

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI VITERBO

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 in vigore dal 1 Marzo 2018.

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

ASPPI, nella persona di Massimo Signorelli.  
CONFEDILIZIA nella persona di Danilo Scalabrelli.  
UPPI nella persona di Fabio Pucci.

ed i seguenti sindacati degli inquilini:

FEDERCASA nella persona di Catani Giancarlo.  
SICET, nella persona di Marco Proietti.  
SUNIA, nella persona di Albertario Mainella.  
UNIAT, nella persona di Sandro Canepuccia.

## PREMESSO

che il 19 Dicembre 2007 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12. 2002;

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 stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Viterbo in sostituzione di quello attualmente vigente.

Il comune di Viterbo, accogliendo la sollecitazione avanzata dalle OO.SS degli inquilini e dalla associazioni della proprietà, si impegna, dal prossimo bilancio d'esercizio, a verificare la possibilità di introduzione di un'aliquota IMU ridotta per le abitazioni oggetto di contratto di locazione ai sensi e per gli effetti del presente accordo .

I sottoscrittori del presente accordo esprimono giudizio positivo sul prefato impegno della Amministrazione Comunale, volto a favorire l' utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione ." Pertanto

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 19-12-2007 è integralmente sostituito dal presente Accordo Territoriale, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Viterbo.

## UNIAT

Unione Naz. Inquilini - Ambiente - Territorio  
TEL. (0761) 23 41 35 - 226089  
Corso Italia, 88 - 01100 VITERBO

## 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 Viterbo, che, ai fini di quanto previsto dall'art.

  
  
  
  
  
FEDERAZIONE PROPRIETARI VITERBO

2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 67.488.

2) Il territorio del Comune di Viterbo, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 - comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le seguenti fasce di oscillazione dei canoni (come da allegato B):

**Fascia A:** Riguarda tutte le abitazioni che si trovano dentro le mura castellane della Città di Viterbo.

**Fascia B:** Riguarda le zone che vanno dalla Strada S.S. Cassia Nord dall'altezza della superstrada all'altezza della Cassia Sud delimitata da Viale Armando Diaz comprese le zone Riello Occhi Bianchi, Pilastro, Salamaro e Carmine, Ponte dell'Elce.

**Fascia C:** Riguarda le zone che vanno dalla Strada S.S. Cassia Nord fino la ferrovia Roma - Civitacastellana - Viterbo, comprese le zone Villanova, Palazzina, Santa Barbara e Santa Lucia.

**Fascia D:** Riguarda i quartieri Ellera, Paradiso, Cappuccini, Grotticella, Murialdo, Barco, La Pila, Mazzetta, Pietrare e La Quercia; delimitata a partire dalla ferrovia Roma - Civitacastellana - Viterbo alla Cassia Sud delimitata da viale Armando Diaz.

**Fascia E:** Riguarda le zone di Bagnaia e San Martino al Cimino, esclusivamente per le zone del centro abitato.

**Fascia F:** Riguarda i centri abitati di: Monterazzano, Bullicame, Tobia, Carcarelle, Ponte di Cetti, Ponte San Martino, Le Farine, Grotte Santo Stefano, Mugnano, Monte Calvello, Roccalvecce, Pratoleva, Fastello e Sant'Angelo di Roccalvecce.

Tutte le abitazioni fuori delle fasce sopra indicate, s'intenderanno in zona agricola con valori equiparati alla fascia F.

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione possono essere 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. Fatta salva l'applicazione della cedolare secca o altre disposizioni di Legge.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Allegato B (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 desunta dall'A.P.E.o rilevata da tecnico;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) il 30% della superficie di porticato coperto ;
- h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.
- i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d).

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 52 mq.); se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 110 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 10% (sino a 110 mq.); se compresa tra 120,01 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 15% (sino a 120 mq.); oltre 140,01 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta. ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato n° 3).

Nel caso in cui l'abitazione fosse ubicata al piano seminterrato, il valore delle fasce di oscillazione sarà diminuito del 10%.

9) Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B possono avere un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% 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, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

11) Per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente

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 in misura dei componenti usufruttuari di tali spazi.

13) *Opzione 1)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1 - comma 8, 2 - comma 8, e 3 - comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà

**S.U.N.I.A.**  
**FEDERAZIONE PROV. LE VITERBI**

edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

*Opzione 2)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1 - comma 8, 2 - comma 8, e 3 - comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

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

15) 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 Viterbo che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 67.488.

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), con aumento del 10% nei valori minimo e massimo, per esigenze esclusive di transitorietà del Conduttore e per contratti con durata non superiore a mesi 12.

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

- a) l'intera superficie calpestabile desunta dall'A.P.E. o rilevata da tecnico;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) il 30% della superficie di porticato coperto ;
- h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.
- i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d)

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 52 mq.); se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 110 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 10% (sino a 110 mq.); se compresa tra 120,01 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 15% (sino a 120 mq.); oltre 140,01 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta, ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato n° 3).

6) 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) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.

7) per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui ai commi precedente, ove ricorrente

8) In presenza di rete wi-fi fornita dal Locatore ed usufruibile gratuitamente dal Conduttore il canone di locazione massimo potrà subire un incremento pari al 3%.

9) 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.

10) 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.

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

12) 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;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

13) 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.

14) 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.

15) 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.

16) *Opzione 1)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

*Opzione 2)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

18) 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 Viterbo che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di Università.

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 desunta dall'A.P.E. o rilevata da tecnico;
  - b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
  - c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
  - g) il 30% della superficie di porticato coperto ;
  - h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.
  - i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d).

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 52 mq.); se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 110 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 10% (sino a 110 mq.); se compresa tra 120,01 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 15% (sino a 120 mq.); oltre 140,01 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta. ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato n° C).

5) 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), con aumento del 5% nei valori minimo e massimo, per esigenze esclusive di transitorietà del Conduttore e per contratti con durata non superiore a mesi 12

6) 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 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%.

8) In presenza di rete wi-fi fornita dal Locatore ed usufruibile gratuitamente dal Conduttore il canone di locazione massimo potrà subire un incremento pari al 2%.

**S.U.N.I.A.**  
FEDERAZIONE PROV. LE VITERBI

9) 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.

10) *Opzione 1)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D (Attestazione).

*Opzione 2)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

11) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.

12) "Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle rispettive organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato";

#### **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.

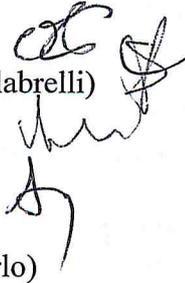
#### **TITOLO F)**

##### **COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Viterbo li, 16 Febbraio 2018

ASPPI (Massimo Signorelli)  
CONFEDILIZIA (Danilo Scalabrelli)  
UPPI (Fabio Pucci)  
SICET (Marco Proietti)  
SUNIA (Albertario Mainella)  
UNIAT (Sandro Canepuccia)  
FEDERCASA (Catani Giancarlo)



per presa visione del Comune di Viterbo

## ALLEGATO A

**Fascia A:** Riguarda tutte le abitazioni che si trovano dentro le mura castellane della Città di Viterbo

**Fascia B:** Riguarda le zone che vanno dalla Strada S.S. Cassia Nord dall'altezza della superstrada all'altezza della Cassia Sud delimitata da Viale Armando Diaz comprese le zone Riello Occhi Bianchi, Pilastro, Salamaro e Carmine, Ponte dell'Elce

**Fascia C:** Riguarda le zone che vanno dalla Strada S.S. Cassia Nord fino la ferrovia Roma-Civitacastellana - Viterbo comprese le zone Villanova, Palazzina, Santa Barbara Santa Lucia.

**Fascia D:** Riguarda i quartieri Ellera, Paradiso, Cappuccini, Grotticella, Murialdo, Barco, La Pila, Mazzetta, Pietrare e La Quercia delimitata a partire dalla ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo alla Cassia Sud delimitata da viale Armando Diaz

**Fascia E:** Riguarda le zone di Bagnaia e San Martino al Cimino, esclusivamente per le zone del centro abitato

**Fascia F:** Riguarda i quartieri Monterazzano, Bullicame, Tobia, Carcarelle, Ponte di Cetti, Ponte San Martino, Le Farine, Grotte Santo Stefano, Mugnano, Monte Calvello, Roccalvecce, Pratoleva, Fastello e Sant'Angelo di Roccalvecce

Tutte le abitazioni fuori delle fasce sopra indicate, s'intenderanno in zona agricola con valori equiparati alla fascia F.

 **A.S.P.P.I.**  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via della Bontà, 56 - 01100 VITERBO  
Tel./Fax 0761.306638  
C.F.: 90018490566

**S.U.N.I.A.**  
FEDERAZIONE PROV.LE VITERBO

**SICET**  
Sindacato Inquilini Casa e Territorio  
Via S. Giacinta Marescotti, 4/8 - 01100 VITERBO  
© 0761-270701 ☎ 0761-390877 - e-mail: viterbo@sicet.i

**UNIAT**  
Unione Naz. Inquilini - Ambiente - Territorio  
TEL. (0761) 23 41 35 - 226089  
Corso Italia, 88 - 01100 VITERBO

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 E (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 menzionato al successivo punto 5). 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.

5) L'attuale Accordo Territoriale, che sostituisce il precedente del 19.12.2007, avrà decorrenza dal 1 marzo 2018; da tale data, qualsiasi nuovo contratto di tipo concordato o transitorio, stipulato ai sensi del precedente Accordo Territoriale, non potrà essere riconosciuto come tale.

L'Accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- Sia modificata la Legge sulle locazioni ad uso abitativo o sia aggiornata la relativa Convenzione Nazionale prevista nel D.M. 16.01.2017;
  - Il Comune di Viterbo deliberi nuove aliquote I.m.u. e Ta.s.i. per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
  - siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 della Legge 431/98 e s.m.i.;
  - siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.
- Il presente Accordo resta comunque in vigore sino alla sottoscrizione di nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. A: Aree del Comune di Viterbo.

All. B: Fasce di oscillazione del Comune di Viterbo.

All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone.

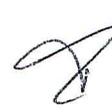
All. D: Modulo di Attestazione.

All. E: Modello di richiesta

All. F: Schema contratto concordato.

All. G: Schema contratto concordato per studenti universitari.

All. H: Schema contratto concordato per uso transitorio.

  
  
  
  
**S.U.N.I.A.**  
**FEDERAZIONE PROV.LE VITERBO**

## ALLEGATO B

**Fascia A:** Riguarda tutte le abitazioni che si trovano dentro le mura castellane della Città di Viterbo.

**Fascia Minima** : Max €/mq-mese 2,00 Min €/mq-mese 3,20

**Fascia Media** : Max €/mq-mese 3,30 Min €/mq-mese 5,00

**Fascia Massima** : Max €/mq-mese 5,10 Min €/mq-mese 6,20

**Fascia B:** Riguarda le zone che vanno dalla Strada S.S. Cassia Nord dall'altezza della superstrada all'altezza della Cassia Sud delimitata da Viale Armando Diaz comprese le zone Riello, Occhi Bianchi, Pilastro, Salamaro e Carmine, Ponte dell'Elce.

**Fascia Minima** : Max €/mq-mese 2,30 Min €/mq-mese 3,60

**Fascia Media** : Max €/mq-mese 3,70 Min €/mq-mese 4,70

**Fascia Massima** : Max €/mq-mese 4,80 Min €/mq-mese 5,50

**Fascia C:** Riguarda le zone che vanno dalla Strada S.S. Cassia Nord fino la ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo comprese le zone Villanova, Palazzina, Santa Barbara Santa Lucia.

**Fascia Minima** : Max €/mq-mese 2,40 Min €/mq-mese 3,70

**Fascia Media** : Max €/mq-mese 3,80 Min €/mq-mese 5,00

**Fascia Massima** : Max €/mq-mese 5,10 Min €/mq-mese 5,80

**Fascia D:** Riguarda i quartieri Ellera, Paradiso, Cappuccini, Grotticella, Murialdo, Barco, La Pila, Mazzetta, Pietrare e La Quercia delimitata a partire dalla ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo alla Cassia Sud delimitata da viale Armando Diaz.

**Fascia Minima** : Max €/mq-mese 3,00 Min €/mq-mese 3,70

**Fascia Media** : Max €/mq-mese 3,80 Min €/mq-mese 5,10

**Fascia Massima** : Max €/mq-mese 5,20 Min €/mq-mese 6,00

**Fascia E:** Riguarda le zone di Bagnaia e San Martino al Cimino, esclusivamente per le zone del centro abitato.

**Fascia Minima** : Max €/mq-mese 2,40 Min €/mq-mese 3,60

**Fascia Media** : Max €/mq-mese 3,70 Min €/mq-mese 4,80

**Fascia Massima** : Max €/mq-mese 4,90 Min €/mq-mese 5,40

**Fascia F:** Riguarda i quartieri Monterazzano, Bullicame, Tobia, Carcarelle, Ponte di Cetti, Ponte San Martino, Le Farine, Grotte Santo Stefano, Mugnano, Monte Calvello, Roccalvecce, Pratoleva, Fastello, Sant'Angelo di Roccalvecce e zone agricole.

**Fascia Minima** : Max €/mq-mese 1,90 Min €/mq-mese 2,50

**Fascia Media** : Max €/mq-mese 2,60 Min €/mq-mese 3,70

**Fascia Massima** : Max €/mq-mese 3,80 Min €/mq-mese 4,70

	A	B	C	D	E	F
MINIMA	2,00 – 3,20	2,30 – 3,60	2,40 – 3,70	3,00 – 3,70	2,40 – 3,60	1,90 – 2,50
MEDIA	3,30 – 5,00	3,70 – 4,70	3,80 – 5,00	3,80 – 5,10	3,70 – 4,80	2,60 – 3,70
MASSIMA	5,10 – 6,20	4,80 – 5,50	5,10 – 5,80	5,20 – 6,00	4,90 – 5,40	3,80 – 4,70

**E' consentito concordare un canone di locazione inferiore a quello determinato dall'applicazione dei sopra elencati parametri.**

## ALLEGATO C

### **Elementi-Criteri che concorrono alla determinazione del canone**

In base alla presenza contemporanea del numero di elementi caratterizzanti l'immobile oggetto della Locazione, verrà definita la fascia minima, media o massima che definirà il canone d'affitto:

**MINIMA:** Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio normale (che come tale si colloca nella fascia di oscillazione minima) per ogni unità abitativa che sia dotata e/o predisposta all'allacciamento alla rete idrica; di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza) o sistema alternativo (induzione, pompa di calore ecc....); di allacciamento alla rete fognante; e dotato di impianto elettrico funzionante.

**MEDIA:** L'alloggio di tipo normale, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia media in presenza contemporanea di almeno 3 parametri tra quelli di seguito elencati nel presente allegati.

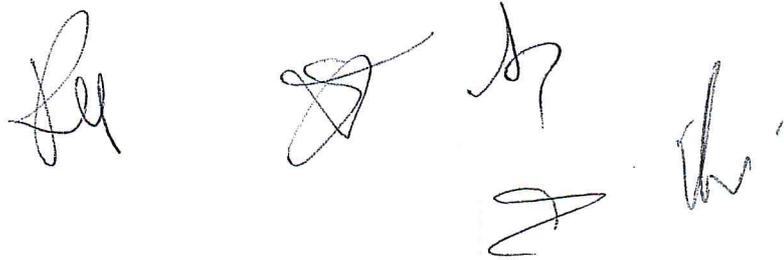
**MASSIMA :** L'alloggio potrà essere collocato all'interno della fascia massima in presenza contemporanea di almeno 8 parametri tra quelli di seguito elencati nel presente allegati.

### **Elementi-Criteri :**

- 1- Impianto di riscaldamento autonomo.
- 2- Appartamento oltre il 2° piano, servito da ascensore.
- 3- Posto auto.
- 4- Ristrutturato o costruito negli ultimi 10 anni.
- 5- Appartamento fornito di parabola satellitare.
- 6- Presenza di una cantina o soffitta esclusiva.
- 7- Presenza di balconi terrazzi o portici.
- 8- Presenza di aree o locali condominiali.
- 9- Categoria Energetica APE da D $\geq$ A.
- 10- Presenza di impianto di climatizzazione.
- 11- Tipologia attico con ascensore.
- 12- Categoria catastale A/7 o superiore.
- 13- Presenza di giardino privato, di almeno 40 mq.
- 14- Presenza di doppi servizi.
- 15- Accesso con porta blindata.
- 16- Presenza di citofono o videocitofono.
- 17- Presenza di allarme di sicurezza.
- 18- Muro di cinta perimetrale con cancello delimitate il fabbricato.
- 19- Strutture di superamento barriere architettoniche.
- 20- Doppie finestre o vetro camera.
- 21- Ingresso indipendente.

*Il Sicet di Viterbo dichiara di sottoscrivere il nuovo accordo territoriale per il Comune di Viterbo in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017 con espressa riserva rispetto alle parti dell'accordo medesimo che:*

- 1) in attuazione dell'articolo 1 comma 8 del DM prevedono per i contratti non assistiti liberamente su richiesta dei diretti interessati il rilascio dell'attestazione da parte di una o più OO.SS firmatarie dell'accordo locale implicando di fatto l'obbligatorietà dell'assistenza delle OO.SS;*
- 2) prevedono la possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi indicati dal presente accordo mediante attestazione rilasciata contemporaneamente da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori: infatti, essendo la Legge 431 del 1998 rivolta a garantire la stabilità alloggiativa dell'inquilino e configurata la locazione transitoria come possibilità ammessa in via di eccezione nei casi tassativamente previsti dall'accordo territoriale, il Sicet ritiene del tutto irragionevole la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.*





# SCHEDA DETERMINAZIONE CANONE CONCORDATO VITERBO (Accordo Territoriale 2018)

CONTRATTO  +2

STUDENTI UNIVERSITARI

TRANSITORIO

LOCATORE: \_\_\_\_\_ CONDUTTORE: \_\_\_\_\_

## IMMOBILE

CITTA \_\_\_\_\_ Via/P.zza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_\_ Interno \_\_\_\_\_

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 52 mq.); se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).  
Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 110 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 10% (sino a 110 mq.); se compresa tra 120,01 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 15% (sino a 120 mq.); oltre 140,01 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 120 mq.).

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE	mq	%	mq
Superficie calpestabile appartamento			
Autorimessa singola (garage)		50%	
Posto auto		20%	
Balconi, terrazze, cantine e simili (vani h≥1,70m)		25%	
Superficie scoperta uso esclusivo		15%	
Superficie verde condominiale (quota MM)		10%	
Portico coperto		30%	

**TOTALE mq**

### Elementi che concorrono all'aumento del Canone mensile

1	IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO	
2	APP. OLTRE IL 2° PIANO FORNITO DI ASCENSORE	
3	POSTO AUTO RISERVATO	
4	RISTRUTTURATO O COSTRUITO NEGLI ULTIMI 10 ANNI	
5	APPARTAMENTO FORNITO DI PARABOLA SATELLITARE	
6	PRESENZA DI CANTINA O SOFFITTA ESCLUSIVA	
7	PRESENZA BALCONI TERRAZZI PORTICI	
8	PRESENZA DI AREE O LOCALI CONDOMINIALI	
9	CATEGORIA ENERGETICA APE DA D≥A	
10	PRESENZA IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	
11	TIPOLOGIA ATTICO CON ASCENSORE	
12	TIPOLOGIA CATASTALE A07	
13	PRESENZA GIARDINO PRIVATO DI ALMENO 40 MQ	
14	PRESENZA DOPPI SERVIZI	
15	ACCESSO CON PORTA BLINDATA	
16	PRESENZA CITOFONO O VIDEOCITOFONO	
17	PRESENZA ALLARME DI SICUREZZA	
18	MURO DI CINTA PERIMETRALE CON CANCELLO	
19	STRUTTURE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	
20	DOPPIE FINESTRE O VETRO CAMERA	
21	INGRESSO INDIPENDENTE	
	<b>TOTALE</b>	

In base alla presenza contemporanea del numero di elementi caratterizzanti l'immobile oggetto della locazione, verrà definita la fascia minima, media o massima che definirà il canone d'affitto:

**MINIMA:** Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio normale (che come tale si colloca nella fascia di oscillazione minima) per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica; di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza) o sistema alternativo (induzione, pompa di calore ecc...); di allacciamento alla rete fognante; e dotato di impianto elettrico funzionante.

**MEDIA:** L'alloggio di tipo normale, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia media in presenza contemporanea di almeno 3 parametri tra quelli a fianco elencati.

**MASSIMA:** L'alloggio potrà essere collocato all'interno della fascia massima in presenza contemporanea di almeno 8 parametri tra quelli a fianco elencati.

FASCIA DI RIFERIMENTO:  MINIMA  MEDIA  MASSIMA  VALORE CONCORDATO: \_\_\_\_\_ (mq/mese)

A) AMMOBILIATO  + \_\_\_\_\_ % B) SEMINTERRATO  -10% C) TRANSITORIO  +10% D) UNIVERSITARI  +5% E) WI-FI  +2%

F) DURATA ANNI \_\_\_\_\_ +2 = \_\_\_\_\_ % G) ISTAT \_\_\_\_\_ %

**CALCOLO DEL CANONE ( €MQ/MESE = VALORE APPLICATO + A - B + C + D + E + F + G )**

€MQ/MESE \_\_\_\_\_ X MQ \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ MENSILIX 12 = € \_\_\_\_\_ ANNUI

DATA \_\_\_\_\_

LOCATORE \_\_\_\_\_

CONDUTTORE \_\_\_\_\_

CATEGORIE SOTTOSCRITTRICI DELL'ACCORDO

