

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTEROTONDO



PREMESSA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione dell'Accordo territoriale ex Legge 431/98,

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di MONTEROTONDO;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;
- depositano in data odierna l'Accordo per la Città di MONTEROTONDO con i relativi allegati.

Le associazioni prendono atto con soddisfazione che il Comune di MONTEROTONDO ha confermato, per gli immobili locati con contratti concordati, le agevolazioni fiscali già applicate negli anni passati.

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTEROTONDO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà

APPC
ARPE – FEDERPROPRIETA'
ASPPI
CONFEDILIZIA
UPPI
 e dell'inquilinato
FEDER.CASA CONFSAL
SICET ROMA E LAZIO
SUNIA DI ROMA
UNIAT APS LAZIO

PREMESSO

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

che, pertanto, è necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di MONTEROTONDO in sostituzione di quello attualmente vigente,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

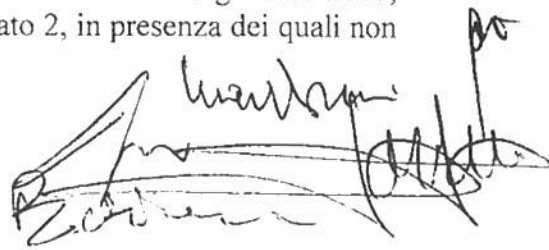
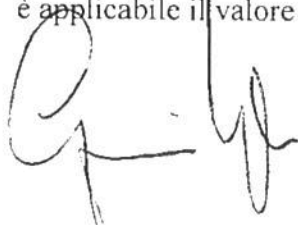
FEM.I.T.
 SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
 ACCORDO TERRITORIALE

TITOLO A)
CONTRATTI AGEVOLATI

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

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di MONTEROTONDO;
- 2) Il territorio del Comune di MONTEROTONDO, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in 7 (sette) aree omogenee come da allegato 1 (Zone del Comune) sulla base della suddivisione del sistema OMI-GEOPOL- AGENZIA DELLE ENTRATE.
- 3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).
- 4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.
- 5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.
- 6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).
- 7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
 - a) l'intera superficie calpestabile;
 - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
 - c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, e imputata comunque in misura non superiore alla superficie dell'unità immobiliare;
 - f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
 - g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;
 - h) le superfici sino a 46 mq, vengono incrementate del 20% sino ad un massimo di 50,60 mq; le superfici comprese fra 46,01 mq e 70 mq, vengono incrementate del 15% sino ad un massimo di 70.01 mq.
- 8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.

FEN.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE



9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6% per i contratti di durata di cinque anni, del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici di classe A un aumento complessivo del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

11) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

13) Il locatore e il conduttore, nella definizione del canone effettivo e in sede di stipula contrattuale, possono, a loro richiesta, essere assistite da almeno una delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

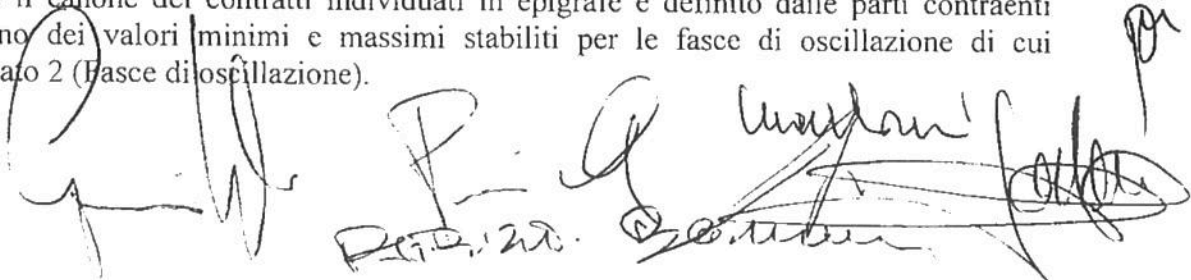
14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di MONTEROTONDO.
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione).



4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, e imputata comunque in misura non superiore alla superficie dell'unità immobiliare;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;
- h) le superfici sino a 46 mq, vengono incrementate del 20% sino ad un massimo di 50,60 mq; le superfici comprese fra 46,01 mq e 70 mq, vengono incrementate del 15% sino ad un massimo di 70.01 mq.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici di classe A un aumento complessivo del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

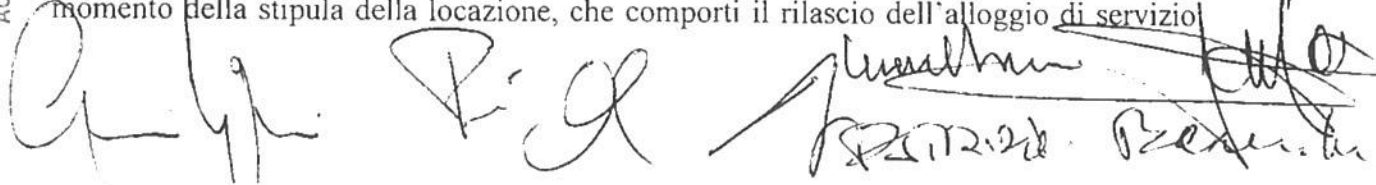
7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), nei contratti per i quali il locatore non opta per il regime fiscale della cedolare secca, subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

9) 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.

10) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) Fattispecie di esigenze dei proprietari. 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 dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; 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



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with arrows pointing to specific parts of the document.

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

12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. 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 in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; 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.

13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

14) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

15) Il locatore e il conduttore, nella definizione del canone effettivo e in sede di stipula contrattuale, possono, a loro richiesta, essere assistite da almeno una delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

16) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

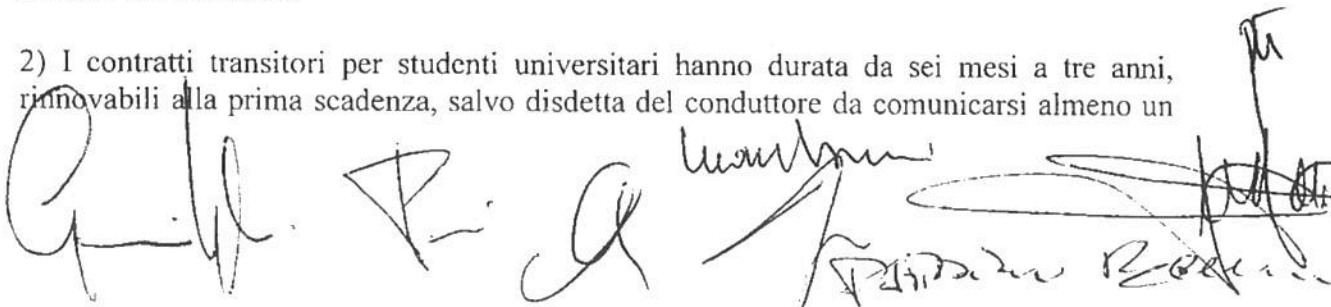
TITOLO C)

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Monterotondo, Comune limitrofo al Comune di Roma che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di Facoltà Universitarie.

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un



mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, e imputata comunque in misura non superiore alla superficie dell'unità immobiliare;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;
- h) le superfici sino a 46 mq, vengono incrementate del 20% sino ad un massimo di 50,60 mq; le superfici comprese fra 46,01 mq e 70 mq, vengono incrementate del 15% sino ad un massimo di 70.01 mq.

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

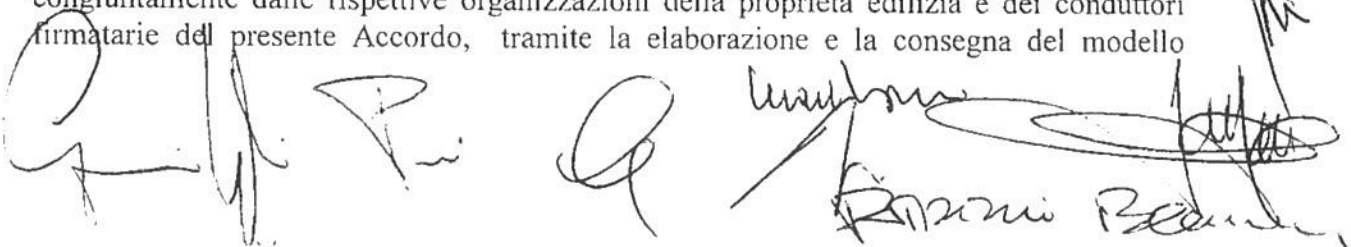
6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici di classe A un aumento complessivo del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), nei contratti per i quali il locatore non opta per il regime fiscale della cedolare secca, subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

8) Il locatore e il conduttore, nella definizione del canone effettivo e in sede di stipula contrattuale, possono, a loro richiesta, essere assistite da almeno una delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 3, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello



allegato 4 al presente Accordo (Attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO D)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

TITOLO E)

ONERI ACCESSORI

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

TITOLO F)

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G)

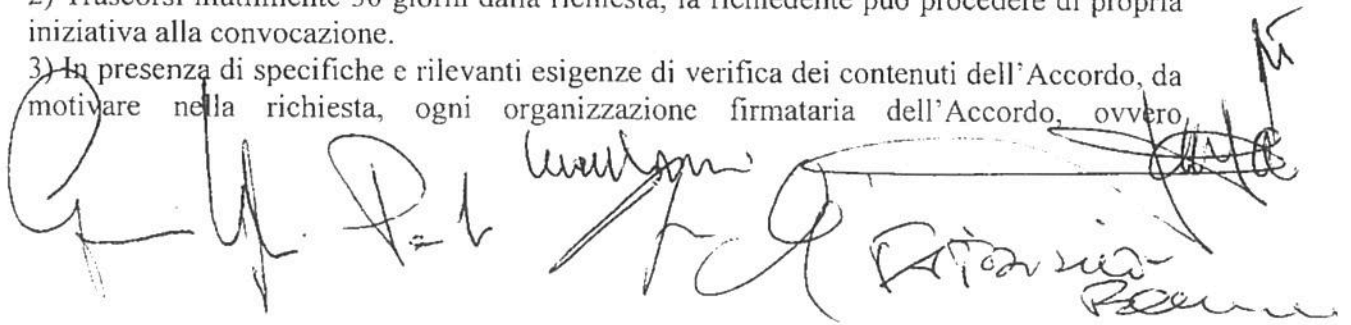
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero



successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione. Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di MONTEROTONDO
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di MONTEROTONDO
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Attestazione
- All. 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Monterotondo, 12 luglio 2018

APPC – Fabio Coglitore *Fabio Coglitore*

ARPE – FEDERPROPRIETA' – Pierpaolo De Giorgi *Pierpaolo De Giorgi*

ASPPI – Cesare Boldorini *Cesare Boldorini*

CONFEDILIZIA – Paolo Pietrolucci *Paolo Pietrolucci*

UPPI – Angelo De Nicola *Angelo De Nicola*

FEDER.CASA CONFSAL – Gianluigi Pascoletti / Gianni Ugolini *Gianluigi Pascoletti / Gianni Ugolini*

SICET ROMA E LAZIO – Roberto Pedullà *Roberto Pedullà*

SUNIA DI ROMA – Sandro Licheri *Sandro Licheri*

UNIAT APS LAZIO – Patrizia Behmann Dell'Elmo *Patrizia Behmann Dell'Elmo*

FE.N.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

ALLEGATO 1

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE PER AREE OMOGENEE

COMUNE DI MONTEROTONDO

B1 - Centrale/CENTRO STORICO

C1 - Semicentrale (Via Giuseppe Mazzini)

D2 - Periferica/SAN MARTINO/SAN MARTINELLO (VIA TURATI)

E2 - SUBURBANA/SCALO (Via Salaria)

E3 - SUBURBANA/ZONA INDUSTRIALE (Via Leonardo Da Vinci)

R3 - EXTRAURBANA/ZONA RURALE NORD

R4 - EXTRAURBANA/ZONA RURALE SUD

Carabinieri *P. B.* *M.*

Guida *A.*

P. *M. B.*

Angelo V. Nardi *R.*

FE N.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

ALLEGATO 2

Fasce di oscillazione

Zona Omi	B1	Centrale/Centro Storico	
Fascia di oscillazione Min/Max euro 4,00/8,00 al mq/q			
Fascia minima	4	5,33	
Fascia media	5,34	6,66	
Fascia massima	6,67	8,00	

Zona Omi	C1	Semicentrale (Via Giuseppe Mazzini)	
Fascia di oscillazione Min/Max euro 3,00/7,00 al mq/q			
Fascia minima	3	4,33	
Fascia media	4,34	5,67	
Fascia massima	5,68	7,00	

Zona Omi	D2	Periferica/San Martino/San Martinello (V. Turati)	
Fascia di oscillazione Min/Max euro 3,00/7,00 al mq/q			
Fascia minima	3	4,33	
Fascia media	4,34	5,67	
Fascia massima	5,68	7,00	

Zona Omi	E2	Suburbana/Scalo (Via Salaria)	
Fascia di oscillazione Min/Max euro 4,00/8,00 al mq/q			
Fascia minima	4	5,33	
Fascia media	5,34	6,66	
Fascia massima	6,67	8,00	

Zona Omi	E3	Suburbana/Zona Industriale (Via L. Da Vinci)	
Fascia di oscillazione Min/Max euro 3,50/6,50 al mq/q			
Fascia minima	3,5	4,50	
Fascia media	4,51	5,50	
Fascia massima	5,51	6,50	

FEN.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

Angelo V. Neri

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Zona Omi **R3** Extraurbana/Zona Rurale Nord

Fascia di oscillazione Min/Max euro 3,50/6,50 al mq/q

Fascia minima 3,5 4,50

Fascia media 4,51 5,50

Fascia massima 5,51 6,50

Zona Omi **R4** Extraurbana/Zona Rurale Sud

Fascia di oscillazione Min/Max euro 3,50/6,50 al mq/q

Fascia minima 3,5 4,50

Fascia media 4,51 5,50

Fascia massima 5,51 6,50

Handwritten signatures and notes:
A.M. - *[Signature]*
[Signature]
Angelo K. Neri
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

FEN.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

ALLEGATO 3

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in €/mq mese e suddivisi in tre subfasce: inferiore, media, massima.

Al fine di individuare la specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, occorrerà innanzitutto determinare se l'immobile è da ritenersi "normale". Si ritiene "normale" l'unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento.

Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

L'appartamento carente anche di una sola delle dotazioni essenziali di cui sopra si colloca nella subfascia inferiore, indipendentemente dalla presenza di altri parametri di cui al presente allegato.

L'appartamento definito "normale" si colloca nella subfascia media e, in presenza di tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato, potrà collocarsi al valore massimo della subfascia media.

La collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di almeno sei parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole sub-fasce (inferiore, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizza tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare; esposizione, rifiniture, infissi, etc..

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al dieci per cento per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione Istat. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Per quanto riguarda la contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare privata, e privatizzata, di cui al decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente allegato, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento alla fascia media di ogni zona, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni, accertate tra le parti, di degrado o di maggior pregio.

FEN.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

The bottom section of the document contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a circular stamp with the text 'FEN.I.T. SINDACATO INQUILINI ADESIONE ACCORDO TERRITORIALE'. The signatures are scattered across the lower half of the page, some overlapping the stamp and others written independently.

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

CONTRATTO: +2 Studenti - Transitorio

LOCATORE: _____

CONDUTTORE: _____

Città _____ Via/P.za _____ n. _____ P. _____ INT. _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq	x 1,20/1,15 ⁽¹⁾	= mq
Superficie di 120 mq o superiore: mq	- % (sino a un massimo del 15%)	= mq
Autorimessa singola: mq.	x 0,50	= mq
Posto macchina in comune: mq.	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,15	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq.	x 0,10	= mq

1) sup. sino a 46 mq per 1,20 – sino a 70 mq per 1,15 ma non possono superare rispettivamente i 50,60 e i 70,01 mq

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

Rete idrica Allacciamento rete fognante Impianto di riscaldamento
 Erogazione del gas Appartamento normale SI NO

PARAMETRI

- 1 Posto auto
- 2 Cortile d'uso comune
- 3 Cantina
- 4 Terrazzo o balcone
- 5 Area verde di pertinenza
- 6 Impianto di condizionamento
- 7 Unità immobiliare servita da moduli fotovoltaici o impianto solare termico
- 8 Doppi servizi
- 9 Porta blindata
- 10 Doppi vetri
- 11 Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. e oltre
- 12 Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
- 13 Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 14 Cucina abitabile con finestra
- 15 Citofono o videocitofono
- 16 Antenna centralizzata o impianto satellitare
- 17 Riscaldamento autonomo o centralizzato con contabilizzatori di calore
- 18 Palazzina non superiore a 4 piani
- 19 Strutture di superamento di barriere architettoniche

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA (inferiore/media/massima) _____ / _____ Valore applicato € _____

A – Ammobiliato+ _____ %	€	B – Seminterrato -10%	€	C – Senza ascensore -10%	€
D – Attico + 10%	€	E – Transitorio + _____ %	€	F – Durata anni _____ + _____ %	€

Classe Energetica A, B e C + 10% Euro _____ - D, E e F + 5% Euro _____

CALCOLO DEL CANONE [€ mq/mese = Valore applicato + A, +B, + C, + D, + E + F]

€ MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili – con Istat _____ / _____ = _____ % = € _____

I CONTEGGI SONO STATI ESEGUITI SU NOTIZIE FORNITE DA LOCATORE/CONDUTTORE INTERESSATO

data, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



August 2011




ALLEGATO 4

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie 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/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore e 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....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/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:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

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 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. _____

FE.N.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADDESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

CANONE € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

(Handwritten signatures and a large checkmark are present in this area)

ALLEGATO 4 bis

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

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

PREMESSO CHE

il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Table with 2 columns: Description of surface area (e.g., Superficie calpestabile appartamento, Autorimessa singola, Posto macchina in comune, Balconi, terrazze, cantine e simili, Superficie scoperta in godimento esclusivo, Sup. a verde condominiale) and corresponding value in square meters (= mq).

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....
.....
.....
.....

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

CANONE € mq/mese _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,



ATTESTA

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.

Vertical handwritten signature and initials on the right margin.

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FE.N.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

**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/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra
indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n.
_____, sc. _____, int. _____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

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

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

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

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

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

FE N.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia

[Handwritten signatures]

_____ 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 _____ 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./...../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/conduuttore 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 _____

[Handwritten signatures and marks]

The block contains several handwritten signatures and marks. At the top, there is a long horizontal line with a signature written above it. Below this, there are several other signatures: a large one on the left, a smaller one in the center, and another on the right. Below these, there are more signatures, including one that appears to say "M. Spina" and another that says "Augusto V. Neri". On the far right, there are two vertical lines, one of which has a checkmark-like mark at the bottom.

FE.N.I.T.
SINDACATO INQUILINI
ADESIONE
ACCORDO TERRITORIALE

