

Santi Jella

PREMESSA

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

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

Il Comune di Formello, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzata dalle OO.SS. degli inquilini e dalle associazioni della proprietà, si impegna a ridurre, a partire dal bilancio 2017, l'aliquota IMU per le abitazioni oggetto di contratto di locazione, ai sensi del presente accordo, al 9,6 per mille.

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 FORMELLO

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, APPC, ARPE, CONFEDILIZIA, UPPI
dell'inquilinato SUNIA, SICET, UNIAT, FEDER.CASA, UNIONE INQUILINI**

PREMESSO

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

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

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 Formello;

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

APC

Uballoni DE

Q. Paselli

Q. Jella

Alch.

Apel

Sandro Lotti

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 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 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 presenza 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 B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6% per i contratti di durata di cinque anni, del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Santa Maria

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

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

13) 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 Formello 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 superiore ai 10.000.

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 un aumento del 10% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.

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 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 sino ad un massimo del 5%.

3

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

Sandro J. de

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

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

7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, 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.

Sandro Felis

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)

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 D)

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 E)

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 F)

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 Formello

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Formello

All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. 4: Attestazione

All. 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Formello, data 18 aprile 2017

ASPPI – Cesare Boldorini Cesare Boldorini

APPC – Daniela Coglitore Daniela Coglitore

ARPE – Pierpaolo De Giorgi Pierpaolo De Giorgi

UPPI – Angelo De Nicola Angelo De Nicola

SUNIA – Sandro Licheri Sandro Licheri

SICET – Paolo Rigucci Paolo Rigucci

FEDER.CASA – Gianni Ugolini, Gianluigi Pascoletti Gianni Ugolini, Gianluigi Pascoletti

M. Licheri

Paolo Rigucci

Ugolini

Plu

Gianni Pascoletti

ALLEGATO 1/A

ZONA "A"

via Abate Gentili
via Borgo Sant'Antonio
via Bottelli
via del Campo
via delle Cantine
via Capocroce
salita del Casalino
via Ciavarini
piazza Ferrucci
via Ferrucci
salita delle Finestracce
via del Forno
piazza Garibaldi
via Garibaldi
via Lucidi
via Oratorio
piazza Palmieri Donato
via Piordi
salita della Porta da Piedi
via Regina Elena
via Regina Margherita
via del Rosciolo
via Rossi e Polidori
piazza San Lorenzo
via San Sebastiano
piazza Sant'Angelo
via Sant'Angelo
via della Scala
via Venti Settembre
piazza Vittorio Emanuele

civici pari
civici dispari da 1 a 25

Samuele Jilii

[Handwritten signatures and scribbles]

Verdiani

Giuseppe

Allegato 1/B

Sandro Lilli

ZONA "B"

via	Ambrosetti Luigi	
via	Barocco Ottavio	
via	Bassanelli Emilio	fino al civico 42
via	Bellomi Enrico	
via	Bernabei Felice	
via	Bonafede Alarico	
piazza	Cammerinesi Pietro	
via della	Cappella	
via	Caravaggi Francesco	
via	Castelli	fino al civico 34
via	Cecchetti Orazio	
via	Costa dei Frati	
via	D'Antonio Cesare	
piazza	De Gasperi Alcide	
via	De Santis Luigi	
piazza del	Ferraro	
via	Fontanile del Rosciolo	
via	Formellese Nord	fino al civico 38
via dei	Fossi Vecchi	
via della	Gazzarra	
via	Giangiulli Nazzeno	
via	Gizzi Francesco	
via	Magliano	fino al civico 36
via	Mancinelli Ugo	
via	Marchicelli Mariano	
via	Martiri d'Ungheria	
via della	Mola	
via	Montani Lorenzo	
via	Napoletani Angelo	
via	Palmieri Papili Daniele	
via	Regina Elena	civici dispari
via	Regina Margherita	civici dispari dal 27 e tutti i pari
piazza della	Repubblica	
via	Riferzi Fiore	
via	Roma	
largo	Rosetti Florio	
via	Sauro Nazario	
viale	Umberto I	
via della	Villa	fino al civico 50
via	Zavagnini Enrico	
via	Zolli Giuseppe	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Allegato 1/c

Sandro Ricci

ZONA "C"

viale Africa
viale America
via Angelozzi Antonio
via della Annunziatella
via Arboreto
viale Argentina
viale Australia
viale Austria
via Autunno
via Baccanello
via della Bandita
via Bassanelli Emilio
via di Battiferro
via dello Biscio
viale Borsellino Paolo
via delle Bosseta
via Buco delle Cornacchie
viale Canada
via della Carboncella
via del Carraccio
via Casal de Ceveri
via Casal dei Pini
via del Casale
via della Cascata dell'Inferno
via Castel de Ceveri
via Castelli
via delle Cerase Marine
viale Cile
via dei Ciliegi
viale Cina
via di Cornazzano
via di Costaroni
piazza Dalla Chiesa Carlo Alberto
via Diana Giuseppe
via dell'Ente
via Estate
viale Europa
viale Falcone Giovanni
via della Ficoraccia
st. com.le di Fontana Rutola
via dei Formalicchi
via Formellese Nord
via Formellese Sud
via Fosso della Mola
viale Francia
via del Frantoio
via dei Frassini
viale Germania
via delle Ghiande
viale Giappone
via delle Ginestre
via di Gobbi
viale Gran Bretagna
viale Grecia
via di Grossara
via Grottefranca
via Impastato Giuseppe
viale India
viale Italia
viale Kenia
via La Torre Pio
via del Leccino

dal civico 13

dal civico 36

dal km 8.700

via delle Macere
via Magliano
via dei Mandorli
st. com.le di Meconi
viale Messico
via della Mola Vecchia
st. com.le di Monte Aguzzo
via Monte Ciavarini
via Monte del Lavatore
via Monte della Vecchia Quercia
via Monte dell'Ara
via Monte Madonna
via Monte Massaruccio
via Monte Michele
via Monte Stallone
st. com.le di Montecco
traversa di Montecco
via Montefiore
via Monti di Marvaiata
via Monti di Marvaiata di Sotto
via del Moraiolo
via del Morello
via delle Nocette
viale Oceania
viale Olanda
via dell'Olio
via dell'Oliveto
via degli Olmetti
via degli Olmi
via degli Orti
viale Panama
st.com.le di Pantanucci
via del Pendolino
viale Perù
via della Pietrara
via della Pietrarella di Monte Aguzzo
via della Pompa a Vento
via delle Porcineta
via del Prataccio
via del Praticello
traversa del Praticello
via del Praticello Alto
via della Selva
via della Selviata
via della Selvotta
via delle Soderà
via dei Sodi
via del Sorbo
viale Spagna
via delle Spinareta
via delle Stagioni
viale Svezia
via della Tenuta Comunale
via delle Terre di Bettona
via degli Ulivi
viale Uruguay
via della Vaccareccia
via Valle Fiorenza
via Valle Scurella
via della Valletta
via di Vallicelle
via delle Vigne
via della Villa

dal civico 38 |

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

dal civico 52

	ZONA	Fascia di oscillazione	Subfascia superiore	Subfascia media	Subfascia inferiore
1	A	da 5,00 a 9,00	5,00 – 6,33	6,34 – 7,67	7,68 – 9,00
2	B	da 5,00 a 8,50	5,00 – 6,16	6,17 – 7,33	7,35 – 8,50
3	C	da 5,00 a 9,50	5,00 – 6,50	6,51 – 8,00	8,01 – 9,50

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, di uno stato di manutenzione generale normale.

Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotato 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.

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/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:

(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

.....

.....
[Signature]
[Signature]

[Handwritten notes and signatures on the right margin]

Allegato 4-bis

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.....

premessi 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 Entratein 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 Entratein 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

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

[Handwritten signature]

[Vertical column of handwritten signatures and notes on the right side of the page]

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
.....
.....			

Sanus Jetti

Giuseppe Percolato
Antonio
Gianni
Fazio

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)**

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____
residente in _____ via/piazza
n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, mail / mail pec
_____, telefono _____, cellulare _____
_____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra
indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n.
____, sc. ____, int. ____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

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

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

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

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia

15 





Allegato 5 bis

_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data ___/___/___/ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M./...../2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.
Ai fini della comunicazione al locatore/conduuttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____