

## **ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI REGGIO CALABRIA**

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998 n. 431  
e del D.M 16 gennaio 2017

### **TRA**

- **CONFEDILIZIA CALABRIA** – Federazione Regionale della Proprietà Edilizia, in persona del presidente p. t. Sandro Scoppa
- **CONFEDILIZIA REGGIO CALABRIA** – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Reggio Calabria, in persona del presidente p. t. Carmen Russo Calveri

### **E**

- **SUNIA CALABRIA**, rappresentata da Francesco Ali (membro del Comitato Direttivo del Sunia Calabria) su delega del rappresentante legale p. t. tempore del **SUNIA Calabria**
- **SICET RC**, rappresentata da Giuseppina Saccà.

### **PREMESSO**

- che nella città di Reggio Calabria, ad oggi, risultano sottoscritti e depositati in data 26 marzo 2015 l'Accordo Territoriale, perfezionato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 30 dicembre 2002, e in data 13 febbraio 2018 il Protocollo Integrativo al predetto accordo;

- che in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dall'art. 4, comma 2, della richiamata legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale ha recepito i contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, maggiormente rappresentativi a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1988 n. 431;

- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Reggio Calabria, in sostituzione di quello del 26 marzo 2015,

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

Accordo territoriale per la città di Reggio Calabria, stipulato ai sensi  
dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M 16 gennaio 2017

#### **ART. 1**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2**

L'accordo territoriale richiamato in premessa è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Reggio Calabria.

#### **ART. 3**

Il territorio del Comune di Reggio Calabria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A (Aree comunali e fasce di canone).

I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

#### **ART. 4**

Per le aree omogenee, come individuate ai sensi dell'articolo precedente, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da richiamato allegato A (Aree comunali e fasce di canone)

#### **ART. 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 A (Aree comunali e fasce di canone), tenendo conto delle previsioni dell'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

#### **ART. 6**

Nella determinazione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) nonché della superficie di calpestio utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

### **ART. 7**

Per i contratti stipulati con compagnie assicurative, enti privatizzati, enti previdenziali, Comune di Reggio Calabria, ovvero soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari come individuati nell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3, e 4, e agli allegati A), B), e C) del presente Accordo Territoriale, verrà determinato, d'intesa tra le parti sottoscrittrici, da apposito accordo integrativo.

### **ART. 8**

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 è possibile stipulare il contratto tipo solo in presenza di comprovati motivi di transitorietà posti a base dello stesso e allegati al contratto.

Per i contratti di cui al presente articolo – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

#### **Fattispecie di esigenze dei proprietari**

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria 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.

#### **Fattispecie di esigenze dei conduttori**

- quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della 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;
- matrimonio
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, le quali attesteranno il supporto fornito dandone atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato tipo di contratto e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Per i contratti di locazione di natura transitoria si applica il canone calcolato come previsto dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 del presente accordo.

#### **ART. 9**

Per i contratti di locazione per gli studenti universitari si applicano i canoni come calcolati secondo le previsioni del presente accordo.

#### **ART. 10**

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 D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall' allegato D (Tabella oneri accessori).

#### **ART. 11**

Per i contratti regolati dal presente accordo e dagli accordi integrativi è applicata la tabella degli oneri accessori allegato D (Tabella oneri accessori) al presente atto.

#### **ART. 12**

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E (Attestazione di rispondenza ex D.M. 16/1/2017) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al richiamato D.M. 16 gennaio 2017.

#### **ART. 13**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A) al medesimo D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al già richiamato D.M. e del tipo di contratto allegato C) allo stesso D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. più volte sopra citato.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F (Modello di richiesta) al presente accordo.

#### **ART. 14**

Il presente accordo, con gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, e F, che costituiscono parte integrale e sostanziale dello stesso, è depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Del presente accordo formano altresì parte integrante e sostanziali i tipi di contratto allegati al D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A, B e C del medesimo D.M.), che le parti contraenti sono tenute ad utilizzare.

#### **ART. 15**

Il presente accordo 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.

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

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.

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.

#### **ART. 16**

Per quanto non previsto nel presente accordo, le parti rinviando alle vigenti disposizioni di legge e, in particolare, della l. n. 431/98 nonché del D.M. 16 gennaio 2017, al quale, come già indicato nel precedente art. 14, rinviando altresì per quanto riguarda i tipi di contratto ad esso allegati.

In sede sindacale, in Reggio Calabria, il \_\_\_\_\_.

Confedilizia Calabria  
avv. Sandro Scoppa, presidente

Confedilizia Reggio Calabria  
Carmen Russo Calveri

Delegato Responsabile ambito territoriale  
Sunia Reggio Calabria  
Francesco Ali

Sicet RC  
Giuseppina Saccà

Il presente Accordo è depositato presso il Comune di Reggio Calabria  
il \_\_\_\_\_.

Il presente Accordo è depositato presso la Regione Calabria  
il \_\_\_\_\_.

## ALLEGATO A - AREE COMUNALI E FASCE DI CANONE (Valori espressi in €/mq/mensili)

	ABITAZIONI				CLASSIF. COMUNALE	
	ECONOMICHE *		NORMALI **		COD. ZONA	MICROZ CAT.
	MIN	MAX	MIN	MAX		
Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA	2,8	4,2	3,5	5,2	B1	1
Centrale/ARGINE SX ANNUNZIATA - VIALE ZERBI - VIA VOLLARO - VICO FRIULI - QUARTIERE MILITARE	2,5	3,6	3,2	4,4	B2	2
Centrale/CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA	2,8	5,1	5,1	5,5	B9	1
Semicentrale/ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE	2,4	3,4	2,7	4,0	C1	2
Semicentrale/VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E. CUZZOCREA - ARGINE DX CALOPINACE - PARCO FIAMMA	2,3	3,4	2,8	4,0	C2	2
Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - TORRENTE ANNUNZIATA	2,0	3,1	2,5	3,8	C3	3
Semicentrale/ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA	2,0	3,1	2,5	3,8	C4	4
Semicentrale/STADIO SUD - ARGINE DX S. AGATA - SBARRE SUPERIORI	2,0	3,2	2,5	3,1	C5	4
Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA	1,8	2,3	2,3	3,2	C6	5
Periferica/ARGINE DX ANNUNZIATA - SAN BRUNELLO - CASALOTTO - TORRENTE LUPARDINI	2,0	3,1	2,4	3,6	D1	2
Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE	2,0	2,8	2,3	3,2	D2	3
Periferica/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE - RIONE SAN SPERATO	1,7	2,3	1,8	2,4	D3	5
Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE	2,0	2,8	2,3	3,1	D5	7

Accordo territoriale per la città di Reggio Calabria, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M 16 gennaio 2017



Periferica/ZONE EXTRAURBANE DI CATONA E GALLICO	2,0	2,5	2,3	3,1	D8	10
Periferica/QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE	1,8	2,3	2,1	2,5	D9	13
Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO	2,0	2,8	2,3	3,2	D10	9
Periferica/FRAZIONE GALLINA E INSEDIAMENTI URBANI CIRCOSTANTI	2,0	3,1	2,4	3,6	D15	0
Periferica/LOCALITA' ARANGEA E RAVAGNESE	1,8	2,3	2,1	2,8	D16	0
Periferica/FRAZIONI SAN GREGORIO, SAN LEO E AREA INDUSTRIALE INTERMEDIA	1,8	2,3	2,1	2,7	D17	0
Periferica/FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI	2,0	2,9	2,3	3,2	D18	0
Extraurbana/FRAZIONI TERRETI, ORTI', PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA	1,3	1,8	1,6	2,3	R1	8
Extraurbana/FRAZIONI ROSALI', VILLA SAN GIUSEPPE, SALICE E AGGLOMERATI URBANI MINORI IN ZONA RURALE COLLINARE	1,3	1,9	1,6	2,3	R3	0
Extraurbana/FRAZIONI CATAFORIO, MOSORROFA, SAN SALVATORE, SALA E INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA COLLINARE SEMIPIANEGGIANTE	1,4	1,9	1,6	2,3	R4	0
Extraurbana/FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD	1,2	1,7	1,6	2,2	R5	0

\* **Abitazioni economiche:** quelle con la presenza di almeno quattro elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B.

\*\* **Abitazioni normali:** quelle con la presenza di almeno sei elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B; nei 6 elementi oggettivi di valutazione devono essere obbligatoriamente presenti i due elementi qualificanti costituiti a) dalla certificazione energetica categoria A/B/C/D e b) dalla ultimazione o ristrutturazione dello stabile negli ultimi quindici anni.

N.B. Per le abitazioni con meno di quattro elementi di cui all'allegato B si applica il valore minimo di canone delle abitazioni economiche.

## ALLEGATO B

### ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

- riscaldamento autonomo;
- impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzata;
- doppi servizi;
- doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore;
- box
- posto auto assegnato;
- cantina, sottotetto o soffitta (uno a scelta);
- cortile o giardino uso comune;
- giardino a uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
- doppio ingresso;
- ascensore;
- portiere;
- linea telefonica e ADSL o presenza di Wi-Fi libero;
- stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni;
- certificazione energetica dell'appartamento categoria A/B/C/D;
- porta blindata e/o finestre blindate;
- cucina con finestra: luce e veduta;
- presenza di balconi o terrazzo;
- vicinanze alle fermate di linee di trasporto pubblico (non oltre i 100 mt.);
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi (non oltre i 100 mt.);
- palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
- strutture di superamento di barriere architettoniche.

All'interno del canone minimo e massimo, e per l'esatta determinazione dell'ammontare del canone effettivo, si tiene conto degli elementi sopra indicati.

Per tutte le zone non si può raggiungere il canone massimo se l'immobile non possiede i due elementi caratterizzanti, considerati fondamentali: ascensore, oltre il terzo piano, e riscaldamento autonomo o centralizzato.

Per essere classificate come abitazioni normali, negli immobili devono essere obbligatoriamente presenti, nei sei elementi complessivi minimi, i due elementi qualificanti costituiti da certificazione energetica categoria A/B/C/D e ultimazione o ristrutturazione dello stabile negli ultimi quindici anni.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio ed elettrodomestici efficienti e non degradati, il valore del canone di locazione potrà aumentare fino a un massimo del 20%; per le unità immobiliari non completamente arredate ma con mobilio ed elettrodomestici efficienti e non degradati, il valore del canone di locazione potrà aumentare fino ad un massimo del 10%.

Per unità immobiliari di superficie complessiva inferiore a 70 mq, le parti contraenti possono concordare una maggiorazione del canone definito, ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 e degli allegati A, B, C e D del presente accordo territoriale, fino ad un massimo del 20% del suo valore.

Il canone di locazione individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 20% per alloggi situati al piano seminterrato – abitabile, e del 15% per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore.

## ALLEGATO C

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

La superficie totale da considerare per la determinazione del canone effettivo è data dalla superficie dell'immobile aumentata della superficie degli accessori calcolata nella misura percentuale di seguito elencata:

	Accessori da considerare	Misura percentuale
1	posto macchina in autorimesse uso comune	20% di quella utile calpestabile
2	balconi, terrazzi, cantine	20% di quella calpestabile
3	posto auto coperto	50% di quello assegnato
4	posto auto scoperto	40% di quello assegnato
5	superficie scoperta uso esclusivo	20% di quello assegnato
6	superficie condominiale a verde	10% di millesimi di proprietà
7	box auto	65% di quella utile calpestabile

La superficie dei vani con altezza media inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 20%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra mq. 50 e mq. 70 la superficie può essere aumentata del 15% e, comunque non oltre i mq. 70.

Per gli alloggi con superficie interna inferiore a mq. 50, la superficie può essere aumentata del 20% e, comunque, sino a un massimo di mq. 50.

**ALLEGATO D****TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE****AMMINISTRAZIONE**

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

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

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

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI**

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

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

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

**IMPIANTI SPORTIVI**

Installazione e manutenzione straordinaria	L
--	---

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

### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

### **IMPIANTO TELEVISIVO**

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

### **PARTI COMUNI**

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

### **PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

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

**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.	L10% C90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L

**PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
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.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C
--	---

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore

## ALLEGATO E

### ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

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

#### premessò che

A) il Sig. .... C.F.:..... residente a ..... in Via/P.za ..... 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. 16/1/2017, 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/P.za ..... n. .... nella qualità di locatore e il Sig. .... C.F.: .....residente a ..... in Via/P.za ..... 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. 16/1/2017, 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, 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 sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A) Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

**ALLEGATO F**

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA  
PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE  
(D.M. 16/1/2017)**

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,
- libero, ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ex art. 23, D.L. 133/2014, come convertito in legge (c.d. *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. 16/1/2017, 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.  
 16/1/2017, 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 \_\_\_\_\_