



## ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA

### PREMESSA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, 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 PALOMBARA SABINA;

- 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 PALOMBARA SABINA con i relativi allegati.

Il Comune di PALOMBARA SABINA, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzata dalle OO.SS. degli inquilini e dalle 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 del presente accordo, a condizione che il contratto, da depositare presso gli uffici preposti, sia asseverato da una Associazione della Proprietà e una degli Inquilini firmatarie dell'accordo Territoriale.

Le OO.SS. degli inquilini e le associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno della 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.

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA

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 ASPPI, ARPE, UPPI, APPC**

**dell'inquilinato SUNIA, SICET, FEDER.CASA**

### 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;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

### 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 PALOMBARA SABINA.

2) Il territorio del Comune di PALOMBARA SABINA, tenuto presente quanto disposto

dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in 3 (tre) aree omogenee come da **allegato 1** (Zone del Comune).

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:

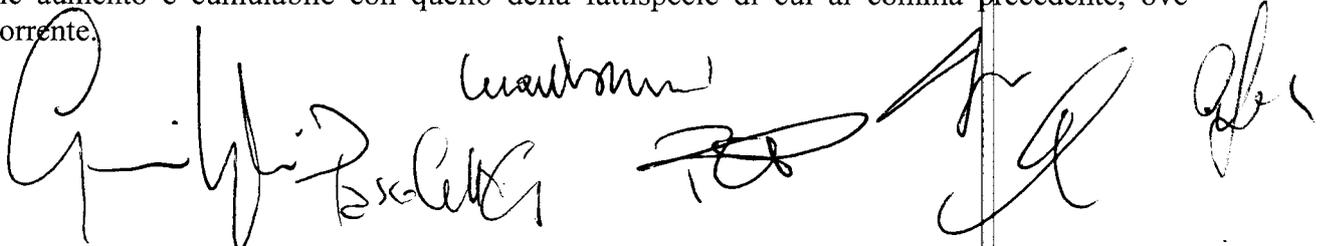
- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) 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%.

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 assenza dei quali non è applicabile il valore massimo.

9) 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, 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 2 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 2 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) 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).

Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali e comunali, 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) 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 PALOMBARA SABINA, così come suddiviso al punto 2) del Titolo A) del presente Accordo.

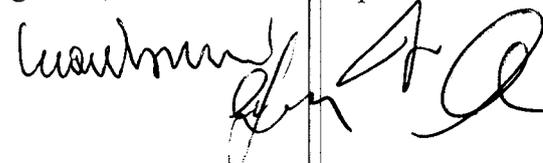
2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

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%.

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 assenza 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 2 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.

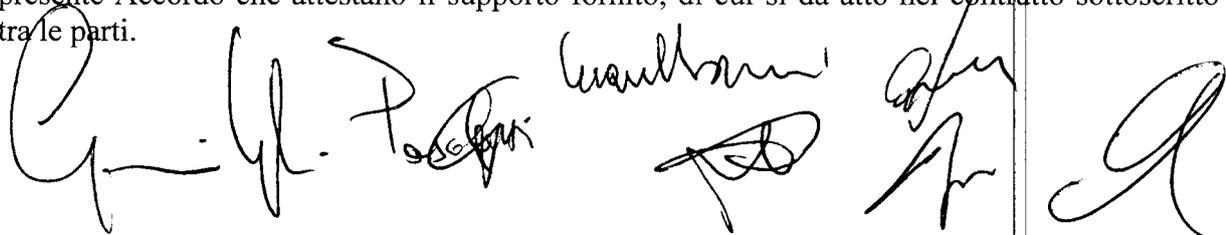
9) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

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; 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) 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).

Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali e comunali, 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.

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

### □ TITOLO C)

#### □ CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di PALOMBARA SABINA, città metropolitana di Roma Capitale (sede di Facoltà universitarie) così come suddiviso al punto 2) del Titolo A) del presente Accordo.

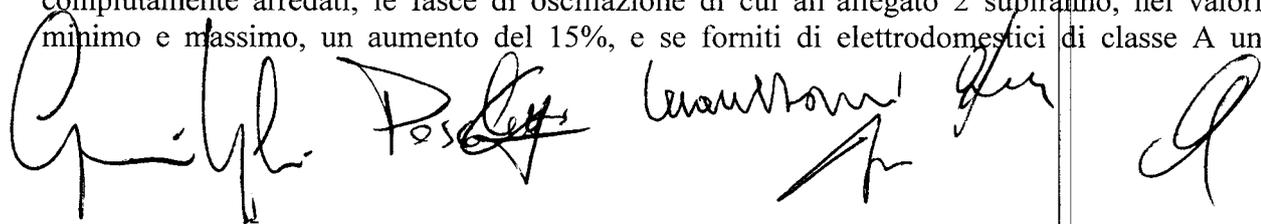
2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o 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%.

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.

5) 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 2 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.

6) 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.

7) 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).

Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali e comunali, 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.

8) 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)**

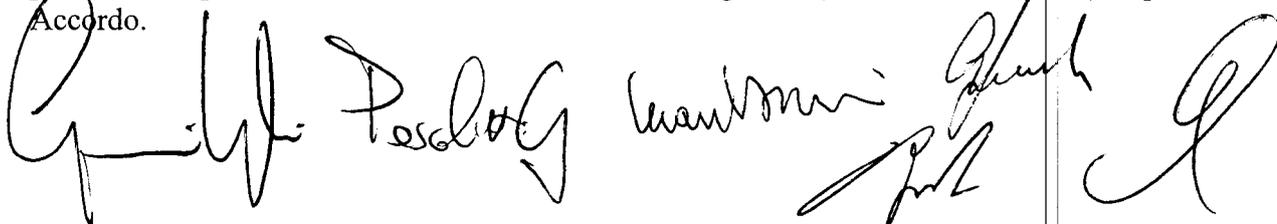
#### **ONERI ACCESSORI**

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 PALOMBARA SABINA*
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di PALOMBARA SABINA*
- All. 3: Parametri - Elementi oggettivi per la determinazione del canone*
- All. 4 e 4/bis: Attestazione unilaterale e bilaterale*
- All. 5: Modulo di richiesta per procedura di Conciliazione;*
- All. 6: Scheda per la determinazione del canone di locazione;*
- All. G: Scheda della ripartizione degli oneri accessori;*

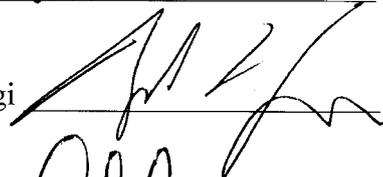
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

PALOMBARA SABINA, 08/02/2018

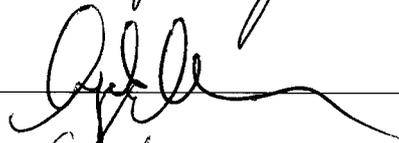
ASPPI – Cesare Boldorini



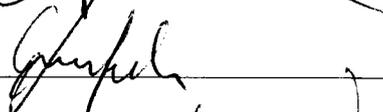
ARPE – Pierpaolo De Giorgi



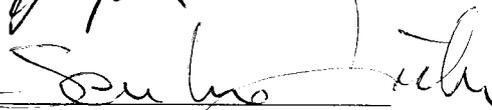
UPPI – Angelo De Nicola



APPC – Gianfranco Saba



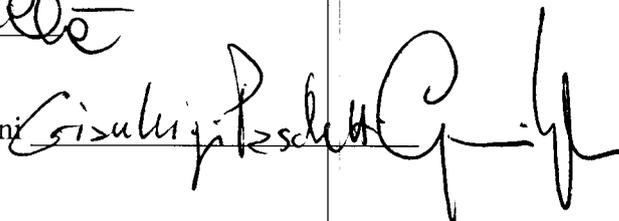
SUNIA – Sandro Licheri



SICET – Roberto Pedullà



FEDER.CASA – Gianluigi Pascoletti - Gianni Ugolini



**ALLEGATO 2**

**FASCE DI OSCILLAZIONE PER I CANONI CONCORDATI  
DEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA**

<b>Zone</b>		<b>Fascia min-max</b>	<b>Subfascia inferiore</b>	<b>Subfascia intermedia</b>	<b>Subfascia Superiore</b>
<b>1</b>	<b>Centro storico Palombara Sabina Capoluogo</b>	<b>€4,00 – € 7,50</b>	<b>€ 4,00 – € 4,90</b>	<b>€ 4,91 – € 5,90</b>	<b>€ 5,91 – € 7,50</b>
<b>2</b>	<b>Palombara Sabina Capoluogo e aree urbane limitrofe</b>	<b>€4,50 – € 8,00</b>	<b>€ 4,50 – € 5,50</b>	<b>€ 5,51 – € 6,50</b>	<b>€ 6,51 – € 8,00</b>
<b>3</b>	<b>Frazioni (Cretone, Marzolano, Stazzano) e aree suburbane</b>	<b>€3,80 – € 6,50</b>	<b>€ 3,80 – € 4,50</b>	<b>€ 4,51 – € 5,50</b>	<b>€ 5,51 – € 6,50</b>

N.B. i valori sotto riportati di subfascia si intendono espressi in € al mq. mensile”

*Grilli*  
*Palombara*  
*Palombara*  
*Palombara*

*Palombara*  
*Palombara*

*Palombara*

### ALLEGATO 3

#### **Parametri - Elementi oggettivi per la determinazione del canone**

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.

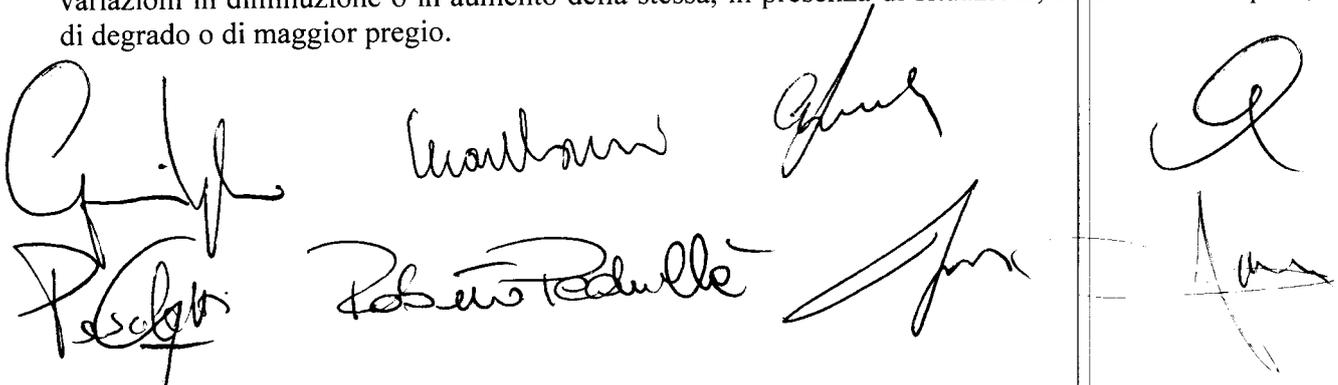
La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole sub-fasce (inferiore, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio 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.



**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/conduuttore 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 conduuttore 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)**

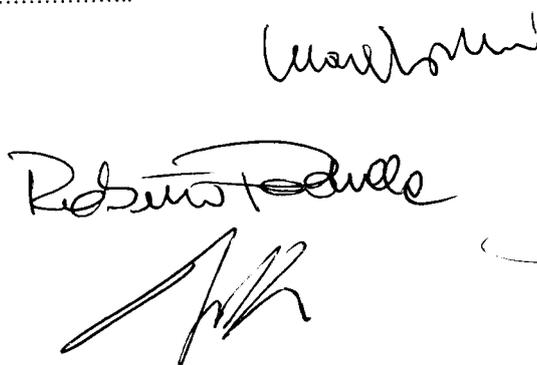
**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale**

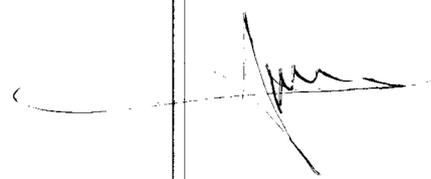
Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x .....	= mq
Posto macchina in comune: mq. x .....	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x .....	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x .....	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x .....	= mq

**TOTALE SUPERFICIE Mq. \_\_\_\_\_**

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, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

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

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione  
 .....  
 .....

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione  
 .....  
 .....

*Palombara Sabina*  
*Palombara Sabina*  
*Palombara Sabina*  
*Palombara Sabina*  
*Palombara Sabina*  
*Palombara Sabina*

**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**

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq	
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. \_\_\_\_\_

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

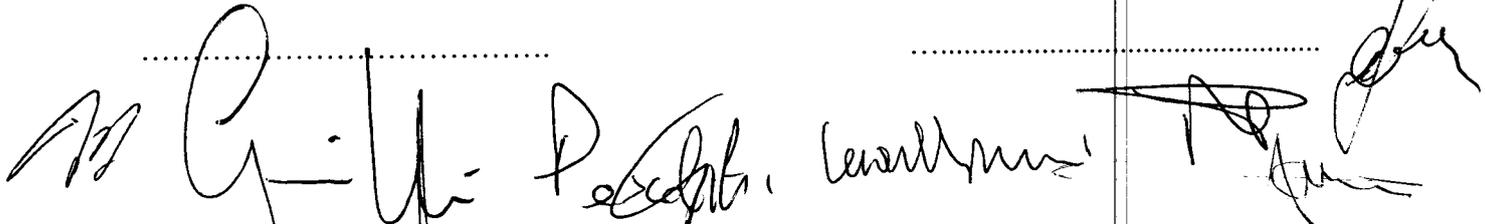
Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTA**

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

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....  
.....  


**ALLEGATO 5**

**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 \_\_\_\_\_

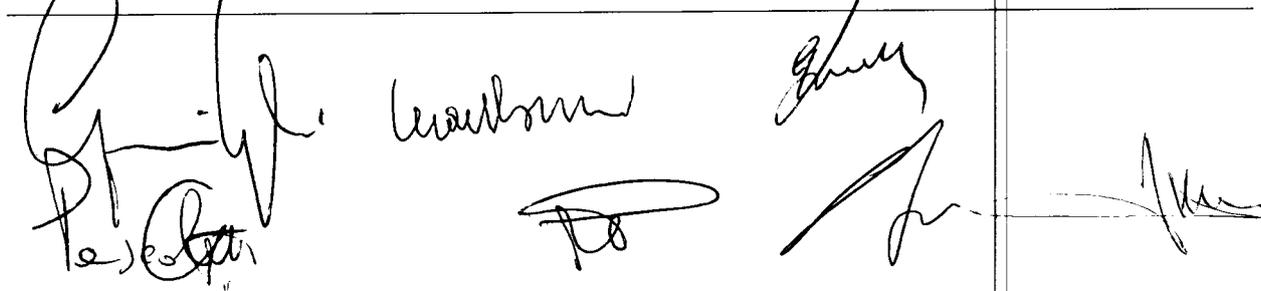
sottoscritto in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ e registrato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ per la durata di \_\_\_  
anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. \_\_\_\_\_,  
C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via/piazza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, al canone mensile di  
Euro \_\_\_\_\_  
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo .....del contratto di locazione per  
questioni inerenti:

interpretazione del contratto;  
esecuzione del contratto;  
attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;  
canone di locazione;  
oneri accessori;  
variazione dell'imposizione fiscale 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):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





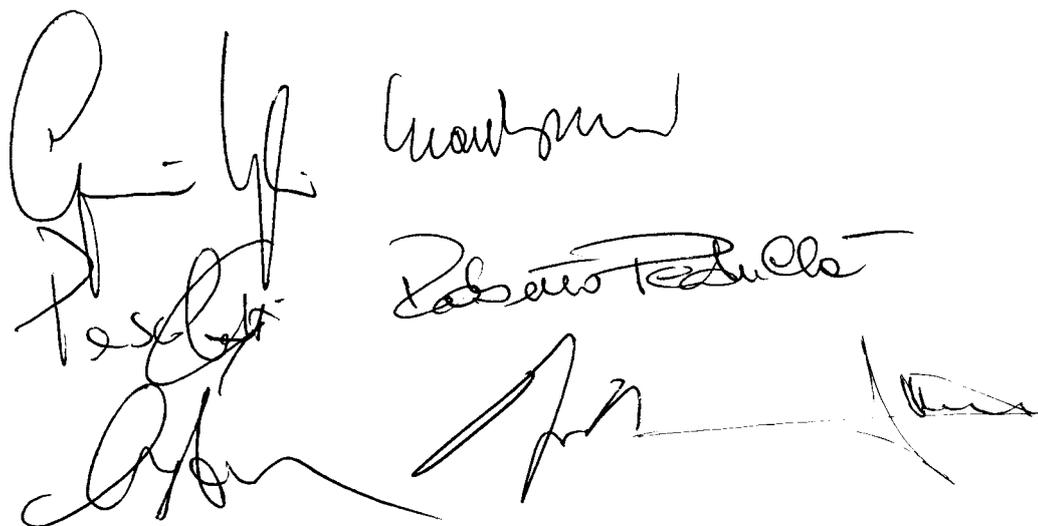
**CHIEDE**

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia  
\_\_\_\_\_ 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/conduttore 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 \_\_\_\_\_



The image shows several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'G. L. F.' with a star-like symbol below it. To its right, there is a signature that looks like 'L. M. S.'. Below these, there are two more signatures: one that looks like 'P. S. C.' and another that is more cursive. To the right of these signatures, there is a stamp that reads 'Palombara Sabina' and another stamp that is partially obscured but seems to contain the word 'Firma'.

**ALLEGATO 6  
SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO**

| CONTRATTO:  +2  | Transitorio

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

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

Città \_\_\_\_\_ Via/P.za \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
P. \_\_\_\_\_ INT. \_\_\_\_\_

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Superficie calpestabile appartamento: mq	x 1,20/1,15 <sup>(1)</sup>	= 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

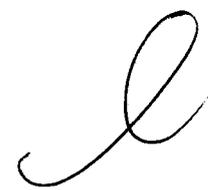
1) sup. sino a 46 mq per 1,20 – sino a 70 mq per 1,15 ma non possono superare rispettivamente i 50,60 e i 70,01 mq

**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

*(Handwritten signatures of Locatore and Conduttore)*

*Allegato G*

## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile  
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

L C

### ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni  
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti  
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge  
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione  
Ispezioni e collaudi

L C  
L C  
C  
C

### AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari  
(pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)  
Manutenzione ordinaria  
Imposte e tasse di impianto  
Forza motrice  
Ricarico pressione del serbatoio  
Ispezioni, collaudi e lettura contatori

L C  
L C  
C  
C  
C

*J*

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione  
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione  
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme  
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme  
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni  
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni  
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili  
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

L C  
L C  
L C  
L C  
L C

### IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti  
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti  
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario  
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale  
Lettura dei contatori  
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua

L C  
L C  
C  
C  
C

*[Handwritten signatures and initials]*

**IMPIANTI SPORTIVI**

Installazione e manutenzione straordinaria  
 Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)  
 Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale  
 per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)

L C  
 C

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

Installazione e sostituzione dell'impianto  
 Acquisti degli estintori  
 Manutenzione ordinaria  
 Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi

L  
 L C  
 C

**IMPIANTO TELEVISIVO**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato  
 Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato

L C

**PARTI COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico  
 Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico  
 Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari  
 Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari  
 Manutenzione straordinaria della rete di fognatura  
 Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione  
 dei condotti e pozzetti  
 Sostituzione di manni, corrimano, ringhiere  
 Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni  
 Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni  
 Installazione e sostituzione di serrature  
 Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati  
 Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni,  
 armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo  
 Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli  
 segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide  
 e altro materiale di arredo

L C  
 L C  
 L C  
 L C  
 L C C  
 L C  
 L C  
 L C

**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti  
 Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti  
 Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento  
 e sanitario  
 Rifacimento di chiavi e serrature  
 Tinteggiatura di pareti  
 Sostituzione di vetri  
 Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo  
 e dell'impianto citofonico e videocitofonico  
 Verniciatura di opere in legno e metallo  
 Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento

L C  
 C  
 C  
 C  
 C  
 C  
 C  
 L C

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**PORTIERATO**

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

Materiale per le pulizie

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

Manutenzione ordinaria della guardiola

Manutenzione straordinaria della guardiola

L10% C90%  
C  
L10% C90%  
L10% C90%  
L

**PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

Spese per le pulizie appaltate a ditta

Materiale per le pulizie

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

L  
  
C  
L C  
C  
L C  
C  
C  
L C  
C

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore

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

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

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*