHIEDE

pertanto di dare massima pubblicità con qualsiasi mezzo per mettere a conoscenza ai cittadini del comune che con questo accordo possono stipulare contratti di locazione ad uso abitativo che danno agli inquilini la certezza di pagare un canone di locazione al di sotto dei valori di mercato e ai proprietari di usufruire delle agevolazioni fiscali.

Cordiali saluti.

UNIAT Sicilia
[Signature]

SICTET
PALERMO - TRAPANI
[Signature]

S.U.N.I.A. - TRAPANI
Segretario Provinciale
Salvatore Giacalone
[Signature]



ACCORDO TERRITORIALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017.

PREMESSO

- che il 16 Gennaio 2017 è stato emesso il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, e in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 che pone le basi per una nuova concertazione tra il Comune di Erice e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative per il rinnovo dell'accordo territoriale;

E

- Consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio;

- Constatato che ancor oggi le delimitazioni delle "microzone censuarie" ed insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologia di edilizia - non sono state oggetto di apposita delibera e quindi non adottate;

- Ritenuto pertanto di consultare le delimitazioni come risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate così come indicato dal comma 2 dell'art. 1 del D.M. del 16.01.2017, per individuare le diverse aree omogenee, al fine di determinare i canoni di locazione con le loro fasce di oscillazione;

- Rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A), B) e C) oggetto del presente



accordo, sono agevolati fiscalmente sia per le imposte dirette sui redditi che per le imposte locali secondo le leggi vigenti.

- Ritenuto di dover sollecitare il Comune ad attuare ogni agevolazione fiscale come la riduzione delle imposte comunali come la TARI per l'inquilino e/o a mantenere un fondo di garanzia per agevolare i conduttori morosi nel pagamento dei canoni, degli oneri accessori e di ogni altra obbligazione e attuare ogni provvedimento utile per favorire lo sviluppo e la pubblicizzazione della locazione agevolata, per il monitoraggio degli andamenti di mercato, nonché per attuare politiche e provvedimenti che aiutino i cittadini nella ricerca di una casa o che si trovino ad esempio in stato di insolvenze e morosità incolpevole.

- Considerato utile, per diffondere i contratti oggetto del presente accordo e in applicazione del punto precedente, la costituzione di un Osservatorio Territoriale congiuntamente con l'Amministrazione Comunale per monitorare e risolvere le problematiche abitative sia pubbliche che private del territorio ericino sui seguenti ambiti:

1. Monitorare il mercato e l'andamento delle locazione in particolar riguardo alle condizioni giovanile, agli extracomunitari, alle giovani coppie, agli anziani e alle famiglie con redditi bassi.
2. Tendenze delle tipologie costruttivi con particolare riferimento alla riqualificazione e al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato.
3. Tendenze e prospettive di investimenti per settori della piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, Cooperative grandi gruppi.
4. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e privato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Addì 07 Agosto 2019, in conseguenza di precedenti riunioni tenutesi nel comune di



Erice ed a coronamento delle intese di massima raggiunte,

TRA

Le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari:

- A.P.E.T. CONFEDILIZIA, rappresentata dalla Sig.ra Maria Cristina Perniciaro

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A. di Erice rappresentata dal Sig. Salvatore Giacalone.

- S.I.C.E.T. rappresentata dal Sig. Vincenzo Asaro

- U.N.I.A.T. rappresentata dal Sig. Giovanni Sardo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

➤ Le premesse fanno parte integrante del presente accordo;

➤ Gli accordi stipulati precedentemente vengono integralmente sostituiti dal presente Accordo, con validità per tutto il territorio amministrativo del comune di Erice.

➤ Il nuovo accordo viene articolato in 9 paragrafi evidenziati di seguito con i seguenti elenchi puntati:

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABIITATIVO.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO.

C) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO RIVOLTI A SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI UNIVERSITARI FUORI SEDE.

D) ONERI ACCESSORI.



E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E CONCILIAZIONE

STRAGIUDIZIARIA

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA.

H) DURATA RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

I) ALLEGATI

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell' art. 2 comma 3, L.431/98 e art. 1 del D.M. 16/01/2017.

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: I contratti di locazione ad uso abitativo devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato A (Contratti di locazione abitativa)**.

I contratti avranno la durata minima prevista dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98, ossia non possono avere una durata inferiore ai 3 (tre) anni e alla prima scadenza, saranno rinnovati automaticamente per altri 2 anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare le procedure per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni per lo stesso periodo con l'applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

È comunque sempre facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi prima con lettera raccomanda A.R.



Le parti possono convenire comunque una durata contrattuali superiore alla minima ordinaria di 3 anni e fino ad un massimo di 6 (art. 2 c. 5 L 431/198) più 2 di proroga.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale del territorio amministrativo di Erice, sono riportate nell'**Allegato 1 (Aree del comune di Erice)**, che viene suddiviso in n. 3 **MACROAREE** e n. 7 **MICROZONE**.

Per le macroaree e le microzone, come sopra individuate nell'Allegato 1, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dall' **Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Erice)** e nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dell'anno di costruzione e/o dell'ultima ristrutturazione dell'immobile, degli elementi oggettivi dell'immobile di cui all'**Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile)** e della determinazione dei metri quadri utili dell'immobile secondo i criteri stabiliti nel punto successivo.

Le parti contrattuali inoltre dichiarano sotto la propria responsabilità le caratteristiche oggettive dell'alloggio, gli estremi catastali e l'anno di costruzione o dell'ultima ristrutturazione da utilizzare per il contratto di locazione, compilando il modello **Allegato 4 (dichiarazione congiunta contratti assistiti e attestazione)** per i contratti assistiti e il modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)** per i contratti non assistiti.

Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile



appartiene per ubicazione, per una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che il valore non può essere al di sotto del minimo della prima fascia (3 elementi di riferimento e anno di costruzione prima del 31/12/1970).

CALCOLO DEI METRI QUADRATI UTILI DELL'IMMOBILE:

La misura in Metri quadrati utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a -l'intera superficie calpestabile con esclusione dei muri perimetrali esterni, interni e in comunione;

b- non oltre il 50% della superficie dei box, autorimessa, posto auto coperto o scoperto.

d - non oltre il 50 % della superficie di soffitte cantine e simili (comprese mansarde, taverne, soppalchi sprovvisti di abitabilità) qualora comunicanti con i locali di cui alla lettera a e non oltre il 25% qualora non comunicanti,

e-non oltre il 30% della superficie di balconi, terrazze, verande anche coperte e similari di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui alla precedente lettera a).

Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita un arrotondamento al metro quadro.

Nel caso di locazioni di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi interni dell'appartamento e necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici calcolate, il tutto sottoscritto dalle parti contrattuali.

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:



➤ In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione del centro storico, nonché per gli immobili riconosciuti di interesse storico ubicati anche al di fuori del perimetro del centro storico di cui all'art. 1 comma 2 lett. A) della Legge 431/98 le fasce di oscillazione del minimo e del massimo secondo l'allegato 2 subiranno un aumento del 25% a valere dell'intera durata del contratto.

➤ Per gli immobili inoltre con superficie inferiore a mq 50 (considerando solo quella di cui al punto A) le fasce di oscillazione nei valori minimo e massimo saranno aumentate del 20%.

➤ Per gli immobili completamente arredati il canone risultante dall'applicazione dei parametri dei valori minimi e massimi di riferimento secondo l'Allegato 2 potrà essere aumentato di una percentuale massima del 15%.

➤ Qualora le parti convengano che la durata contrattuale sia superiore alla minima ordinaria di 3 anni (art. 2 c. 5 L 431/98) più 2 di proroga i valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce dell'Allegato 2 saranno aumentate del 2% per i contratti della durata di 4 anni più 2 di proroga – del 4% per i contratti della durata di 5 anni più 2 di proroga e del 6% per i contratti della durata 6 anni più 2 di proroga.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1.comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari



(per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi.

Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO

ai sensi art. 5 comma 1, L.431/98 e art. 2 del D.M. 16.01 /2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 2



comma 2 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione ad uso abitativo transitori sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Erice (numero di abitanti di 67.923 dati dell'ultimo censimento).

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)**, e la durata delle locazioni non può essere superiori a 18 mesi non rinnovabile mentre per i contratti che avranno una durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.

In applicazione dell'art. 2 comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato sulla base di fattispecie previste dai paragrafi di seguito riportati o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito.

Le esigenze che giustificano la transitorietà del contratto, previste dall'art. 2 comma 1 del DM 16/01/2017 che si riportano di seguito dovranno essere dettagliatamente motivate e documentate all'atto della stipula del contratto tramite dichiarazione, pena la riconducibilità dello stesso alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431 del 1998 e dall'art. 2 comma 6 del DM 16/01/20147

➤ **ESIGENZE DEL LOCATORE:**

1) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro in secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica e lascino l'abitazione di origine.

2) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro in secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio.



3) Destinarlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge o dei figli al seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professionale;

4) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;

5) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella di residenza del locatore;

6) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha formalizzato idoneo titolo edilizio abitativo;

7) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

➤ ***ESIGENZE DEL CONDUTTORE:***

1) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o per il conseguimento di titolo di studio se diverso dello studio universitario (che non rientra nei contratti transitori per studenti universitari) in un Comune diverso da quello di residenza,

2) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro

3) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro

4) Necessità di cure o di assistenza a famigliari in località diversa dal Comune di residenza

5) Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi

6) Ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabili l'abitazione di residenza.

Il conduttore a facoltà di recedere con preavviso da comunicarsi almeno 1 (uno)



mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 (due) mesi per contratti di durata fino a 18 mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di 1 (una) mensilità per contratti con durata sino a 12 mesi e non superiore a 2 (due) mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

CALCOLO DEI METRI QUADRATI UTILI DELL'IMMOBILE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1.comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono



definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

C) CONTRATTI DI LOCAZIONE USO ABITATIVO RIVOLTI A

SODDISFARE LE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI

UNIVERSITARI FUORI SEDE

ai sensi art. 5 comma 2 e 3, L.431/98 e art. 3 del D.M. 16.01 /2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione rivolti a soddisfare esigenze abitative di conduttori studenti di corsi universitari fuori sede sono



applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Erice in quanto limitrofe al comune di Erice dove è presente una sede Universitaria.

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)** con una durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni.

Pertanto i conduttori studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio e in questo caso da quello di Trapani ed Erice e tale condizione deve essere specificata nel contratto che può esser sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio.

In caso di più conduttori studenti è garantito ad ognuno di essi il diritto al recesso parziale del contratto in qualsiasi momento in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.

Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi tra le parti almeno 1 (uno) mese prima e non oltre 3 (tre) fermo restando che la data contrattuale non può superare i 36 mesi totali.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

CALCOLO DEI METRI QUADRATI UTILI DELL'IMMOBILE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle



parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi.

Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità



immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

D) ONERI ACCESSORI ai sensi dell'Art, 4 del D.M. del 16/01/2017

In materia di suddivisione degli oneri le parti contrattuali richiamano ed accolgono quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16/01/2017, dell'**Allegato D (Oneri Accessori)** che è parte integrante del presente accordo. In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata in percentuale proporzionale alla superficie locata. Per quanto ivi non previsto le parti faranno riferimento alle norme vigenti, agli usi locali.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E

CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'applicazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4e5 dell'art.6 del D.M. 16/01/2017.

Ciascuna parte firmataria del contratto può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, che vede sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre 60 gg. dalla sua costituzione. Detta commissione è istituita presso la sede del Sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.



Il regolamento ed il funzionamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è parte integrante del presente accordo **Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione)**. Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti sono tenute a rivolgersi all'Istituto della "mediazione". Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato 7 (modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione)** del presente Accordo.

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

I canoni massimi dell'alloggio sociale, ovvero in SOCIAL HOUSING in applicazione dell'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuate 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 DEL 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo del 20% da quello calcolato secondo le modalità di cui al punto identificato con la lettera A).

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5

del D.M. del 16 Gennaio 2017 - pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente gli allegati contratto tipo (ALLEGATO A, B, C) rispondenti a quelli del D.M. del 16.01.2017 che non potranno essere modificati eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli



elementi e le attuazioni che hanno consentito la determinazione del canone locativo e per i contratti transitori, specificando i motivi della transitorietà.

Le parti pertanto **ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5**

del D.M. del 16 Gennaio 2017 per beneficiare delle agevolazioni fiscali specificate

in epigrafe del presente accordo devono essere in possesso dell'attestazione di

rispondenza rilasciata da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o dei

conduttori firmatarie del presente accordo con le seguenti modalità:

- PER I CONTRATTI ASSISTITI Al fine della determinazione del canone

effettivo, ai sensi dell'art. 1 comma 8 dell' art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del

D.M 16/01/2017, le parti contraenti dichiarano, su apposito modello **Allegato 4**

(dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti) gli elementi oggettivi

(qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato, con assunzione

di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati.

Sullo stesso modulo le organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori, che

forniscono assistenza, attesteranno la conformità del contratto e del canone

corrispondente a quello dell'accordo territoriale vigente.

- PER I CONTRATTI NON ASSISTITI – Ai sensi dell'art. 1 comma 8, secondo

capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti

non assistite da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o degli inquilini

firmatari del presente accordo, prendono atto che per beneficiare dei vantaggi fiscali

dei contratti di cui ai punti A) B) C) è necessario richiedere l'attestazione di

rispondenza.

In tali casi l'attestazione è rilasciata alla parte richiedente, esclusivamente da una

delle Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmatari del presente

accordo come da modello **Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non**



assistiti) e solo dopo aver ricevuto dal richiedente, copia firmata del contratto in corso di registrazione corrispondente ai modelli allegati al presente accordo e conformi con quelli del D.M. del 16/01/2017 e di una dichiarazione resa dal locatore/i e/o dal conduttore/i come da modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)**, con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati di tutti gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato.

H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. del 16/01/2017 ha durata di anni **3 (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.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla auto convocazione con tutte le organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo vigente.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

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.

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano:

1. A non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente e/o con altre



Organizzazioni diverse da quelle firmatarie;

2. A incontrarsi ogni anno dalla sottoscrizione della presente, per verificare l'attualità degli accordi stessi.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Erice, del presente accordo territoriale redatto in 5 originali di n. 20 Pagine con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante.

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

D) ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

- ✓ **Allegato 1 (Aree del comune di Erice);**
- ✓ **Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Erice);**
- ✓ **Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile);**
- ✓ **Allegato 4 (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti);**
- ✓ **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti);**
- ✓ **Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti);**
- ✓ **Allegato 7 (modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione).**

ALLEGATI CONFORMI AL D.M. del 16.01.2017

- ✓ **Allegato A (Contratti di locazione abitativa)**
- ✓ **Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)**
- ✓ **Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)**
- ✓ **Allegato D (Oneri Accessori)**
- ✓ **Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione)**

Erice, 07 Agosto 2019



Comune di Erice

Per le OO. SS. dei Proprietari

A.P.E.T. TRAPANI (CONFEDILIZIA)

[Handwritten signature]

Per le OO. SS. degli Inquilini

UNIA SICILIA

[Handwritten signature]

S.UNIA. TRAPANI

[Handwritten signature]

SICOT PRIMO TRAPANI

[Handwritten signature]

PER IL COMUNE DI ERICE



ACCORDO COMUNE DI ERICE

Costatato che ancora oggi il Comune di Erice non ha deliberato su le delimitazioni delle “microzone censuarie” ed insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali/servizi e in riferimento a quanto previsto dall'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e di concerto con Ministero dell’Economia e Finanze del 16.01.2017, con il sussidio della banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, si individuano **n. 3 MACROAREE e n. 7 MICROZONE**, di seguito chiaramente specificate con annesse planimetrie:

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO (L'INTERO ABITATO UBICATO SULLA VETTA)

MACROAREA n. 2 – PEDOMONTANA CASA SANTA

MICROZONA N. 1 CENTRALE (San Cusumano - Zona Stadio e Ospedale - Via Cesarò e Vie adiacenti - Via Manzoni e Vie adiacenti - Via Argenteria Zona San Giovanello)

MICROZONA N. 2 – SEMI CENTRALE (Via Marconi e Vie Adiacenti)

MICROZONA N. 3 – PERIFERIA (Zona Rigaletta Milo)

MICROZONA N. 4 –QUARTIERE SAN GIULIANO

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 5 – PIZZOLUNGO

MICROZONA N. 6 - NAPOLA

MICROZONA N. 7 – BALLATA





Accordo del Comune di Erice
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA N. 1 - CENTRO STORICO

L'INTERO ABITATO UBICATO SULLA VETTA

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 1,86	€ 4,08	€ 2,04	€ 4,49	€ 2,25	€ 4,94
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 2,07	€ 4,54	€ 2,27	€ 4,99	€ 2,50	€ 5,49
Dal 01.01.2001 in poi	€ 2,30	€ 5,04	€ 2,52	€ 5,54	€ 2,78	€ 6,10

MACROAREA n. 2 - PEDOMONTANA CASA SANTA

MICROZONA N. 1 CENTRALE (San Cusumano - Zona Stadio e Ospedale - Via Cesarò e Vie adiacenti - Via Manzoni e Vie adiacenti - Via Argenteria Zona San Giovannello)

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 2,23	€ 3,12	€ 2,43	€ 3,40	€ 2,67	€ 3,77
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 2,48	€ 3,47	€ 2,70	€ 3,78	€ 2,97	€ 4,19
Dal 01.01.2001 in poi	€ 2,75	€ 3,85	€ 3,00	€ 4,20	€ 3,30	€ 4,65

MICROZONA N. 2 – SEMI CENTRALE (Via Marconi e Vie Adiacenti)

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 1,82	€ 2,55	€ 1,98	€ 2,79	€ 2,11	€ 3,04
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 2,03	€ 2,84	€ 2,21	€ 3,11	€ 2,34	€ 3,38
Dal 01.01.2001 in poi	€ 2,25	€ 3,15	€ 2,45	€ 3,45	€ 2,60	€ 3,75

MICROZONA N. 3 – PERIFERIA (Zona Rigaletta Milo)

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 2,03	€ 2,75	€ 2,11	€ 3,04	€ 2,35	€ 3,24
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 2,25	€ 3,06	€ 2,34	€ 3,38	€ 2,61	€ 3,60
Dal 01.01.2001 in poi	€ 2,50	€ 3,40	€ 2,60	€ 3,75	€ 2,90	€ 4,00

MICROZONA N. 4 – QUARTIERE SAN GIULIANO

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 1,58	€ 2,15	€ 1,62	€ 2,35	€ 1,70	€ 2,43
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 1,76	€ 2,39	€ 1,80	€ 2,61	€ 1,89	€ 2,70
Dal 01.01.2001 in poi	€ 1,95	€ 2,65	€ 2,00	€ 2,90	€ 2,10	€ 3,00



**Accordo del Comune di Erice
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)**

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 5 – PIZZOLUNGO						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 2,75	€ 3,97	€ 3,04	€ 4,29	€ 3,40	€ 4,86
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 3,06	€ 4,41	€ 3,38	€ 4,77	€ 3,78	€ 5,40
Dal 01.01.2001 in poi	€ 3,40	€ 4,90	€ 3,75	€ 5,30	€ 4,20	€ 6,00

MICROZONA N. 6 - NAPOLA						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 1,30	€ 1,94	€ 1,43	€ 2,14	€ 1,57	€ 2,35
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 1,44	€ 2,16	€ 1,58	€ 2,38	€ 1,74	€ 2,61
Dal 01.01.2001 in poi	€ 1,60	€ 2,40	€ 1,76	€ 2,64	€ 1,94	€ 2,90

MICROZONA N. 7 – BALLATA						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
Prima del 31.12.1970	€ 1,17	€ 1,62	€ 1,29	€ 1,78	€ 1,42	€ 1,96
Dal 01.01.1971 al 31.12.2000	€ 1,31	€ 1,80	€ 1,44	€ 1,98	€ 1,58	€ 2,18
Dal 01.01.2001 in poi	€ 1,45	€ 2,00	€ 1,60	€ 2,20	€ 1,75	€ 2,42





ACCORDO COMUNE DI ERICE

SUB-FASCIA - 1	SUB-FASCIA - 2	SUB-FASCIA - 3
Unità immobiliare con dotazioni elementari	Unità immobiliare con medie dotazioni	Unità immobiliare con particolari dotazioni
CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA FINO 3 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DA 4 A 7 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI OLTRE 7 ELEMENTI

N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di posto auto scoperto
3	Presenza di cortile comune
4	Presenza di area verde di pertinenza
5	Presenza di impianti sportivi o area giochi
6	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
7	Presenza di allacciamento alla rete gas
8	Presenza di impianto di condizionamento
9	Presenza di impianto di riscaldamento
10	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale
11	Presenza di videocitofono
12	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo
13	Presenza di Videosorveglianza e/o allarme
14	Certificazione energetica con consumo in classe D o superiore (classe A-B-C-D).
15	Presenza di ascensore
16	Presenza di impianti e strutture per accesso ai disabili
17	Presenza di dotazione di mobilio
18	Presenza di doppi servizi
19	Presenza porta blindata
20	Presenza di infissi con doppi vetri
21	Presenza di acqua corrente



DICHIARAZIONE DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE CON ATTESTAZIONE

Contratti assistiti

IL LOCATORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

E

IL CONDUTTORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

**Consapevoli che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e
delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000
DICHIARANO CHE**

IMMOBILE SITO IN: _____

AMMOBILIATA: SI / NO (se SI indicare se) Totalmente / Parzialmente

DATI CATASTALI: _____

ANNO DI COSTRUZIONE E/O ULTIMA RISTRUTTURAZIONE _____

DATI DI INIZIO DELLA LOCAZIONE _____

TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO

**Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo del Decreto del 16.01.2017 emanato dal
Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e di concerto con il Ministro dell'Economia e delle
Finanze pubblicato in G.U. n. 62 il 15.03.2017.**

A) Contratto <input type="checkbox"/> 3+2 - <input type="checkbox"/> 4+2 - <input type="checkbox"/> 5+2 - <input type="checkbox"/> 6+2	
B) Contratto Transitorio	
C) Contratto per Studenti Universitari	

**Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi
dell'immobile soggetto a contratto:**

SUPERFICIE	TOTALE MQ.	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ DA CONSIDERARE PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
CALPESTABILE (con esclusione dei soli muri perimetrali esterni e in comunione)		calcolata al 100%	
BOX E AUTORIMESSA AD USO ESCLUSIVO		calcolata al 50%	
POSTO AUTO SCOPERTO/COPERTO SINGOLO O IN AUTORIMESSA DI USO COMUNE.		calcolata al 50%	
CANTINE - SOFFITTE O SIMILI		calcolata al 50% se comunicanti e il 25% se non comunicanti	
BALCONI, TERRAZZE DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'IMMOBILE		calcolata al 30%	
TOTALE MQ.			



N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE	SI/NO
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1
2	Presenza di posto auto scoperto	2
3	Presenza di cortile comune	3
4	Presenza di area verde di pertinenza	4
5	Presenza di impianti sportivi o area giochi	5
6	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	6
7	Presenza di allacciamento alla rete gas	7
8	Presenza di impianto di condizionamento	8
9	Presenza di impianto di riscaldamento	9
10	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale	10
11	Presenza di videocitofono	11
12	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo	12
13	Presenza di Videosorveglianza e/o allarme	13
14	Certificazione energetica con consumo in classe D o superiore (classe A-B-C-D).	14
15	Presenza di ascensore	15
16	Presenza di impianti e strutture per accesso ai disabili	16
17	Presenza di dotazione di mobilio	17
18	Presenza di doppi servizi	18
19	Presenza porta blindata	19
20	Presenza di infissi con doppi vetri	20
21	Presenza di acqua corrente	21
TOTALE ELEMENTI		

CANONE MENSILE PA TTUITO €. _____ **= €.** _____ **annui**

Il Locatore

Il Conduttore

Il Locatore Sig./ra	Il Conduttore Sig./ra
<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso	<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso
<small>Al trattamento dei dati personali contenuti nella dichiarazione in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione con riguardo al trattamento dei dati personali delle persone fisiche.</small>	

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

La sottoscritta Organizzazione sindacale _____ firmataria dell'Accordo territoriale del comune di _____ depositato in data _____ accertati i dati riferiti dalla sopraindicata dichiarazione,

ATTESTA

la conformità del canone concordato e del contratto al vigente Accordo territoriale del Comune di _____ depositato in data _____.

Data _____

p. Organizzazione



DICHIARAZIONE DEL LOCATORE E/O DEL CONDUTTORE
CONTRATTI NON ASSISTITI

IL LOCATORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

E/O

IL CONDUTTORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____ Codice
Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____
(Allegare documento di riconoscimento valido)

**Consapevoli che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e
delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000**
DICHIARA/NO CHE

IMMOBILE SITO IN: _____
AMMOBILIATA: SI <input type="checkbox"/> / NO <input type="checkbox"/> (se SI indicare se) <input type="checkbox"/> Totalmente / <input type="checkbox"/> Parzialmente
DATI CATASTALI: _____
ANNO DI COSTRUZIONE E/O ULTIMA RISTRUTTURAZIONE _____
DATI DI INIZIO DELLA LOCAZIONE _____

TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO

**Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo del Decreto del 16.01.2017 emanato dal
Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e di concerto con il Ministro dell'Economia e delle
Finanze pubblicato in G.U. n. 62 il 15.03.2017.**

A) Contratto <input type="checkbox"/> 3+2 - <input type="checkbox"/> 4+2 - <input type="checkbox"/> 5+2 - <input type="checkbox"/> 6+2	
B) Contratto Transitorio	
C) Contratto per Studenti Universitari	

**Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi
dell'immobile soggetto a contratto:**

SUPERFICIE	TOTALE MQ.	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ DA CONSIDERARE PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
CALPESTABILE (con esclusione dei soli muri perimetrali esterni e in comunione)		calcolata al 100%	
BOX E AUTORIMESSA AD USO ESCLUSIVO		calcolata al 50%	
POSTO AUTO SCOPERTO/COPERTO SINGOLO O IN AUTORIMESSA DI USO COMUNE.		calcolata al 50%	
CANTINE - SOFFITTE O SIMILI		calcolata al 50% se comunicanti e il 25% se non comunicanti	
BALCONI, TERRAZZE DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'IMMOBILE		calcolata al 30%	
TOTALE MQ.			

Handwritten signatures and initials on the right margin.



N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE	SI/NO
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1
2	Presenza di posto auto scoperto	2
3	Presenza di cortile comune	3
4	Presenza di area verde di pertinenza	4
5	Presenza di impianti sportivi o area giochi	5
6	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	6
7	Presenza di allacciamento alla rete gas	7
8	Presenza di impianto di condizionamento	8
9	Presenza di impianto di riscaldamento	9
10	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale	10
11	Presenza di videocitofono	11
12	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo	12
13	Presenza di Videosorveglianza e/o allarme	13
14	Certificazione energetica con consumo in classe D o superiore (classe A-B-C-D).	14
15	Presenza di ascensore	15
16	Presenza di impianti e strutture per accesso ai disabili	16
17	Presenza di dotazione di mobilio	17
18	Presenza di doppi servizi	18
19	Presenza porta blindata	19
20	Presenza di infissi con doppi vetri	20
21	Presenza di acqua corrente	21
TOTALE ELEMENTI		

INDICARE MACROAREA E MICROZONA DELL'IMMOBILE SECONDO L'ALLEGATO 2

MACROAREA	
MICROZONA	

FASCIA DI OSCILLAZIONE	MIN €. MQ	MAX €. MQ
CANONE MINIMO € mq/mese	x mq.	= €. mensili
CANONE MASSIMO € mq/mese	x mq.	= €. mensili
CANONE MENSILE PA TTUITO €.		= €. annui

Data e Luogo _____

Il Locatore

E/O

Il Conduttore

Il Locatore Sig./ra	Il Conduttore Sig./ra
<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso	<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso
Al trattamento dei dati personali contenuti nella dichiarazione in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione con riguardo al trattamento dei dati personali delle persone fisiche.	



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DEL D.M 16/01/2017
CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____ firmataria dell'Accordo del comune di _____
depositato il _____

P R E S O A T T O

✓ dell'allegata dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000;
dal locatore **Sig./ra** _____ nato/a a _____ il _____ e residente
a _____ in _____ n _____ codice fiscale _____
identificato mediante documento di riconoscimento allegato alla dichiarazione,

e/o

dal conduttore **Sig./ra** _____ nato/a a _____ il _____, e residente
a _____ in _____ n _____ codice fiscale _____,
identificato mediante documento di riconoscimento allegato alla dichiarazione,
relativa alla locazione dell'unità abitativa sita in _____ nella
Via/Piazza _____ n . _____ int. _____ piano _____ con inizio in
data _____

✓ che il canone mensile concordato tra le parti contrattuali pari a €. _____ (_____)
mensili rientra nei parametri previsti dall'Accordo siglato tra le Organizzazioni Sindacali della
Proprietà e degli Inquilini, deposito presso il Comune di _____ in data _____

✓ che lo schema contrattuale utilizzato per redigere il contratto (contratto locativo abitativo
ordinario/transitorio/studenti universitari), in corso di registrazione corrisponde ai modelli
contrattuali, definiti dal D.M. del 16.01.2017,

A T T E S T A

ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali per legge, che i contenuti economici e normativi
del contratto sopra richiamato corrispondono ai contenuti dell'Accordo territoriale vigente per il
Comune di _____ e depositato in data _____.

Data _____

p.Organizzazione



Accordo Comune di Erice

Allegato 7 (MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE)

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

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. _____, cap _____, con contratto di locazione
abitativa:

- agevolato;
transitorio;
studenti universitari;
libero ex art. 2, comma 1, Legge 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 ___
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 dell'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
dell'art. 2, comma 3, legge 9 Dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data

Handwritten signatures and initials on the right side of the page.



Accordo Comune di Erice

Allegato 7 (MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE)

___/___/___ 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. quanto previsto dagli artt. 6, 7, 8 del citato Regolamento.

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

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

_____ li _____

Firma _____



ACCORDO COMUNE DI ERICE

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO
(L'INTERO ABITATO UBICATO SULLA VETTA)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

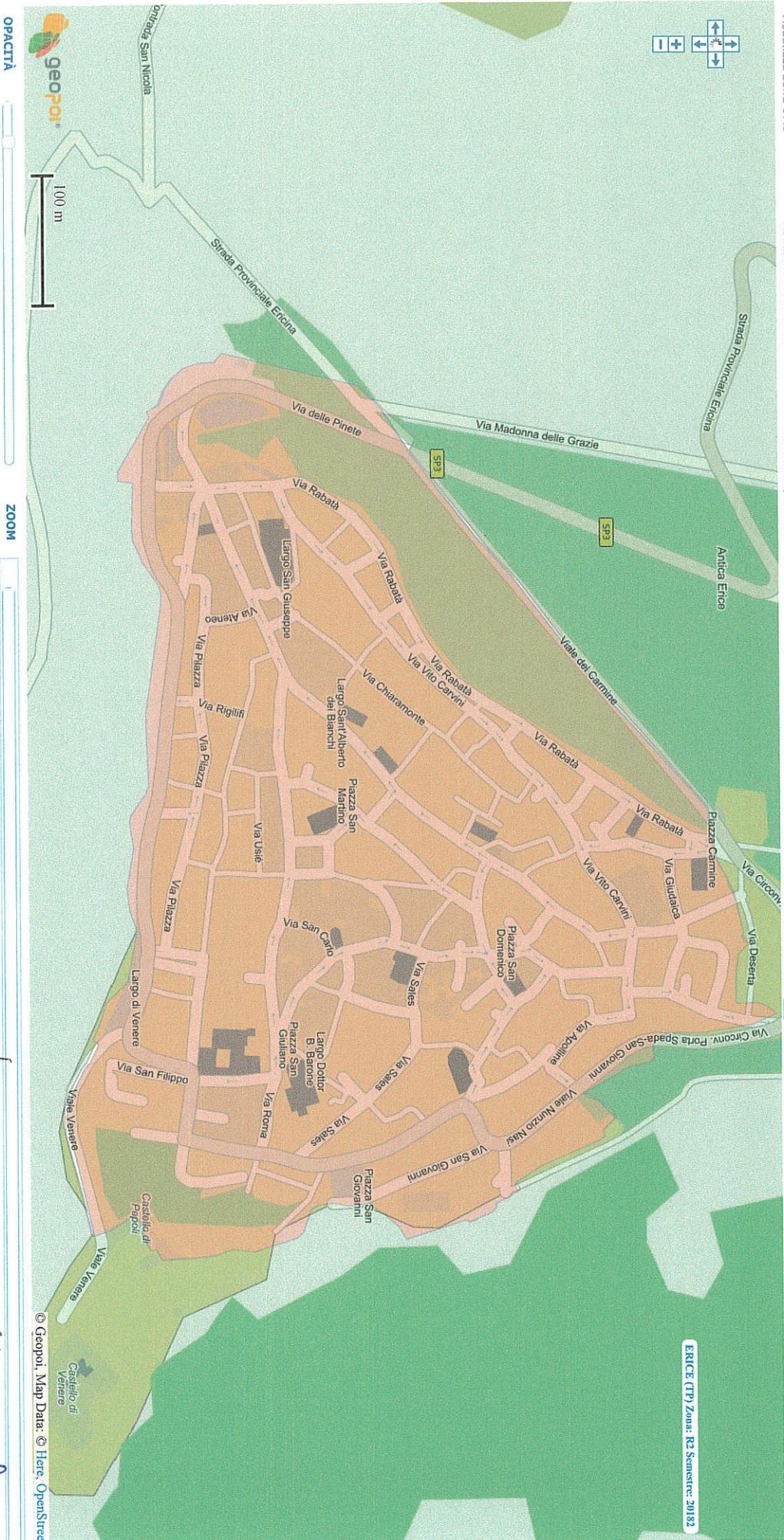
Ricerca per toponimo

Vai

Ricerca Zone Omi

Comune: CodZona:

Vai



Full per area





ACCORDO COMUNE DI ERICE

MACROAREA n. 2 – PEDOMONTANA CASA SANTA

MICROZONA N. 1 CENTRALE (San Cusumano - Zona Stadio e Ospedale - Via Cesarò e Vie adiecenti - Via Manzoni e Vie adiacenti - Via Argenteria Zona San Giovannello)

**MICROZONA N. 2 – SEMI CENTRALE
(Via Marconi e Vie Adiacenti)**

**MICROZONA N. 3 –PERIFERIA
(Zona Rigalletta Milo)**

MICROZONA N. 4 –QUARTIERE SAN GIULIANO

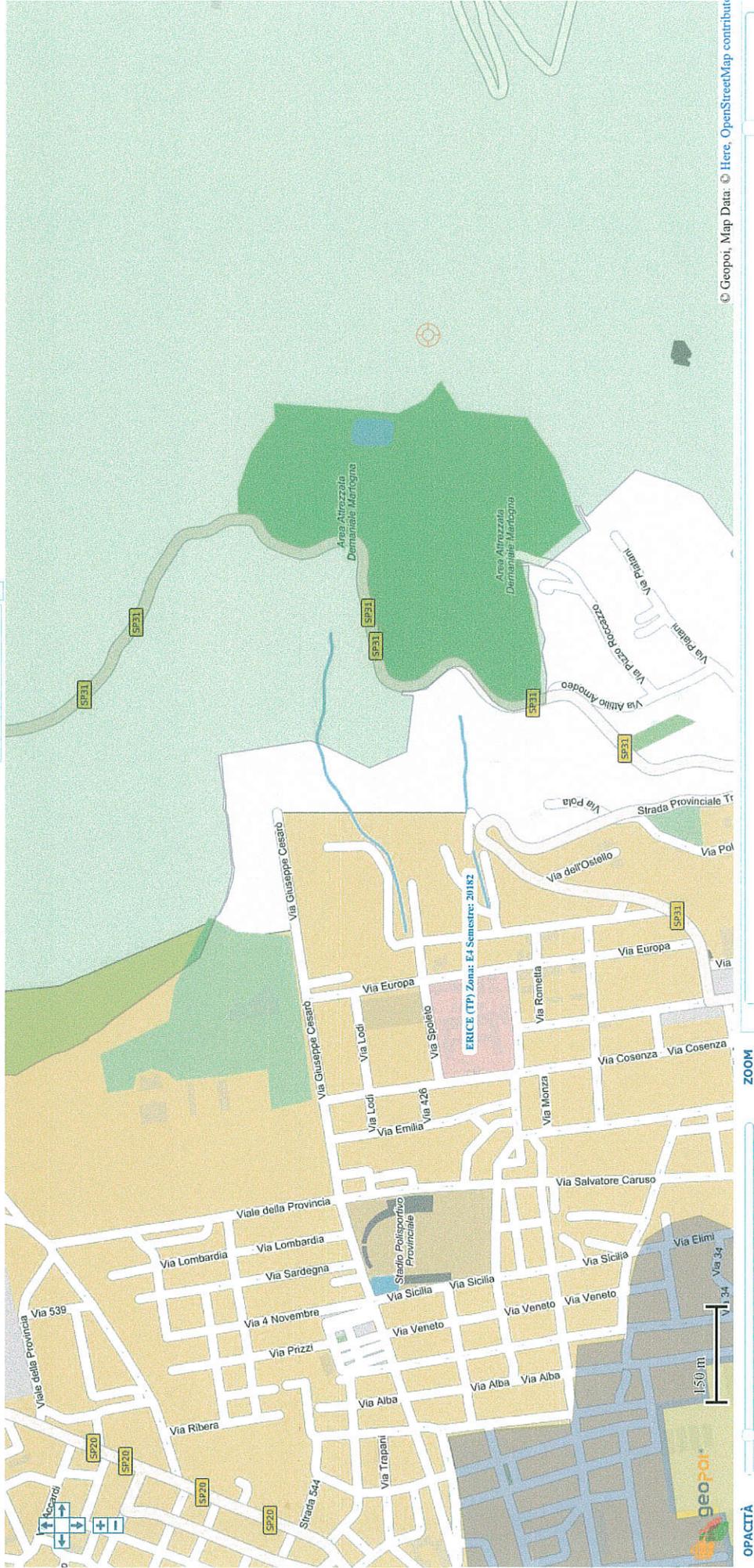
Ricerca per toponimo

Vai Cancell

Ricerca Zone Onmi

Comune: CodZona:

Vai Cancell



ZOOM

OPACITÀ

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

ZONA CENTRALE PARTE 2

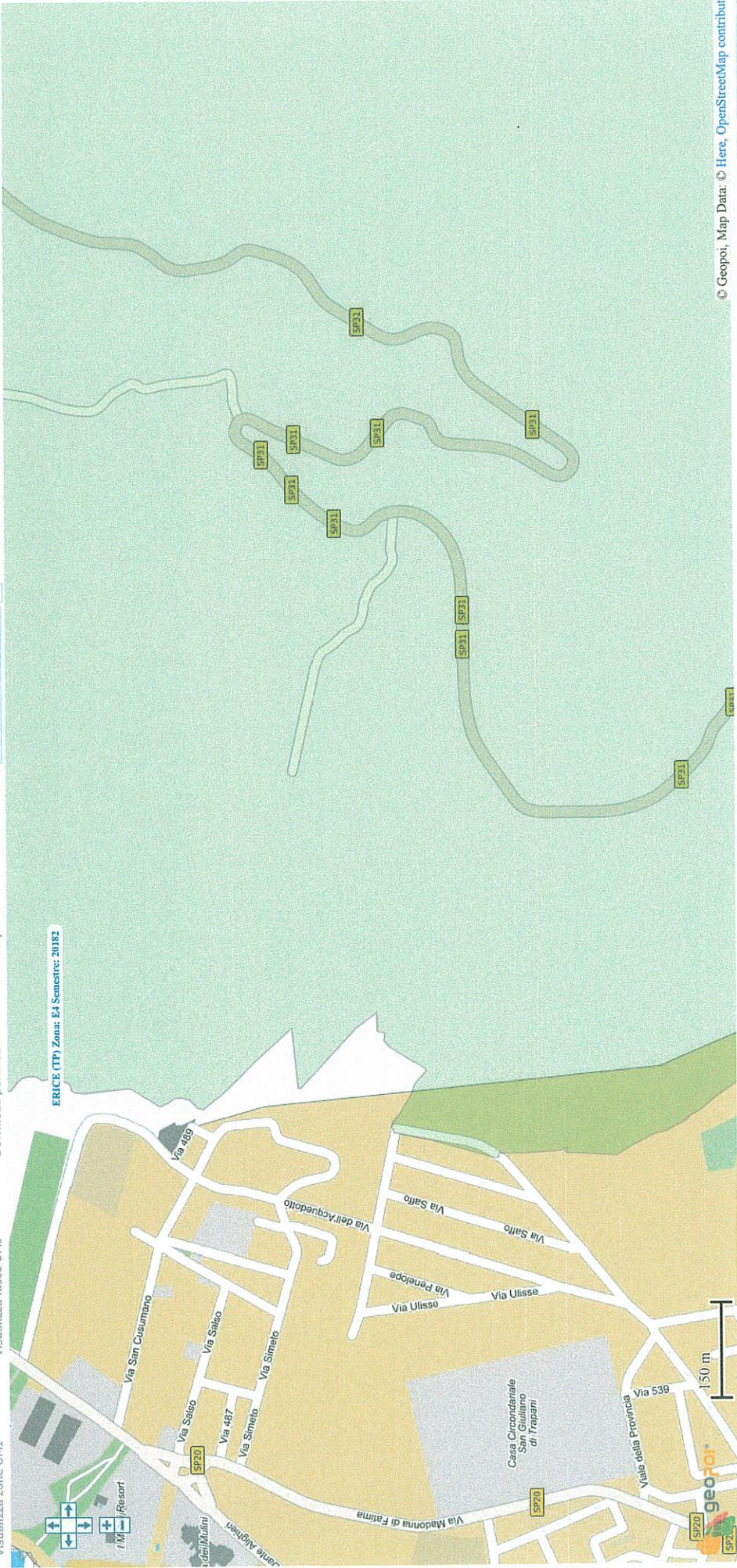
Ricerca per toponimo

Ricerca Zone Omi

Comune: Erice (TP) CodZona: E4

Vai Cancell

Vai Cancell



ZOOM

OPACITÀ

[Handwritten signatures]

ZONA SAN CUSUMANO



OPACITÀ ZOOM

[Handwritten signatures]

VIA GUGLIELMO MARCONI E VIE ADIACENTI

Ricerca per toponimo

Ricerca Zone Omi

Comune: Erice (TP) CodZona: E4

Vai Cancell

Ricerca per toponimo

Vai Cancell

E: 12.59660 N: 38.01966

Help

Download perimetri

Visualizza fasce OMI

Visualizza zone OMI



OPACITÀ ZOOM

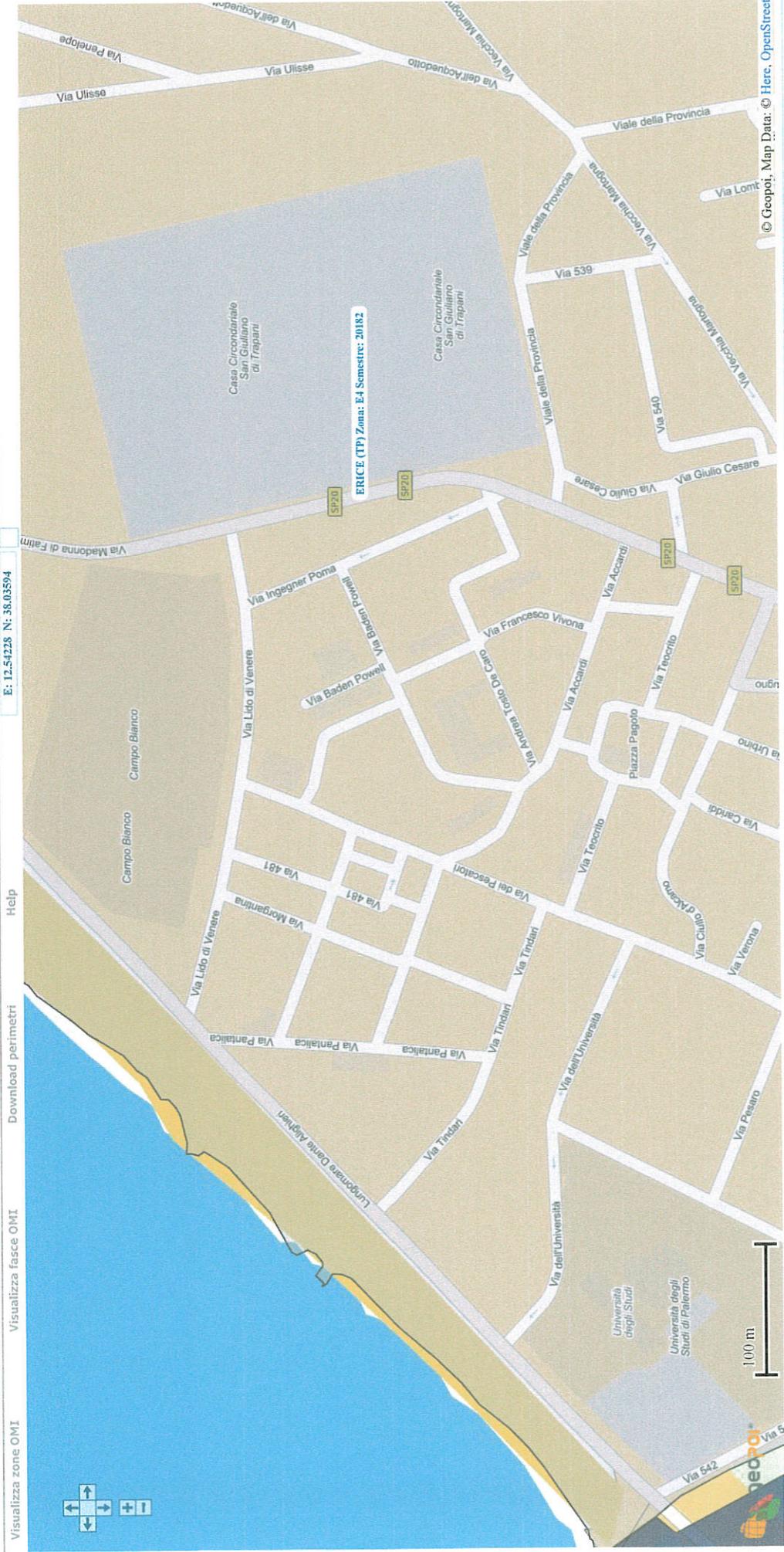
[Handwritten signatures]

ZONA RIGALETTA MILO

Ricerca per toponimo

Ricerca Zone Omi

Comune: CodZona:



Visualizza zona OMI

Download perimetri

Help

E: 12.54228 N: 38.03594

OPACITÀ

ZOOM

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreet

[Handwritten signatures]

QUARTIERE SAN GIULIANO



ACCORDO COMUNE DI ERICE

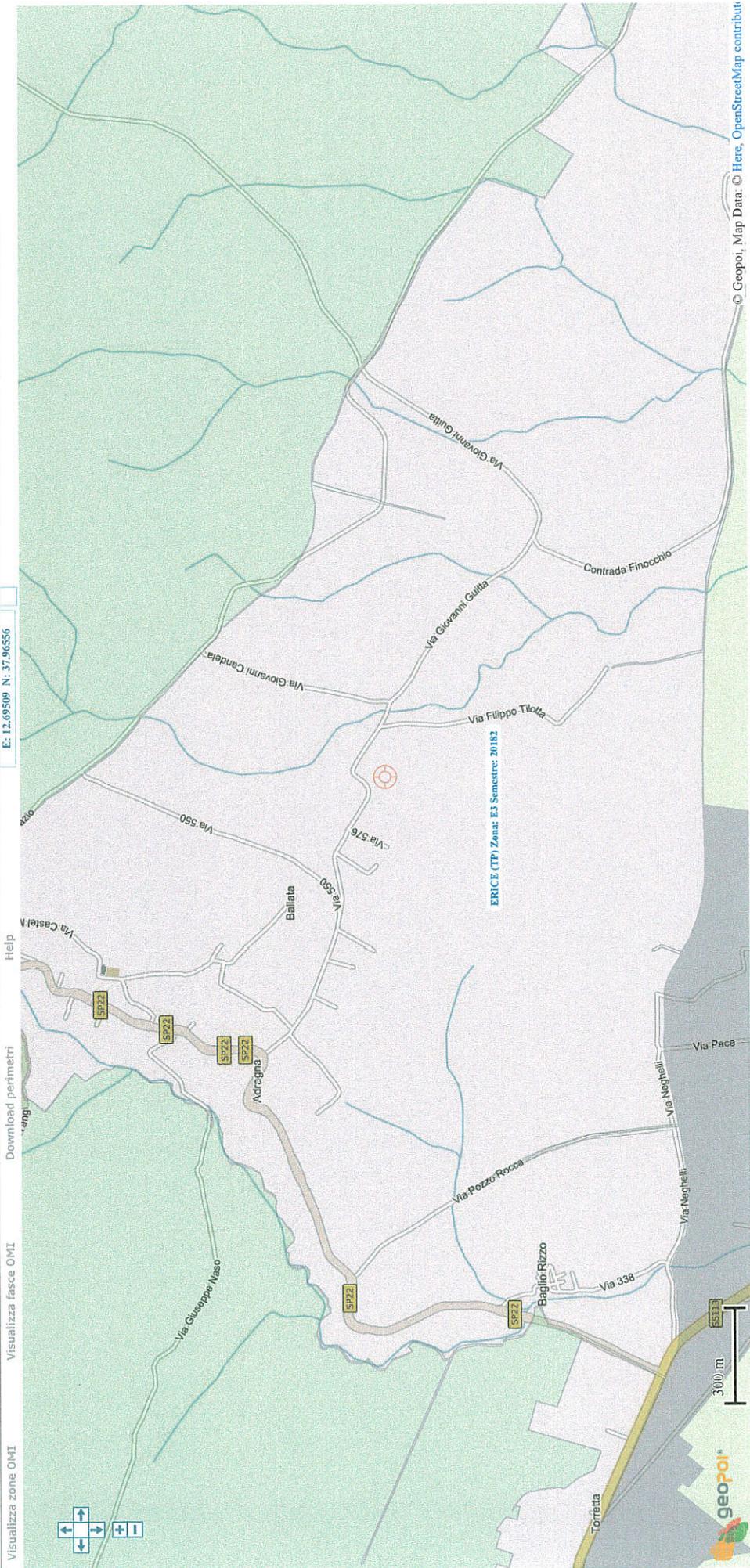
MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 5 – PIZZOLUNGO

MICROZONA N. 6 - NAPOLA

MICROZONA N. 7– BALLATA

[Handwritten signatures in blue ink]



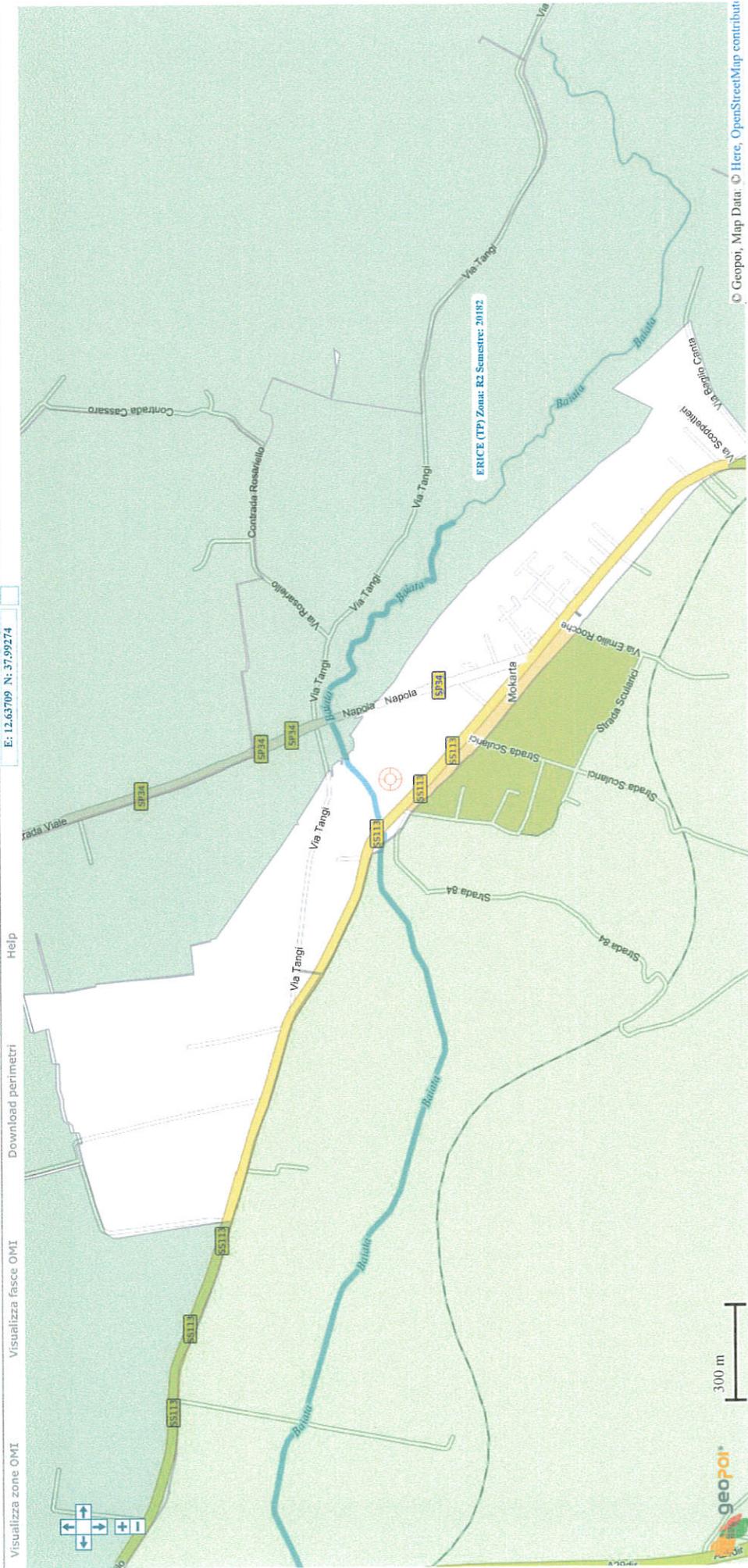
[Handwritten signatures]

Ricerca per toponimo

Ricerca Zone Omi

Comune: CodZona:

Ricerca per toponimo



OPACITÀ

ZOOM

[Handwritten signatures and marks]



Ricerca per toponimo

Vai Cancell

Ricerca Zone Omi

Comune: Erice (TP) CodZona: E1

Vai Cancell



