

ASPPI - ALATRI
Via Lussemburgo n. 1
03011 ALATRI
aspdifrosinone@gmail.com

SUNIA - Fed. Prov. le di Frosinone
Viale Grecia 5
03100 Frosinone
sunia.frosinone@virgilio.it

Al Sig. Sindaco del Comune di Alatri
Ing. Giuseppe Morini
Piazza S. Maria Maggiore n. 1
03011 Alatri
All' Assessore All'Urbanistica e Ambiente - Ufficio Casa
Dott.ssa Alessia Santoro

All' Assessore Patrimonio, Tributi e Finanze
Geom. Massimiliano Fontana

Loro Sede

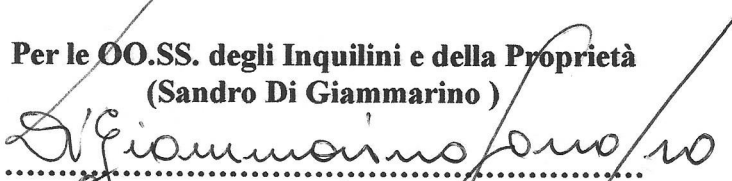

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale per il Comune di Alatri (FR)
In sostituzione dell'Accordo Precedente del 3/08/2017, Prot.n.30263
In attuazione della Legge 9/12/1998 n.431 e del DM.16 gennaio 2017.
Art.7 comma 2.

Le scriventi Organizzazioni ASPPI e SUNIA di Frosinone con la presente comunicano che a seguito dell'attivazione della procedura di autoconvocazione tra le organizzazioni sindacali della proprietà e dell'inquilinato prevista dall'art.1 comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono avvenuti alla sottoscrizione di **un nuovo accordo Territoriale in sostituzione** del precedente, al fine di assicurare la formazione dell'accordo stesso, per il Comune di ALATRI, di cui all'oggetto, che si deposita.

Distinti Saluti.

Frosinone li 6/07/2018

Per le OO.SS. degli Inquilini e della Proprietà
(Sandro Di Giammarino)


.....

.....
(Giovanni Vecci)

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ALATRI (FR)
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 PROPRIETA':

CONFEDILIZIA – con sede in Frosinone, Via G. Verdi, n.221, in persona del Presidente *pro tempore* Geom. Paolo Polletta; confediliziafr@libero.it - Tel. 0775/395369

APPC – Associazione Piccoli proprietari Casa – Via America Latina – Frosinone in persona del rappresentante *pro tempore* Sig. Vincenzo Ciervo; appcfrosinone@gmail.com

ASPPI – Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari – in persona del rappresentante *pro tempore* Sig. Giovanni Vecci; aspifrosinone@gmail.com – Tel.338/ 3273447

DELL'INQUILINATO:

SUNIA –Viale Grecia n.15 Frosinone, in persona del rappresentante *pro-tempore* Sandro Di Giammarino; sunia.frosinone@virgilio.it - Tel. 329/0818218

SICET – in persona del rappresentante *pro tempore* Giulio Sacchetti; sicetfrosinone@alice.it

UNIAT – in persona del rappresentante *pro tempore* Dott. Emiliano Faiola; uilcpo.fr@libero.it

The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there are two signatures, one of which appears to be 'Giammarino Sandro'. In the center, there is a signature that looks like 'Ciervo'. To the right, there are two more signatures, one of which is 'Faiola'.

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 è stata attivata da parte delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori la procedura di richiesta di convocazione straordinaria ex art.7, comma 4 D.M. 16 gennaio 2017 avvenuta con nota del 4- 12- 2017, per apportare modifiche e integrazioni al vigente Accordo territoriale depositato il 3/08/2017, con prot.n.30263, nonché è stata attivata la procedura di autoconvocazione con nota del 17/01/2018, ex art.1, comma 2, D.M.16/01/2017.
- Che si ravvisa 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;
- Che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha la facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- Che il Comune di Alatri, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzate dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dalle Associazioni della proprietà, si impegna a ridurre per i prossimi anni, compatibilmente con le disponibilità di bilancio del Comune stesso, l'aliquota IMU e TASI (o altra imposta equivalente) per le abitazioni oggetto di contratto di locazione a canone concordato;
- Che le organizzazioni Sindacali degli Inquilini e le Associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno dell'Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.

Tutto ciò premesso, poiché si ravvede la necessità di stipulare un **nuovo Accordo** Territoriale per il Comune di Alatri, **in sostituzione di quello precedentemente depositato in data 3/08/2017 prot.30263.**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

TITOLO A CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, Legge 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 Alatri.
2. Il territorio del Comune di Alatri, tenuto presente quanto disposto dall'art.1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in 6 (**Sei**) **aree omogenee** (all.1). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.
3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni (allegato 2).
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, a partire dal terzo anno dalla data del deposito del presente accordo, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

5. Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione (**allegato 2**), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri (**allegato 3**).
6. La misura in mq utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
- l'intera superficie calpestabile;
 - non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
 - non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
 - la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e fino ad un massimo del 10%.
 - La superficie tecnica dei vani con altezza inferiore a m.1,70 è conteggiata al 70%.
 - Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq.e 77,00 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.
 - Per gli alloggi con superficie interna inferiore a 46,00 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 52,00 mq.
 - Per l'unità abitativa con una superficie superiore a 110 mq. andrà calcolata :
 - Nella forma intera della superficie eccedente fino a mq.110,00
 - Una riduzione del 50% della superficie eccedente i mq.111,00 fino a mq.150,00;
 - Una riduzione del 25% della superficie eccedente i mq.150,00.
7. In applicazione dell'art.1,comma 7,secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'allegato 3, in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
8. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a **tre anni**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, per l'intera durata contrattuale, i seguenti aumenti:
- 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.
9. Per gli immobili di cui all'art.1,comma 2, lett.a) della Legge 431/98 e per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 al presente accordo subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento:
- del 20% per immobili in buono stato di manutenzione, completamente arredati e forniti completamente di elettrodomestici di classe AA, a condizione che sul verbale di consegna venga registrato il tipo di elettrodomestico, la marca e la classe;
 - del 15% per gli immobili completamente arredati, o forniti di elettrodomestici di classe A;
 - del 10% per alloggi parzialmente arredati.
10. 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.
11. Le parti stipulanti danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'applicazione del presente accordo ed a tale proposito ritengono necessario evitare che tali agevolazioni possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente Accordo, ma sostanzialmente difformi. Per questa ragione convengono sull'opportunità di utilizzare l'apposita attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5, del D.M.16 gennaio 2017, che verrà rilasciata su richiesta di una

delle parti contraenti da una delle organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4-bis del presente accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M. 16 gennaio 2017, atto a documentare all'Amministrazione Comunale ed alla Pubblica Amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali .

12. 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 venti unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
13. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato 5 del presente Accordo, in conformità all'allegato A al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO B

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art.5, comma 1, Legge 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 Alatri, ai fini di quanto previsto dall'art.2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017.
2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a **diciotto mesi**.
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 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - 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 fino ad un massimo del 10%.
 - h) La superficie tecnica dei vani con altezza inferiore a m.1,70 è conteggiata al 70%.
 - i) Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46,00 mq. e 77,00 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.
 - j) Per gli alloggi con superficie interna inferiore a 46,00 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 52,00 mq.
 - k) Per l'unità abitativa con superficie superiore ai 110 mq. andrà calcolata:
 - a. nella forma intera della superficie eccedente fino a mq.110,00
 - b. una riduzione del 50% della superficie eccedente i mq.111,00 fino a mq.150,00;
 - c. una riduzione del 25% della superficie eccedente i mq.150,00.
4. In applicazione dell'art. 1, comma 7, secondo periodo del DM. 16 gennaio 2017 sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'allegato 3, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.
5. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione della superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
6. 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.

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

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

7.2 Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- 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 18 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.

8. Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza delle su indicate esigenze in capo anche ad una delle solo parti contraenti.

9. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 9 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, possono essere assistiti dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

10. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5, del D.M.16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4-bis del presente Accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.

11. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato 6 del presente Accordo, in conformità all'allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

Di Giannantonio

Di

Di

TITOLO C
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 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'art. 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 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 8, del presente Accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO D
ONERI ACCESSORI

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO E
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

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

TITOLO F
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 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 chiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Ligiorum...

6

...

...

...

- 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.
- 5) Il presente Accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1) Aree del Comune di Alatri. Cartografie della suddivisione del territorio nelle 6 zone urbane omogenee/ microzone con indicazione delle vie afferenti a ciascuna delle zone;
- All. 2) Fasce di Oscillazione del Comune di Alatri;
- All. 3) Criteri per l'individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione;
- All. 4 – Attestazione bilaterale
- All. 4-bis) – Attestazione;
- All. 5) Contratto tipo (A) - locazione abitativa;
- All. 6) Contratto tipo (B) - locazione abitativa di natura transitorio;
- All. 7) Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.
- All. E – Regolamento.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Alatri, data 2018


CONFEDELIZIA – Geom. Paolo Polletta.....
A.P.P.C. – Sig. Vincenzo Ciervo 
A.S.P.P.I – Sig. Giovanni Vecci..... 
SUNIA – Sig. Sandro Di Giammarino..... 
SICET – Sig. Giulio Sacchetti..... 
UNIAT –Dott. Emiliano Faiola..... 

ALLEGATO 1

<p>ZONA CENTRALE B1-Mic.Cat.n.1- foglio catast.n.105</p>	<p>Agglomerato Urbano delimitato dalle Mura Megalitiche</p>
<p>ZONA CENTRALE B2 –Mic. Cat.n.2 –Fogli Catast.n.38 alleg.A</p>	<p>Porta S.Francesco, Viale De Gasperi (Incrocio Bitta) Vic. Mad. della Sanità; Vicolo della Strettoia; S.P.Alatri-Fumone-Ferentino; Porta S.Pietro, ecc.</p>
<p>ZONA SEMICENTRALE C1 MICROZONA Catastale n.2 –Fogli Catast.14/parte, 25-30-37-38-46/parte-47/parte</p>	<p>Via Aldo Moro, Via del Giardino; Via Molise; S.S.155, Colleprata; Bitta; Via Trento e Trieste; ecc.</p>
<p>ZONA PERIFERICA – D1 –Microzona Catastale n. 2 –Fogli Catast. 71/parte; 72-80-81-87-88-92-93</p>	<p>Tecchiena, Park Club ecc.</p>
<p>ZONA PERIFERICA D2 – Micr.Catast. 2 Fogli Catast. nn.1-2-4-5-6-3-11-13-14/parte, 15-16-10-12-17-18/parte – 22-23-24-26-27-29-31-32-33-36-38/parte-39-40-41-43-48-49-50-52-53-56-57-58-61-64-65-66-67-69/parte-70/parte- 71/parte – 73-74-75-76-78-79- 82-83-84-85-86-89-90-91-94-95-96-97-98-99.</p>	<p>S.S.155, S.P.Santa Cecilia, S.P.accesso a Veroli, S.P.Alatri-Fumone-Ferentino, S.P.Colleparado, S.S.Casilina n.6, Vicero, Seritico, ecc.</p>
<p>ZONA EXTRAURBANA R3-R4- R5 Microzone catast. n.3 -1 Fogli Catast. 100 -101-102-103-104, Fogli Catast. 7- 8-9-18-19-20-21-28-34-35-42-51-59. Fogli Catast. 44-45-46/parte – 54-55-63-62-60-68-69/parte-70/parte – 77.</p>	<p>Colle Rosica; San Giovanni; Capofiume; Pratelle ecc. Monte dei Faggi; I pozzi; Monte Daielli; ecc. Montereo; Monte Caprara; Monte La Rena ecc.</p>

Di Giannomario Bruno
[Signature]


[Signature] *[Signature]*

[Signature]

ALLEGATO 2

**AREE OMOGENEE, FASCE E SUB- FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI E
CRITERI PER CONTRATTI AD USO CIVILE DI ABITAZIONE IN ALATRI
(ART. 2, COMMA 3, LEGGE 431/98).**

ZONACENTRALE - B1	FASCIA DI OSCILLAZION E Val. Min. - Max 3,10 - 4,40	SUB FASCIA INFERIORE(1) €mq\ mese 3,10 - 3,30	SUB FASCIA MEDIA (2) €mq\mese 3,11 - 3,50	SUB FASCIA SUPERIORE (3) €mq\mese 3,51 - 4,40
ZONA CENTRALE B2	Val. Min. - Max 3,55- 4,80	SUB-FASC. (1) 3,55 - 3,80	SUB-FASC. (2) 3,81 - 4,50	SUB-FASC. (3) 4,51 - 4,80
ZONA SEMICENTRO C1	Val. Min. - Max 3,35 - 4,70	SUB-FASC. (1) 3,35 - 3,55	SUB-FASC. (2) 3,56 - 4,00	SUB - FASC(3) 4,01 - 4,70
ZONA PERIFERICA D1	Val. Min - Max 2,96 - 4,50	SUB-FASC. (1) 2,96 - 3,40	SUB -FASC.(2) 3,41 -3,60	SUB-FASC.(3) 3,61 - 4,50
ZONA PERIFERICA D2	Val. Min - Max 2,96 -4,40	SUB-FASC. (1) 2,96 - 3,40	SUB.-FASC.(2) 3,41 - 3,55	SUB.-FASC.(3) 3,56 - 4,40
ZONA EXTRAURBANA R3-R4-R5	Val.Min - Max 2,30 -2,60	SUB-FASC.(1) 2,30 - 2,40	SUB-FASC.(2) 2,41-2,50	SUB-FASC. (3) 2,51 -2,60

Di' Giannino proprio


proprio

proprio
Di'

ALLEGATO 3

Criteri per l'individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione.

La fascia di oscillazione del canone con l'indicazione di un valore **minimo** e di un valore **massimo**, espresso in €/mq mese è individuata all'interno delle aree urbane nelle quali è situata l'unità immobiliare. Ciascuna area è poi suddivisa in **tre sub-fasce**, all'interno delle quali le parti contrattuali converranno il canone di locazione, individuando correttamente l'area e la sub-fascia nella quale si trova 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, di uno stato di manutenzione generale normale e tenendo conto della presenza, o assenza, di pertinenze a suo servizio esclusivo (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato.

Al fine della corretta scelta e collocazione nella sub-fascia, le parti dovranno accertare il verificarsi delle condizioni indicate nel seguente prospetto:

SUB-FASCIA 3	SUB-FASCIA 2	SUB-FASCIA 1
Unità immobiliari con particolare dotazioni	Unità immobiliari con medie dotazioni	Unità immobiliari con dotazioni elementari
Caratterizzata da almeno NOVE dei seguenti elementi di riferimento di cui CINQUE (contraddistinti con il simbolo X) Sono obbligatori e Quattro sono opzionali.	Caratterizzata da almeno SETTE dei seguenti elementi di riferimento di cui Cinque (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e due sono opzionali.	Caratterizzata dalla presenza di elementi inferiori ai minimi necessari per collocarsi nella sub-fascia due
Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto X	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto
Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta X	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti. X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti.
Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra (X)	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra
Presenza di impianto di	X Presenza di impianto di	Presenza di impianto di

Di Giannino proprio

[Signature]

[Signature]

[Signature]

riscaldamento autonomo o centralizzato con termoregolazioni o di impianto di condizionamento X	riscaldamento autonomo o centralizzato con termoregolazioni o di impianto di condizionamento	riscaldamento autonomo o centralizzato con termoregolazioni o di impianto di condizionamento
Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate X	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate.	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate
Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili X	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili
Presenza di porta blindata X	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
Presenza di dotazione di mobilio X	Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio
Presenza di bagno completo (cinque sanitari) X	Presenza di bagno completo. (cinque sanitari) X	Presenza di bagno completo.
Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
Presenza di doppi vetri e/o vetrotermico	Presenza di doppi vetri e/o vetrotermico	Presenza di doppi vetri e/o vetrotermico
Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono X	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono X	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono
Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq. X	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq. X	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq.
Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice-trasmissione X	Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice- trasmissione X	Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice-trasmissione.
Vicinanza ai servizi essenziali X	Vicinanza ai servizi essenziali X	Vicinanza ai servizi essenziali.

L'appartamento definito "**normale**" si colloca nella sub-fascia due e in presenza di almeno **sette** parametri tra quelli indicati nel presente allegato potrà collocarsi al valore massimo della sub-fascia media.

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

Il canone individuato sarà **diminuito di una percentuale pari al 5%** per alloggi situati al piano **seminterrato**, mentre per gli alloggi situati al piano **attico** il canone sarà aumentato del **5%**.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono che per le unità immobiliari ubicate nel Comune oggetto del presente accordo, che appartengono a Categorie Energetiche **E- F-G** tenendo conto che dette unità immobiliari hanno un elevato consumo energetico, al canone determinato verranno applicate le **seguenti riduzioni**:

- del **2%** per le unità immobiliari che appartengono alla categoria energetica **E**;
- del **5%** per le unità immobiliari che appartengono alla categoria energetica **F-G**.

Si precisa che per gli immobili che appartengono alla classe energetica "**A**" e "**B**" i valori massimi subiranno un **incremento del 5%**.

Gianni...

[Signature]

Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnate al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti, con particolare riguardo 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 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, delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Stefano Giannino

[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]