ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GROSSETO

Stipulato il 25.07.2025 e depositato in data .....
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

3 0 LUG. 2025

Comune di Grosseto
N. 0102807 E 30/07/2025

Fra le sottoscritte organizzazione della Proprietà Edilizia:

- APC – CONFEDILIZIA.....in persona dell'Avv. Paola Tamanti
- ASPPI.....in persona dell'Avv. Riccardo Boccini
- UPPI .....in persona dell'Avv. Silvia Signori

e dei **Conduttori:**

- SICET .....in persona del Sig. Sergio Camerota
- SUNIA.....in persona del Sig. Antonio Terribile
- UNIAT.....in persona del Sig. Stefano Cherubini

- **PREMESSO**
- che in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017 fu sottoscritto in data 14.06.2017 l'Accordo Territoriale per il Comune in epigrafe;
- che, in considerazione dei cambiamenti nel contempo intervenuti negli elementi oggettivi che influenzano il mercato immobiliare del Comune come: ***l'ulteriore sviluppo urbanistico***, **i valori di mercato**, ***le dotazioni infrastrutturali, le tipologie edilizie con le conseguenti categorie e classi catastali,*** è necessario provvedere, *sempre in applicazione delle disposizioni del D.M. 16.01.2017 di seguito richiamate,* alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale in sostituzione di quello tutt'ora in vigore.
- che l'Accordo Territoriale stipulato il 14 Giugno 2017 è integralmente sostituito dal presente Accordo, che entrerà in vigore dal **1° Ottobre 2025.**
- che il presente Accordo Territoriale, sottoscritto dalle Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori più sopra indicate, che sono state convocate dal Comune in epigrafe per la contrattazione del nuovo Accordo Territoriale in quanto riconosciute quali organizzazioni maggiormente rappresentative a livello locale, **esclude** che eventuali manifestazioni di condivisione del contenuto dell'Accordo da parte di altre diverse organizzazioni, abbiano l'effetto di considerarle firmatarie dell'Accordo.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1. ***(Ambito di applicazione dell'Accordo)*** L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio del Comune di Grosseto.
2. ***(Aree omogenee:*** Il territorio del Comune di Grosseto viene suddiviso in **15 Aree Omogenee** come individuate sulla base delle Zone e Microzone OMI del 2° Semestre 2024, ed esposte nell' **Allegato 1 (Aree Omogenee del Comune e relative Fasce e Sub fasce di Oscillazione).**
3. **(Sub fasce di oscillazione: Art. 1, comma 3 del D.M. 16.01.2017):** All'interno di ogni fascia sono individuate **tre sub fasce** in funzione delle **tre diverse tipologie** di ogni unità immobiliare **(All.to 2);**
4. **(Aggiornamento Istat delle Fasce e Sub fasce di oscillazione):** I valori minimi e massimi delle fasce e subfasce di oscillazione, ai fini della stipulazione dei nuovi contratti, **non potranno essere aggiornati per i primi due anni di validità del presente accordo**. A far data dal mese di **Ottobre 2027** i suddetti valori saranno invece annualmente aggiornati nella misura del 100% delle variazioni dell'Indice Istat dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati che potranno intervenire rispetto all'Indice del penultimo mese antecedente la decorrenza del presente accordo ***(Agosto 2025).***

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it

5. **Elementi oggettivi dell'immobile): (D.M. Art. 1, comma 4)** Nella definizione del canone effettivo, collocato tra i valori minimo e massimo della sub-fascia di oscillazione, se del caso aggiornati come stabilito al precedente articolo 4, si dovrà tener conto, oltreché della **Superficie Utile** dell'immobile **(All.to 3),** del **Coefficiente Correttivo Globale - C.C.G. (All.to 4)** costituito dalla moltiplicazione progressiva dei **4** (quattro) seguenti coefficienti correttivi parziali**: All.to 4.1: (Categoria Catastale), All.to 4.2 : (Classe energetica), All.to 4.3: (Stato manutentivo), All.to 4.4: (Arredo),**
6. **(Coefficiente Correttivo Globale – All.to 4)** Detto coefficiente, come accennato al precedente punto 5, è ottenuto dalla moltiplicazione progressiva fra di loro dei 4 coefficienti correttivi parziali e cioè: *il **primo** coefficiente si moltiplica per il **secondo,** ottenendo un primo prodotto (questo primo prodotto si moltiplica per il **terzo** coefficiente, ottenendo un secondo prodotto b); questo prodotto si moltiplica per il **quarto** coefficiente, ottenendo in tal modo il* **Coefficiente Correttivo Globale**.
7. **(Canone effettivo)** Il canone effettivo di locazione potrà quindi essere convenuto all'interno della sub fascia di cui ai precedenti articoli moltiplicata per la superficie convenzionale dell'unità immobiliare determinata in conformità dell'**Allegato 3 (Superficie Utile dell'immobile locato)** .
8. **Aggiornamento Istat dei canoni):** con riferimento a quanto previsto dal comma 9 dell'art. 1 del D.M. 16.01.2017, per i contratti per i quali il locatore non opti per la cedolare secca, il canone iniziale di locazione potrà, su richiesta dello stesso locatore, essere annualmente aggiornato, nella misura contrattata e, comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'Indice dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati annualmente verificatasi rispetto al corrispondente **Indice Istat** del penultimo mese antecedente la data di decorrenza del contratto.
9. **(Aumenti in base ad eventuali durate minime iniziali superiori a quella di anni 3 (tre):** ove le parti contraenti concordino una durata iniziale **superiore** a quella dei **3 (tre) anni** stabilita per legge *(ferma restando le eventuali proroghe tacite di due anni in due anni)*, le subfasce di oscillazione determinate ai sensi degli articoli precedenti ***potranno subire***, nei valori minimo e massimo, i seguenti aumenti, valevoli per tutta la durata contrattuale:
   a) per i contratti di durata minima iniziale di **anni 4**, un aumento del **5%**
   b) per i contratti di durata minima iniziale di **anni 5**, un aumento del **6%**
   c) per i contratti di durata minima iniziale di **anni 6** e oltre, un aumento del **7%.**
10. **(Locazione di porzioni di immobile)** ***Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento, determinato ai sensi degli articoli precedenti, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando le parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.***:
11. **(Grandi Proprietà Immobiliari)** Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **100 unità immobiliari** ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
12. **(Canoni per le Grandi Proprietà Immobiliari)** Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2, comma 3 del D.M. 16.01.2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di **grandi proprietà immobiliari**, ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo, gli eventuali Accordi Integrativi potranno prevedere **speciali condizioni migliorative** per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori oltre alla possibilità di modificare ed integrare il Tipo di Contratto.
13. **(Tipi di contratto)** I contratti di locazione di cui al presente Titolo sono stipulati esclusivamente usando il **Tipo di Contratto (Allegato A)** approvato ai sensi dell'art. 4 bis della Legge n° 431/1998. ***Eventuali note e/o clausole integrative al testo del suddetto All.to A, non in contrasto con la normativa ministeriale e/o con le disposizioni del presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio (Altre clausole) successivo all'Art. 15.***

TITOLO B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

14. **(Ambito di applicazione)** L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Grosseto che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento del 31.05.2024, avere un numero di abitanti pari a **81.538**.

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008...
asppigr@...

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA CONFEDILIZIA GROSSETO

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

UNIAT PROVINCIALE GROSSETO

SUNIA GROSSETO

16. **(Durata superiore a trenta giorni)** Tali contratti, **ove di durata superiore a trenta giorni**, devono **obbligatoriamente** contenere una specifica dichiarazione che individui **l'esigenza di transitorietà** di una delle parti contraenti *(locatore o conduttore)* da provare con apposita documentazione da allegare al contratto.
17. **(Esigenze di transitorietà) 17.1. Fattispecie di esigenze dei proprietari:** Quando il proprietario abbia l'esigenza di adibire l'immobile, entro i 18 mesi, ad abitazione propria o dei figli per i seguenti motivi: **a)** trasferimento temporaneo della sede di lavoro; **b)** utilizzazione da parte dei parenti di primo grado in linea retta; **c)** rientro dall'estero; **d)** campagna elettorale; **e)** qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certa a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto; **17.2. Fattispecie di esigenze dei conduttori:** quando il conduttore abbia l'esigenza d utilizzare l'appartamento per un periodo non superiore ai 18 mesi per i seguenti motivi: **a)** contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza, valido sia per i lavoratori subordinati che autonomi; **b)** acquisto di una propria abitazione accertabile anche a mezzo di contratto preliminare registrato; **c)** ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione; **g)** campagna elettorale; **d)** qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto. Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle sopraindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
18. **(Esigenze difficilmente documentabili)** In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti **punti 17.1 e 17.2**, o risultino difficilmente documentabili, le parti potranno procedere alla relativa stipulazione **a condizione che vengano assistite** dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato firmatarie del presente accordo le quali attesteranno il supporto fornito dandone formale atto nel contratto sottoscritto dalle parti.
19. **(Superficie utile ai fini della determinazione del canone)** La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata con i criteri riportati nell'**Allegato 3 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare)**
20. **(Canoni di Locazione)** I canoni di locazione, in considerazione di quanto precisato al precedente articolo **15 (Comune con un numero di abitanti superiore a 10.000)** sono definiti dalle parti con gli stessi criteri e procedure convenuti con il precedente Titolo A
21. **(Locazioni parziali)** Nel caso di **locazione di porzioni di immobile**, si farà applicazione del criterio riportato **al punto 10** del precedente **Titolo A.**
22. **(Attestazioni di rispondenza)** L'attestazione, e necessaria, di cui all'art. 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una delle organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmatarie del presente Accordo a mezzo dell'elaborazione e consegna del modello **Allegato 6 (Attestazione**).
23. **(Grandi proprietà)** Per le locazioni riguardanti Grandi Proprietà si farà riferimento a quanto disposto ai punti **12 e 13** del precedente Titolo A.
24. **(Tipo di contratto)** I contratti sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto **allegato B** al D.M. 16 Gennaio 2017. ***Eventuali note e/o clausole integrative al testo del suddetto All.to B, non in contrasto con la normativa ed il presente accordo, dovranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio (Altre clausole) successivo all'Art. 17.***
25. **(Inadempimento delle modalità di stipula):** in conformità di quanto previsto con l'art. 2, comma 6 del D.M. 16.01.2017, i contratti di cui al presente Titolo **sono ricondotti** alla durata prevista dall'art. 2, comma 1 della Legge n° 431/98 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dagli articoli 15, 16, 17 e 18 del presente Titolo.

TITOLO C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

26. **(Ambito di Applicazione)** L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Grosseto, e di quelli limitrofi che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del DM 16 Gennaio 2017, sono sedi di Corsi Universitari distaccati e di specializzazione e di istituti di istruzione superiori disciplinati dal regio decreto 31.08.1933 n° 1592 e dalla legge 21.12.1999 n° 508

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 / 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppgr@libero.it

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA CONFEDILIZIA GROSSETO
SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422826
UNIAT PROVINCIALE GROSSETO
SUNIA SEDE PROVINCIALE GROSSETO

27. **(Condizione per la stipula dei contratti)** Condizione essenziale per la stipula dei contratti in epigrafe è che il conduttore **non risieda** nel Comune sede dei corsi di cui all'articolo precedente.
28. **(Durata dei contratti)** I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da **sei mesi a tre anni**, e, alla prima scadenza, sono rinnovabili **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.
29. **(Canoni di locazione)** I canoni di locazione sono definiti nei termini e modalità di cui al precedente **Titolo A (Contratti Agevolati):**
30. **(Maggiorazioni funzione della durata minima iniziale)** Ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, co. 2 del D.M. 16.01.2017, ove le parti convenissero una dura iniziale superiore a quella minima prevista di mesi 6, le relative subfasce di oscillazione potranno subire, nei loro minimi e massimi, i seguenti aumenti:
    a) per una durata minima di 1 anno.....5,0%
    b) per un durata minima di 18 mesi.....7,5%
    c) per una durata minima di 2 anni.....10%
    d) per una durata minima di 3 anni.....15%
31. **(Obbligatorietà del Tipo di Contratto)** I contratti sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto **Allegato C** al DM 16 gennaio 2017. ***Eventuali note e/o clausole integrative al testo del suddetto All.to C non in contrasto con la normativa ed il presente accordo, dovranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio (Altre clausole) successivo all'Art. 16.***
32. **(Attestazione di rispondenza)** L'attestazione, se necessaria, prevista dall'art. 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente Accordo a mezzo ed elaborazione dell'Allegato 6 (Attestazione ex D.M. 16.01.2017.

TITOLO D)
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

33. **(Alloggio sociale: definizione)** Sono quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla **locazione temporanea per almeno otto anni** ed **anche alla proprietà.** L'Alloggio Sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.
34. **(Canoni dell'Alloggio Sociale)** 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**, in ragione del 10%.** Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste nel Titolo A del presente Accordo.

TITOLO E)
ONERI ACCESSORI

35. **(Oneri Accessori)** Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli Oneri Accessori, Allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

36. **(Attivazione della Commissione)** Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del DM 16 gennaio 2017, dall'art. 14 del tipo di contratto Allegato A, dall'art. 16 del tipo di contratto Allegato B) e dall'art. 15 del tipo di contratto Allegato C), si applica quanto stabilito dal Regolamento **Allegato E** del DM 16 gennaio 2017.

A.S.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
aspigr@libero.it

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA CONFEDILIZIA GROSSETO

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564/422326

UNIAT PROVINCIALE GROSSETO

SUNIA GROSSETO

37. **(Composizione della Commissione)** Come previsto dagli allegati A, B e C del D.M.16.01.2017, la Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è composta da due membri scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

TITOLO G) DURATA, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

38. **(Durata dell'Accordo)** Il presente Accordo, che entrerà in vigore dal prossimo **1° Ottobre 2025**, avrà validità, in ogni sua parte, fino all'adozione di un nuovo Decreto Ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della Legge n° 431/1998 ed all'attuazione di questo.
Trascorsi almeno **quattro anni** dall'entrata in vigore del presente accordo, in presenza di specifiche e rilevanti esigenze di aggiornamento del relativo contenuto, almeno due delle Organizzazione della Proprietà Edilizia ed almeno due delle Organizzazione dei conduttori potranno congiuntamente procedere alla convocazione straordinaria di tutte le parti firmatarie per l'adozione di eventuali aggiornamenti e/o integrazioni.

MODALITA' DI ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DEI CONTRATTI

39. Nella normativa vigente i contratti concordati, di cui al presente Accordo costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato delle locazioni abitative e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obbiettivo di tutte la parti firmatarie ed anche delle Istituzioni centrali e locali, deve essere quello di accertare la conformità al presenta accordo territoriale, così come previsto dal D.M. 16.01.2017, di canoni e quant'altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.
Le Parti contrattuali possono essere **assistite congiuntamente**, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
Per **i contratti non assistiti**, come previsto dal del D.M. 16.01.2017, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della **rispondenza del contenuto e economico e normativo** del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.
Le attestazioni previste dagli artt. 1, co. 8, art.2, co.8 e art. 3, co 5, del D.M. 16.01.2017 sono rilasciate alla parte richiedente da un'organizzazione degli inquilini e/o della proprietà edilizia **mediante elaborazione e consegna dell'Allegato 6 (Attestazioni ex D.M.16.01.2017)**
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti

Grosseto 28/07/2025

.....

.....

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

All.to 1: Aree Omogenee del Comune di Grosseto e relative Fasce e Subfasce di Oscillazione
All.to 2: Tipologia e Classi dell'immobile
All.to 3: Determinazione delle superficie utile dell'immobile
All.to 4: C.C.G. – Coefficiente Correttivo Globale
All.to 4.1: Coefficiente correttivo in funzione della Categoria Catastale
All.to 4.2: Coefficiente correttivo in funzione della classe energetica
All.to 4.3: Coefficiente correttivo in funzione dello stato manutentivo
All.to 4.4: Coefficiente correttivo in funzione degli arredi globale
All.to 5: Scheda per la determinazione del canone convenuto
All.to 6: Attestazioni ex D.M. 16.01.2017

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CONFEDILIZIA GROSSETO

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

UNIAT PROVINCIALE GROSSETO

SUNIA SEDE PROVINCIALE GROSSETO

All.to 1: AREE OMOGENEE E RELATIVE FASCE E SUB FASCE DI OSCILLAZIONE				
Aree Omogenee e Microzone	Fasce e Sub fasce	Tipologia Immobile		
		A	B	C
Area Omogenea OMI B.1	**Massimo**	**12,0**	**10,0**	**9,0**
Centro Storico – Cinta muraria	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI C.1	**Massimo**	**11,0**	**10,0**	**8,0**
Semicentrale – circostante Cinta Muraria	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI D.12	**Massimo**	**10,0**	**8,0**	**7,0**
Barbanella, Tiro a segno, Stadio, Gorarella	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI D.13	**Massimo**	**9,0**	**8,0**	**7,0**
Periferica/ Crespi, Alberino, Sterpeto	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI D.14	**Massimo**	**10,0**	**9,0**	**8,0**
Perif./ Cittadella, Sugherella, Regioni, Borgo, Curiel	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI D.15	**Massimo**	**10,0**	**8,0**	**6,0**
Perif./ Verde Maremma, Vignaccio, Pozzetti, Oliveto, Casalone	Minimo	5,0	4,0	3,0
Area Omogenea OMI E.5	**Massimo**	**9,0**	**7,5**	**6,0**
Suburbana/ Rispescia e zone circostanti	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI E.3	**Massimo**	**12,0**	**10,0**	**8,5**
Suburbana/ Marina, Principina Mare e zone circostanti	Minimo	5,0	4,0	3,0
Area Omogenea OMI E.7	**Massimo**	**9,0**	**8,0**	**7,0**
Suburbana/ Roselle e zone circostanti	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI E.11	**Massimo**	**8,0**	**7,0**	**5,0**
Suburbana/ Batignano e zone circostanti	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI E.12	**Massimo**	**8,0**	**7,0**	**6,0**
Suburbana/ Braccagni e zone circostanti	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI E.18	**Massimo**	**9,0**	**8,0**	**6,0**
Suburbana/ Casalecci, Stiacciole, Istia, San Martino	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI R.3	**Massimo**	**8,0**	**7,0**	**6,0**
Extraurbana/ zona rurale costiera e piccoli centri	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI R.4	**Massimo**	**7,0**	**5,0**	**3,0**
Extraurbana/ zona rurale interna e piccoli centri	Minimo	4,0	3,0	2,0
Area Omogenea OMI R.5	**Massimo**	**7,0**	**5,0**	**3,0**
Extraurbana/ zona rurale collinare e piccoli centri	Minimo	4,0	3,0	2,0

Nota: (1) per la verifica della corretta individuazione della Area Omogenea in cui è situato l'immobile, si potrà ricorrere alla procedura Internet **GEOpoi**

Nota (2) i valori massimi delle fasce e sub fasce sono stato determinati sulla base di quelli OMI riguardanti il 2° semestre 2024. Quelli minimi sono invece stati definiti del tutto liberamente non ritenendo congrui quelli stimati dall'OMI

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA CONFEDILIZIA GROSSETO

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326
UNIAT PROVINCIALE GROSSETO

SEDE PROVINCIALE - GROSSETO

All.to 2 - Elementi Oggettivi per la determinazione della tipologia dell'immobile Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017		
Immobili di classe "A"		
Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche ed elementi previsti per quelli della classe "B", presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti **1, 2 e 3** ovvero almeno tre di quelle indicate ai seguenti punti da **4 a 13.**		
1	**Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi 10 anni antecedenti la stipula del contratto di locazione (1)**	
2	**Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi conformi al T.U. n° 380/2001 effettuati negli ultimi 10 anni antecedenti (2) e (3)**	
3	**Impianto fotovoltaico con potenza minima di KW 1,5**	
4	Facciata totalmente restaurata negli ultimi 3 anni antecedenti il contratto	
5	Immobile situato in fabbricato con meno di sette unità abitative	
6	Immobile in fabbricato a schiera con un max di 2 appartamenti per ingresso	
7	Immobile con doppio servizio di cui uno con almeno 3 app. sanitari	
8	Spazi esterni (terrazzi, balconi, logge, giardini, cortili) di superficie complessiva non inferiore al 20% di quella utile dell'alloggio	
9	Box o posto auto anche scoperto ad uso esclusivo non determinante per la classe B	
10	Ulteriore posto auto, anche scoperto al uso esclusivo oltre il primo	
11	Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari	
12	Portoncino blindato e/o impianto di allarme	
13	Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera o controfinestre in almeno metà delle aperture	
Immobili di classe "B" Appartengono a questa classe gli immobili che presentano **almeno 5** dei seguenti elementi		
1	Situati in fabbricati con meno di 11 unità abitative per ogni scala	
2	Situati in fabbricati a schiera con un max. di 4 appartamenti per ingresso	
3	Dotati di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma	
4	Servizio igienico con finestra e/o aereazione forzata con almeno 4 apparecchi sanitari	
5	Impianto di acqua corrente	
6	Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti	
7	Impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani sopra il p.t.	
8	Spazi esterni (terrazzi, balconi, logge, giardini, cortili) di superficie complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio	
9	Cantina e/o soffitta	
10	Autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo	
11	Posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo	
12	Corte e /o terrazzo condominiale	
13	Pannello fotovoltaico di qualsiasi potenza	
Immobili di classe "C" Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti elementi o caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di classe "B"		

(1) Realizzati con regolare **"Permesso a Costruire"**
(2) Realizzati in base a **SCIA "Segnalazione Certificata Inizio Attività"**
(3) Interventi sulle sole parti interne **(non portanti) in base a CILA "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata"**

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

All.to 3 - Superficie Utile dell'immobile ai fini del conteggio del canone (1) (2)				
	Componenti dell'unità immobiliare	**Mq. netti**	**Coeff.**	**Mq. Conv.li**
1	**Vani principali ed accessori a servizio diretto** *per una superficie utile inferiore a mq. 46* (3)	.....	1,20	.....
2	**Vani principali ed accessori a servizio diretto** *per una superficie utile fra mq. 46* e mq. 70 (4)	.....	1,10	.....
3	**Vani principali ed accessori a servizio diretto** *per una superficie utile fra mq. 71 e mq. 120*	.....	1,00	.....
4	**Vani principali ed accessori a servizio diretto** *per una superficie utile fra mq. 121 e mq. 140*	.....	0,90	.....
5	**Vani principali ed accessori a servizio diretto** *per una superficie utile superiore a mq. 140*	.....	0,85	.....
6	**Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali**			
	6.1. Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani principali da 1 a 5	.....	0,50	.....
	6.2. Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani principali da 1 a 5		0,25	.....
7	**Autorimessa ad uso esclusivo**	.....	0,50	
8	**Posto auto in uso esclusivo in autorimessa comune**	.....	0,35	.....
9	**Posto auto scoperto in uso esclusivo**	.....	0,25	.....
10	**Balconi e terrazze fino a mq. 25**	.....	0,30	.....
	Balconi e terrazze per la superficie eccedente	.....	0,10	.....
11	**Corte od area scoperta di uso esclusivo**			
	a) fino alla superficie catastale di cui ai punti da 1 a 5	.....	0,15	.....
	b) per la superficie eccedente	.....	0,05	.....
12	**Parchi, giardini, corti e simili in ville e villini di Cat. A/7 e A/8**			
	superficie catastale moltiplicata per 5 (non computabile)	.....	0,00	.....
	superficie eccedente fino a quella di cui ai punti da 1 a 5	.....	0.10	.....
	superficie eccedente	.....	0,02	.....
13	Superficie Condominiale nei limiti della quota mill.le di proprietà generale.	.....	0,10	.....
	Totale superficie convenzionale utile dell'immobile			.....

Note	
1	*Superfici nette calpestabili con tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%*
2	*Qualora nel calcolo delle superficie netta ci si dovesse avvalere della superficie catastale dell'immobile, la stessa verrà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in cemento armato*
3	*Fino ad un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 X 1,10 = mq. 50,60)*
4	*Fino ad un massimo di mq. 70,00*

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA CONFEDILIZIA GROSSETO

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

UNIAT PROVINCIALE GROSSETO

SEDE PROVINCIALE UNIAT GROSSETO

All.to 4: Determinazione Coefficiente Correttivo Globale (CCG) *Cfr: punti 5 e 6 del Titolo A dell'Accordo*				
Catasto	APE	Manut.ne	Arredo	Globale
All.to 4.1	*All.to 4.2*	*All.to.4.3*	*All.to.4.4.*	All.to 4

ALLEGATO 4.1: Coefficiente Correttivo in base alla Categoria Catastale			
Cat.	Denominazione	Descrizione	Coeff.
A/1	Abitazione tipo signorile	Abitazione tipo nobiliare con rifiniture pregiate anche storiche	1,15
A/2	Abitazione tipo civile	Abitazioni normali, rifiniture semplici e con impianti e servizi normali	1,00
A/3	Abitazioni tipo economico	Immobili fatti con materiali e impianti economici e dimensioni ridotte	0,95
A/4	Abitazioni tipo popolare	Abitazioni molto modeste nelle finiture e materiali e con impianti limitati	0,90
A/5	Abitazioni ultrapopolari	Abitazioni di basso livello, privi di impianti e servizi igienici	0,85
A/6	Abitazioni tipo rurale	Abitazioni al servizio di attività agricole	0,80
A/7	Abitazioni in villini	Abitazioni con un minimo di verde, singole od a schiera, con corte comune	1,15
A/8	Abitazioni in villa	Abitazioni di pregio con rifiniture di livello e giardino esclusivo	1,15
A/9	Castelli e palazzi di pregio	Antiche strutture con riferimenti storici	1,15
A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi	Trulli, sassi, baite e rifugi	1,05

ALLEGATO 4.2 :Coefficiente correttivo in base alla classe energetica				
A (*)	B	C	D-E	F-G
1,50	1,30	1,20	1,10	1,00
(*) per A.1 : 1,50 – per A.2 : 1,55 – per A.3 : 1,60 – per A.4: 1,65				

ALLEGATO 4.3: Coefficiente correttivo in base allo stato manutentivo					
N°	Elementi propri dell'u.i.	Valutaz. da 1 a 3	Somma dei Valori	Qualifica	Coeff.
1	Pavimenti	.....	Almeno 20	Ottimo	1,20
2	Pareti e soffitti	.....	Almeno 15	Buono	1,10
3	Infissi	.....	Almeno 8	Normale	1,00
4	Impianto elettrico a norma		Vedi nota (*)	Scadente	0,60
5	Impianto idrico igienico sanitario	.....	*(*) L'Unità Immobiliare è in ogni caso scadente in mancanza di impianto elettrico o di quello idrico con acqua corrente in cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se gli stessi siano in comune con altre unità immobiliari.*		
6	Impianto di riscaldamento	.....			
7	Androne, scala ascensore	.....			
8	Facciata, tetto, lastrico solare	.....			
9	Somma dei valori	.....			

ALLEGATO 4.4: Coefficiente correttivo in base agli arredi		
N°	Descrizione	Coeff.
1	Arredo completo e nuovo	1,20
2	Arredo completo in normali condizioni	1,15
3	Arredo al 50% in normali condizioni	1,10
4	Arredo inferiore al 50% in normali condizioni	1,05

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobili
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it

UNIAT
PROVINCIALE
GROSSETO
SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

ALLEGATO 5 - Scheda per la determinazione del canone e effettivo
Legge 9.12.1997 n° 431 e D.M.16.1.2017 - Accordo Territoriale per il Comune di Grosseto del..... .....

Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento di civile abitazione (*ammobiliato / non ammobiliato*) di n° ..... vani, oltre cucina e servizi, sito a Grosseto, Via ..... n°..... piano ....., int. ..... e dotato delle seguenti pertinenze:.....

Dati catastali

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Vani	Mq.	R.C.
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....		€ .....
		.....		.....	.....		.....	€ .....

Tabelle Millesimali

Proprietà Generale	Scala Ascensore	Riscald. /Climat. ne	Acquedotto	Altro
.....	.....	.....	.....	.....

Documentazione amministrativa e tecnica
Impianti conformi alla normativa vigente e/o consentiti alla data della realizzazione dell'immobile

Certificazione di collaudo e certificazione energetica
Parte conduttore dichiara di aver ricevuto da parte locatrice tutte le informazioni inerenti le prestazioni energetiche dell'immobile locato.

I sottoscritti contraenti, sulla base dei dati ed elementi oggettivi riportati nei vari allegati e nella presente scheda di calcolo che, con la relativa sottoscrizione, vengono riconosciuti corrispondenti a quelli propri dell'immobile sopra descritto, definiscono il canone effettivo secondo quanto di seguito descritto:

Area Omogenea	.....	Sub-fascia	.....	Massimo	.....	Minimo	.....	Mq. Utili	.....

Art.5 . All.to 4 – Coefficiente correttivo globale	.....

Minimo	.....	x	C.C.G	.....	=	Min. Corretto (a	.....
Massimo	.....	x	C.C.G.	.....	=	Max. Corretto (b	.....

Art. 4
Eventuale Aggiornamento ISTAT dei Minimi e Massimi dopo il 1.9.2027

Luglio 2025:	Luglio 2027:.....	+ .....

	Min. Corretto (a	+	.....(c)	
	Max. corretto (b	+	.....(d)	

Determinazione del canone mensile effettivo

Canone unitario Corretto €/mq./mese		Superficie Utile mq.	Totale parziale	Durata Contratto	Canone Min. /Max.	Canone Convenuto
Minimo	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Massimo	.....		.....	.....	.....	

Grosseto, lì ..... Il/i Locatore/ri ..... Il/i Conduttore/ri .....

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

All.to 6 - ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M 16.01.2017

L'**Associazione** ....., firmataria del vigente Accordo Territoriale per il Comune di Grosseto del ....., depositato alla Segreteria del suddetto Comune in data.....prot. n° .....,

PREMESSO

che il/la Sig./ra ....., C.F. ..... , residente a ....., Via/ Piazza ..... n° ....., nella propria qualità di *locatore / conduttore* **dell'immobile / della porzione dell'immobile** sito/a in ..... Via / Piazza .....n°.... int. ..... , con contratto stipulato con il /la Sig./ra ..... C.F. .....con atto stipulato in data..... reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto in data ..... al n° ..... Serie ....., Cod. Ident.vo n° .....

ovvero *in corso di registrazione non essendo i termini ancora scaduti*

HA PRESENTATO RICHIESTA PER OTTENERE L'ATTESTAZIONE EX D.M. 16/01/2017

dichiarando sotto la sua responsabilità che i dati ed elementi oggettivi qui di seguito trascritti corrispondono a quelli **dell'immobile /della porzione locata**.

Area Omogenea OMI	.....		**Tipologia u.i.**	.....
Superficie Convenzionale mq.	.....	**Fascia di Oscillazione**	**Min:** ..... **Max:**	

Art. 4 – Aggiornamento Istat della Fascia dal 1° Ottobre 2027

ISTAT Agosto 2025: ..... - ISTAT Agosto ..... = + ...

Correzione del Minimo e del Massimo della Subfascia

	Canone unitario €/mq./mese		Coefficiente Corr.vo Globale	Minimo e Massimo corretti	Maggiorazione per durata
	Minimo	.....	.....	.....	.....
	Massimo	.....	.....	.....	
FASCIA DEFINITIVA	MINIMO €/mq/mese	.....	MASSIMO €/mq./mese	.....	

	Canone Unitario €/mq./mese	Superficie Convezionale	Eventuale Arrotondamento	Canone convenuto	
	.....	.....	.....	.....	

TUTTO CIO' PREMESSO

L'Associazione ..... sulla base dei dati ed elementi oggettivi come sopra forniti a cura e con assunzione di responsabilità dalle parti, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopraindicato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di Grosseto

Grosseto, lì .....

Associazione

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA CONFEDILIZIA GROSSETO

UNIAT PROVINCIALE Grosseto

SICET GROSSETO
Via Senegal 25 - 58100 GR
Tel. 0564 422326

SEDE PROVINCIALE - GROSSETO - SERVIZIO

A.S.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale di Grosseto
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto
Cod. Fiscale 92008450535
asppigr@libero.it