

Comune di Formia

Prot. N° 0039522 del 13-07-2023-11:23 (Ingresso)
Mit: Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

Al Sig. Sindaco
Del Comune di FORMIA
Dott. Gianluca TADDEO
Via Vitruvio n. 190
FORMIA

{ UFFICIO TRIBUTI
{ UFFICIO URBANISTICA

Oggetto: Deposito per protocollo Accordo Territoriale per la stipula dei Contratti di Locazione a Canone Concordato valido per il Comune di FORMIA.

PRESA d'ATTO

In allegato, a nome e per conto delle OO.SS. della proprietà (APE/CONFEDILIZIA – ASPPI – UPPI) e dei conduttori (SUNIA – SICET – UNIAT) si deposita l'Accordo Territoriale valido per il territorio del Comune di FORMIA, per la stipula dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo come previsti dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98 aggiornato secondo le disposizioni del Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, in gazzetta ufficiale del 15 marzo 2017, e della convenzione nazionale sottoscritta dalle OO.SS. della proprietà e dei conduttori presso il Ministero delle Infrastrutture in data 25 ottobre 2016).

Ciò per la **presa d'atto** da parte dell'Amministrazione Comunale, della pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di FORMIA.

Vogliate cortesemente darci comunicazione di quanto sopra richiesto.

L'Accordo è stato sottoscritto dalle OO.SS. sopra richiamate in data 10/07/2023,

FORMIA, li 13/07/2023

SUNIA
D. Adriano Taddeo

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI FORMIA

Provincia di Latina

In attuazione della legge 9 dicembre 98 n. 431 art. 2 comma 3
e del Decreto Ministeriale del 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di
concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

STIPULATO IL 10/07/2023

Depositato al Comune di Formia in data 13/07/2023 Prot. N.

Le Organizzazioni Sindacali Provinciali dei proprietari
APE – CONFEDILIZIA in persona del Presidente ~~Vincenzo~~ Amedeo Palombo
ASPPI in persona del Presidente Luigi Ferdinando Giannini
UPPI in persona del Presidente Ing. Mario Romagnoli

E le Organizzazioni Sindacali degli inquilini
SUNIA in persona del Segretario Provinciale Vitaliano Patriarca
SICET in persona del Segretario Adriano Libanori
UNIAT in persona del Segretario Marco Ardissona

Premesso

- che per il Comune di Formia esiste già Accordo Territoriale sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e le OO.SS. della Proprietà e dei Conduttore depositato il 02 Dicembre 2004 con Protocollo n. 39357 e preso in carico con delibera n. 15 del 14 Gennaio 2005;
- che ai sensi del richiamato Decreto del 16 Gennaio del 2017 è necessario aggiornare tale Accordo;
- che l'Amministrazione Comunale, per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98, con delibera n. 52 del 18 marzo 2002 ha stabilito una aliquota IMU pari al 6,45 per mille in favore dei proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale nel rispetto delle condizioni contrattuali stabilite nell'Accordo Territoriale;
- che il giorno 12 luglio 2022 le OO.SS. hanno chiesto tramite PEC un incontro al Sindaco del Comune di Formia Dott. Gianluca Taddeo;
- che il giorno 15 Luglio 2022 le OO.SS. della Proprietà e dei conduttori hanno concordato le modifiche da apportare al precedente Accordo;
- che i firmatari dell'Accordo Territoriale convengono:
 - a) sulla necessità di un maggior beneficio fiscale;
 - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento;
 - c) che tenuto conto della esperienza maturata negli anni precedenti nei comuni dove sono stati realizzati accordi ai sensi della legge 431/98, è necessario fornire alle parti contrattuali uno strumento qualificato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;
 - d) che intendono attivare significativi strumenti come l'Osservatorio Comunale sulle locazioni;

convengono e stipulano quanto segue



TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, Comma 3, della Legge 431/98 e Art. 1 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di **Formia**.

Il territorio del Comune di Formia, tenuto presente di quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. del 16/01/2017, viene suddiviso in aree omogenee

- per ogni area omogenea vengono definite tre fasce di canone (minima, media e massima).
- Per ogni fascia di canone viene stabilito un valore minimo e massimo all'interno delle quali le parti, tenendo conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare, concordano il canone per il singolo contratto.
- I valori minimo e massimo delle fasce di canone sono stati determinati tenendo conto dei valori di mercato, delle dimensioni dell'alloggio, delle dotazioni strutturali, della classe energetica, dello stato di manutenzione, delle pertinenze (posto auto, box, cantina, balconi ecc.), della presenza di spazi comuni, della dotazione di impianti tecnici (allacci acquedotto e gas, ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato con contabilizzatore, condizionatore d'aria, ecc.), della eventuale dotazione di mobilio, della durata del contratto, come di seguito specificato.

Il territorio comunale viene suddiviso in n. 4 "Zone Omogenee" come da allegato "A". Per ogni area omogenea vengono individuate, tenuto conto delle tipologie degli appartamenti, diverse sub-fasce. Per ogni sub-fascia viene stabilito un valore minimo ed un valore massimo, - allegato "B" - all'interno dei quali, secondo le caratteristiche dell'unità immobiliare e dell'edificio, è concordato tra le parti il canone per il singolo contratto. I valori minimo e massimo delle sub-fasce sono stati determinati tenendo conto:

- Dei valori di mercato
- Delle dimensioni degli alloggi
- Delle dotazioni strutturali;
- Dello stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile
- Delle pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc. ecc.)
- Della presenza di spazi comuni
- Della dotazione di impianti tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo, condizionatore d'aria)
- Dell'eventuale dotazione di mobilio.
- Della superficie dell'alloggio e delle sue pertinenze
- Della durata del contratto

Di tutte le premesse di cui sopra, in caso di mancata riduzione dell'aliquota ICI al 4 per mille, sarà praticata una revisione immediata dei valori locativi riportati nell'allegato "B".

AREE OMOGENEE

Le diverse aree omogenee (sul cui fronte o al cui interno è situato il fabbricato dell'immobile in locazione) sono così sommariamente descritte e meglio individuate negli allegati:

ZONA A - da Via Canzatora ad ovest, Via Tito Scipione, Via Porto Caposele a sud, Via F. Tonetti, Via G. Paone, Via Olivetani, verso S. Erasmo, Via Ascatiello, Via Vicinale Monte di Mola, Via Pagnano ad est, località S. M. la Noce comprendendo tutte le aree edificabili in zona B3, B5, PPI e B6 del PRG a Nord ed ad Ovest.

ZONA B - dal confine ad Ovest della Zona A verso Via Vicinale Monte di Mola, Via Cassio, loc. Caravalle, tratto di Sant'Antonio Abate, costeggia la direttissima Roma-Napoli fino all'incrocio del Ponte della Ferrovia con Via Rotabile - Formia - Castellonorato a Nord, ridiscende la stessa e si

raccorda su Via Matteotti ad Est fino allo svincolo con la SS. Appia (Caserma Carabinieri), proseguendo su tutto il confine Sud area demaniale fino a raccordarsi con la Zona A.

ZONA C: da Via delle Cave, Via Castagneto, Via Acqualonga, costeggia Via Matteotti a Nord fino allo svincolo di S. Croce, ridiscende il tratto del torrente S. Croce ad Est costeggiando l'area demaniale a Sud fino a congiungersi ad Ovest con il confine della zona B.

ZONA D: comprende la rimanente parte del territorio comunale compreso le frazioni di Maranola, Trivio e Castellonorato.

PARAMETRI

In ciascuna delle 4 aree omogenee gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivise in 3 (tre) subfasce, secondo quanto previsto nel prosieguo, e per ciascuna delle tre sub fasce vengono fissati i valori unitari minimi e massimi; tali valori sono espressi in Euro al metro quadrato di superficie convenzionale come di seguito individuati.

I valori unitari minimo e massimo delle diverse sub fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferito al mese precedente il deposito in Comune del presente accordo.

1. Immobile costruito da non oltre anni 15 o completamente ristrutturato negli ultimi anni 15.
2. Edificio isolato, villino singolo o villino a schiera.
3. Piano rialzato e primo piano, o, se superiore, con ascensore.
4. Servizi igienici doppi per alloggi oltre mq. 70 e singoli fino a mq. 70.
5. Cantina, balcone, terrazzo, loggia, porticato ad uso esclusivo.
6. Riscaldamento autonomo o centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore singolo.
7. Condizionatore d'aria.
8. Allaccio funzionante alla rete dell'acquedotto pubblico.
9. Allaccio funzionante alla rete del gas metano o ad altro impianto di fornitura del gas a norma.
10. Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza collettivo.
11. Porta d'accesso blindata.
12. Finestre con doppi vetri o vetri atermici.
13. Autorimessa singola.
14. Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo.
15. Area esterna ad uso esclusivo.
16. Area verde, cortile o spazio esterno collettivo.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUB FASCE DI OSCILLAZIONE

Il canone effettivo verrà individuato nell'ambito delle sub-fasce che vengono così determinate:

SUB Fascia 1 Fascia massima Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno più di 8 (otto) parametri tra quelli sopra indicati.

SUB Fascia 2 - Fascia media Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno da 3 (tre) a 8 (otto) parametri di quelli su indicati.

SUB Fascia 3 - Fascia minima Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno meno di 3 (tre) dei parametri su indicati.

SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'ALLOGGIO

La superficie utile da considerare per la determinazione del canone è quella netta che, con una tolleranza in più o in meno del 5%, è data dalla somma delle seguenti superfici:



- Superficie interna di calpestio abitabile dell'unità nella misura del 100 %; per i vani con altezza inferiore a m. 1,80 la superficie viene ridotta del 30%;
- Balconi, terrazzi, logge, porticati, cantine nella misura del 25% della loro superficie;
- Garage, box auto ad uso esclusivo nella misura del 60% della loro superficie;
- Posto auto coperto ad uso esclusivo nella misura del 50% della sua superficie;
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo nella misura del 40% della sua superficie;
- Superficie scoperta di pertinenza dell'alloggio ad uso esclusivo nella misura del 15% sino ad un massimo corrispondente alla superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Superficie scoperta o verde attrezzato comuni nella misura corrispondente al 10% della quota millesimale dell'alloggio riferita al condominio e/o al supercondominio, sino ad un massimo corrispondente alla superficie interna di calpestio dell'abitazione.

Si precisa che:

- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta pari od inferiore a mq. 45,00 (quarantacinque) detta superficie sarà incrementata del 22%, **con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 50,00;**
- per quelli di superficie superiore a mq. 45,00 e fino a mq. 60,00 l'incremento sarà del 16%, **con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 65,00;**
- per quelli di superficie superiore a mq. 60,00 e fino a mq. 70,00 l'incremento sarà del 10%, **con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;**
- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta superiore a mq. 130,00 la superficie eccedente i mq. 130,00 sarà ridotta del 10% (dieci per cento);

Tutti gli aumenti sopraindicati sono applicabili contemporaneamente col metodo incrementale semplice.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei canoni minimi e massimi, determinati dall'applicazione dei valori unitari di cui alla Tabella parametri elaborati con la superficie convenzionale determinata secondo quanto indicato nelle prescrizioni e precisazioni del presente accordo.

Si precisa inoltre che:

- per gli immobili appartenenti alla classe energetica A e B il canone come risultante dal prodotto come sopra indicato viene aumentato dell'8%, mentre per quelli appartenenti alla classe energetica C e D viene aumentato del 5%, sempre limitatamente a quello corrispondente **alla superficie interna convenzionale dell'abitazione (vedasi scheda di attestazione allegata);**
- per gli immobili arredati il canone come risultante dal prodotto come sopra indicato può essere aumentato del 15% (quindici per cento); detto incremento potrà essere elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici (piano cottura e/o forno, frigorifero, lavatrice), sempre limitatamente a quello corrispondente **alla superficie interna convenzionale dell'abitazione (vedasi scheda di attestazione allegata).**
- I due aumenti suindicati sono applicabili contemporaneamente col metodo incrementale semplice.

DURATA DEL CONTRATTO

La durata della locazione è quella prevista dall'articolo 2 comma 3 della legge 431/98, cioè di tre anni con obbligo di rinnovo di ulteriori due anni.

Tuttavia ove le parti contraenti concordino durate contrattuali superiori ai 3 anni di cui all'art. 2 commi 3 e 5 legge 431/98, il canone, come determinato, secondo le prescrizioni del presente Accordo su specificate, è incrementato ulteriormente del 3 % per ogni anno eccedente i tre anni minimi sino ad un massimo di tre anni oltre i tre **minimi (vedasi scheda di attestazione allegata).**

L'aumento suindicato è applicato col metodo incrementale composto.

LOCAZIONE PARZIALE

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando percentualmente parti e servizi condivisi.

AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti di cui sopra per le locazioni abitative, recante altresì come con il presente Accordo formalmente si conviene le modalità di aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione annuale ISTAT, salvo che il locatore non opti per il regime di tassazione della Cedolare Secca.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002 così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, una per parte.

L'attestazione, redatta sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata che deve essere necessariamente determinata tenendo conto delle effettive consistenze utili nette come sopra specificate e non da mere elaborazioni di quelle indicate nelle visure catastali o in altri atti) a loro cura e con loro assunzione di responsabilità, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello di calcolo del canone allegato al contratto.

Per i contratti non assistiti si definiscono come di seguito le modalità di attestazione da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata) a loro cura e con loro assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione sindacale della proprietà edilizia e di una dei conduttori firmatarie del presente Accordo della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tali organizzazioni dovranno verificare:

- la corretta individuazione della sub fascia di oscillazione all'interno della zona omogenea di pertinenza come al precedente paragrafo PARAMETRI e la determinazione della superficie convenzionale della cosa locata come al precedente paragrafo SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO.
- la rispondenza del canone, della cauzione, del periodo di durata del contratto e comunque il contenuto del contratto alle norme dell'accordo.

GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le 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 75 (Settantacinque) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul 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 le organizzazioni

AD

sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo. In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare e integrare il tipo di contratto.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del D.M. del 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nel territorio del presente Accordo.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, Comma 1, della Legge 431/98 e Art. 2 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Latina.

Ai fini dell'art. 2 Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 per i Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, in quanto nei Comuni con un numero inferiore a diecimila la contrattazione è libera, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti concordati, secondo quanto previsto dal presente Accordo.

I contratti in epigrafe hanno durata non superiore a diciotto mesi; per essi vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori, debitamente documentate, con riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa, connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; motivi di studio; 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.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

2) Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

In applicazione dell'Articolo 2, comma 5, del D.M. del 16/01/2017 le parti che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste ai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive OO.SS. firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità di canone per contratti di durata fino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato B al D.M. del 16/01/2017, indicando con precisione i motivi della transitorietà e tenendo conto per la

determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE del titolo A) del presente accordo.

Nel caso di LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parte e servizi condivisi.

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

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 più di 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

Riguardo l'ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI vale quanto per essa riportato in precedenza nell'apposito capitolo del titolo A) del presente accordo.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E DEGLI ACCORDI INTEGRATIVI.

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. Tale agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1 comma 7 secondo periodo del D.M. del 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come determinato secondo tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE del titolo A) del presente accordo.

ONERI ACCESSORI

Per tutti i contratti di cui al presente accordo in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "*Tabella degli Oneri Accessori*" (allegato D del decreto Ministeriale 16 Gennaio 2017).

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. del 16/01/2017 e dai contratti tipo, allegati A e C al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello previsto dal D.M. richiamato.

OSSERVATORIO COMUNALE

E' prevista l'istituzione dell'Osservatorio Comunale entro centottanta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo e del Protocollo d'intesa con l'Amministrazione comunale. L'Osservatorio studierà i vari problemi della locazione abitativa concordata. In esso sarà costituita la Borsa delle locazioni per favorire l'accesso a cittadini socialmente disagiati ed agevolare la domanda e l'offerta di locazioni nonché la Commissione per il fondo di sostegno per fissare l'erogazione di contributi e la preparazione di bandi.

TITOLO H) DURATA E VERIFICA DELL' ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2 del D.M. 16/01/2017, ha la durata di anni quattro a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle OO.SS. 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 convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, (modifica delle aliquote IMU o TASI, agevolazioni fiscali, della normativa vigente o di sensibili variazioni dei valori di mercato), da motivare nella richiesta, ogni organizzazione sindacale firmataria, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.



Nel caso di mancata convocazione e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

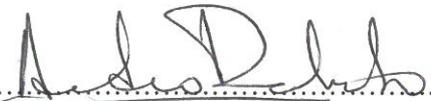
Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

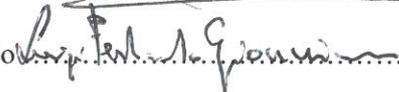
Costituiscono parte integrante dell'Accordo i seguenti allegati:

- Allegato 1** **Aree Omogenee del Comune di Formia**
- Allegato 2** **Fasce di oscillazione dei canoni**
- Allegato 3** **Scheda per la determinazione del canone (Attestazione)**
- Allegato 4** **Modello di contratto di locazione abitativa (Allegato A al Decreto Legge)**
- Allegato 5** **Modello di contratto di locazione transitorio (Allegato B al Decreto Legislativo)**
- Allegato D** **Tabella degli Oneri Accessori**
- Allegato E** **Modulo di richiesta per l'attivazione della Commissione Paritetica**

Letto, confermato e sottoscritto il 10/07/2013.....

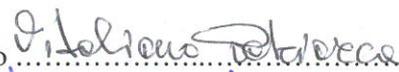
Organizzazioni Proprietari:

APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente  Palombo Amedeo

ASPPI in persona del Presidente Giannini Luigi Ferdinando 

UPPI in persona del Presidente Romagnoli Mario 

Organizzazioni degli Inquilini:

SUNIA in persona del Segretario provinciale Patriarca Vitaliano 

SICET in persona del Segretario Provinciale Libanori Adriano 

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Ardisson Marco 

ALLEGATO 1

profondità della distruzione nel secolo XVII. Con l'attuale partono invece i ruderi di un "Castellone" sui restanti Aramelli, che si ercano a notevole altezza vicinissimi al mare, formando agli escursionisti incomparabili panorami sul golfo e sulle lontane isole: il Petrelle (metri 1335), il Monte S. Angelo (m. 1404), il Ruozzo (m. 1314), e infine l'Altiro (m. 1367); sul fianco del quale a picco sul mare a oltre 1200 metri di quota, fu costruito l'Ermo di S. Michele, presso il quale fu collocata, all'inizio del '900, la Statua del Redentore, raggiungibile solo a piedi o con mezzi fuori strada, percorrendo l'ardita strada della statua (oggi carrozzabile per i 3/4 della sua lunghezza) costruita nel 1900, proprio in occasione della installazione della statua stessa.



AD



GEOLAZIC
CARTA DEL TEF
 SCALA 1 : 30.

SR 148

Carabinieri

FORMIA

ZONA C

24

25

26

27

28

29

R

Q

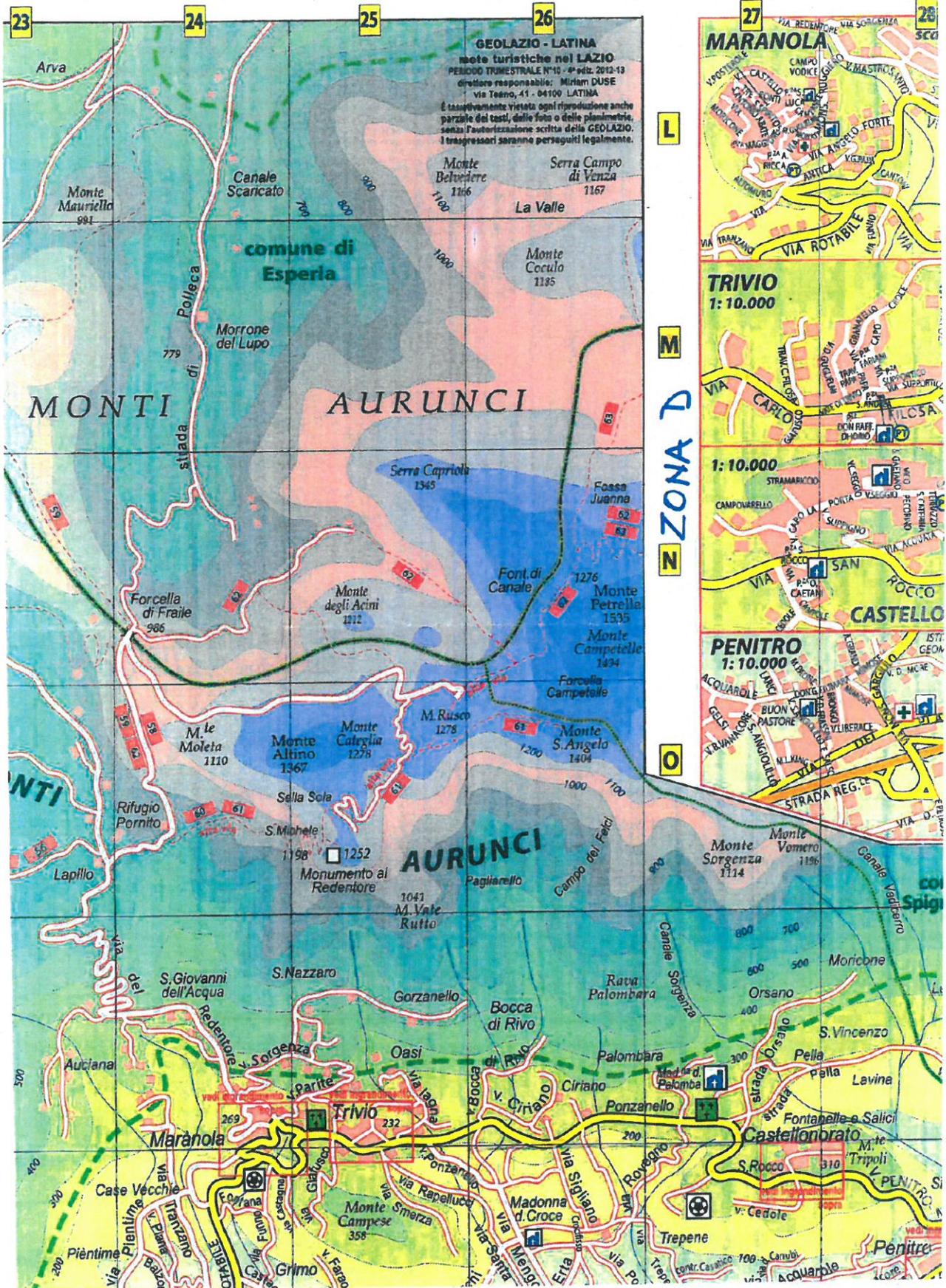
P

vedi ingrandimento al verso

PATO REGIONALE RIVIE
 area protetta GIANOLA e MO
 Capo di Gianola

comune di Spigno Saturnia

ALLEGATO 1



AD

Allegato 2 Fasce di oscillazione dei canoni

PREZZI MENSILI PER MQ. DI SUPERFICIE CONVENZIONALE

AREA OMOGENEA	SUB-FASCIA	VALORE MESE per MQ.	
		Minimo	Massimo
A	1	5,50	7,50
	2	4,40	6,90
	3	3,50	5,60
B	1	4,40	6,90
	2	4,20	6,10
	3	3,30	5,50
C	1	4,20	6,10
	2	4,00	5,50
	3	3,10	5,00
D	1	4,00	5,50
	2	3,10	5,00
	3	2,90	4,40

MR Q

ALLEGATO 3

**CONTRATTI DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO
ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 06.01.2017**

Tipo di contratto	Residenza pluriennale <input type="checkbox"/>	Transitorio <input type="checkbox"/>	Studenti Universitari <input type="checkbox"/>
-------------------	--	--------------------------------------	--

LOCATORE _____
 CONDUTTORE _____
 Comune **FORMIA** via/p.zza _____ n. _____ p. _____ Int. _____
 Dati Catastali: fgl _____ part _____ sub _____ ctg _____ R.C. € _____

AREA OMOGENEA _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE			
	Sup. netta	Coefficiente	Sup. Conv.le
maggiore di 130		0,90	0,00
tra 70 e 130		1,00	0,00
tra 60 e 70		1,10	0,00
tra 45 e 60		1,16	0,00
minore di 45		1,22	0,00
mq vani h inf 1,80 m		0,70	0,00
Superficie convenzionale abitazione			0,00
balconi e cantine		0,25	0,00
garage singolo		0,60	0,00
posto auto coperto		0,50	0,00
posto auto scoperto		0,40	0,00
area scoperta escl		0,15	0,00
area scop. quota condominiale		0,10	0,00
Superficie conv.le aree accessorie			0,00
TOTALE SUP. CONVENZIONALE MQ			0,00

PARAMETRI DI QUALITA' DELL'ALLOGGIO			
Tabella parametri		SI	NO
1	Immobile costruito da non oltre anni 15 o completamente ristrutturato negli ultimi anni 15.		
2	Edificio isolato, villino singolo o villino a schiera.		
3	Piano rialzato e primo piano, o se superiore, con ascensore.		
4	Servizi igienici doppi per alloggi oltre mq. 70		
5	Cantina, balcone, terrazzo, loggia, portico uso esclusivo		
6	Riscaldamento autonomo o centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore singolo.		
7	Condizionatore d'aria.		
8	Allaccio funzionante alla rete dell'acquedotto pubblico.		
9	Allaccio funzionante alla rete del gas metano o ad altro impianto di fornitura del gas a norma.		
10	Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza collettivo.		
11	Porta d'accesso blindata		
12	Finestre con doppi vetri o vetri atermici		
13	Autorimessa singola.		
14	Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo.		
15	Area esterna ad uso esclusivo.		
16	Area verde, cortile o spazio esterno collettivo.		
NUMERO TOTALE PARAMETRI			
SUBFASCIA	Canone unitario	min.	med.
		max.	
CANONE APPLICATO €/mese			

CLASSE ENERGETICA	
A/B	8%
C/D	5%

DURATA	
N. Anni oltre 3	
Incr. %	0

ARREDAMENTO	
Arredo parz 15%	
Arredo completo max 25%	

CALCOLO DEL CANONE

SUPERFICIE CONVENZIONALE CORRETTA CON F.G.I.	CANONE UNITARIO	FATTORE GLOBALE D'INCREMENTO F.G.I.
CANONE MINIMO MENSILE € -	CANONE MASSIMO MENSILE € -	
CANONE MINIMO ANNUO € -	CANONE MASSIMO ANNUO € -	

La presente scheda ATTESTANTE il valore minimo e massimo applicabile per l'immobile oggetto della locazione è stata redatta secondo le dichiarazioni rese dal locatore, che a conferma sottoscrive la presente scheda.

Data _____
 IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Le OO.SS. della proprietà e dei conduttori, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Formia depositato il _____ con Prot. n. _____ del _____, visto le dichiarazioni delle parti, ATTESTANO che il contenuto economico del contratto corrisponde a quanto previsto dal citato Accordo Territoriale tutt'ora vigente.

OO.SS. Proprietà

Per prestata assistenza

OO.SS. Inquilini