NUOVO ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI IMPERIA

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 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017

tra le organizzazioni della proprietà edilizia:
APE CONFEDILIZIA Imperia in persona del presidente on. con delega Marco MAGAGLIO
APE CONFEDILIZIA Sanremo in persona del presidente pro tempore Pier Carlo CROCE
UPPI Imperia in persona del presidente *pro tempore* Annalisa CAMONITA
APPC Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario Donato
CONFABITARE Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario OZENDA

e le organizzazioni dei conduttori :
SICET-CISL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Guido Battistino FABIANO
SUNIA-CGIL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Armando DI MASI
FEDERCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Emanuela DOLMETTA
UNIAT-UIL in persona del segretario provinciale pro tempore Angelo BELAFATTI
ASSOCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Franco DEMORO

PREMESSO

1) che le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori sopra citate hanno raggiunto un'intesa per la definizione di un accordo territoriale ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/1998 e del decreto del 16 gennaio 2017 emesso dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze (nel seguito menzionato semplicemente come D.M. 16.1.2017) ;
2) che l'art. 1 del D.M. 16.1.2017 prevede che gli accordi territoriali individuino insiemi di aree omogenee e stabiliscano fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti, canone che deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo della fascia di oscillazione;
3) che con il presente accordo le organizzazioni stipulanti si propongono, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge:
   - di favorire la diffusione della locazione abitativa e l'accesso alla medesima da parte delle categorie sociali più deboli con il ritorno sul mercato locativo degli immobili attualmente lasciati sfitti;
   - di favorire la prosecuzione del processo di riconduzione alla legalità del mercato degli affitti non dichiarati o irregolari;
   - di incentivare il miglioramento dello stato manutentivo delle unità abitative in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;
4) che le organizzazioni stipulanti con riguardo a quanto sopra auspicano:
   - che si instauri un dialogo costruttivo con l'Amministrazione comunale volto a promuovere le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 (cosiddetti contratti agevolati) mediante la soppressione dei tributi locali (attualmente IMU e TASI) sulle case interessate da detti contratti o quanto meno una sua tangibile riduzione in misura superiore a quanto previsto dalla normativa vigente;
   - che i benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
5) che, al fine di evitare possibili contenziosi tra proprietari e inquilini, nonché di garantire la corretta determinazione del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso, i soggetti sottoscrittori del presente accordo, ciascuno per la parte rappresentata, si impegnano formalmente a prestare, se richiesti, la propria assistenza e consulenza in occasione della stipula dei singoli contratti di locazione;
6) che si rammenta che ai sensi dell'art. 13 comma 4 Legge 431/1998 per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie dagli accordi in sede locale.

SI CONVIENE

Art.1
Zonizzazione e fasce di oscillazione del canone

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, e al D.M. 16.1.2017 stabiliscono una fascia di oscillazione del canone di locazione entro la quale i canoni si intendono agevolati.
Il territorio del **Comune di Imperia,** viene suddiviso in n. **2** aree omogenee, ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni zona:

Zona 1: A valle del tracciato del autostradale
Zona 2: A monte del tracciato autostradale

e un valore di :
Euro 7,00 mq/mese per la zona 1
Euro 6,00 mq/mese per la zona 2

Art.2

Criteri per la formazione dei contratti di locazione di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e la determinazione dei relativi canoni (art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art. 1 D.M. 16.1.2017)

Ai fini della stipula dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art. 1 D.M. 16.1.2017 le parti contraenti calcoleranno la superficie dell'unità abitativa oggetto di locazione e delle sue pertinenze (nel seguito semplicemente: l'unità) secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/1978, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.
Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che la superficie convenzionale come sopra ottenuta venga maggiorata della percentuale del 30% ove essa sia inferiore ai 46 mq., del 20% ove essa sia compresa tra i 46,01 ed i 56 mq., e del 10% ove essa sia compresa tra i 56,01 ed i 66 mq.
Moltiplicando la superficie convenzionale per il valore della zona di appartenenza, modificato in funzione della somma algebrica dei coefficienti parametrici attribuiti agli elementi oggettivi caratterizzanti l'unità quali stabiliti nella tabella costituente l'allegato 1), si ottiene il canone massimo entro il quale un contratto si intenderà agevolato; viene tollerato un errore di conteggio fino al 5% del canone mensile massimo entro il quale il contratto sarà comunque agevolato.
Il canone mensile di locazione dell'unità sarà determinato dalle parti (eventualmente assistite, a loro richiesta, dalle organizzazioni di categoria stipulanti il presente accordo territoriale) all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (quest'ultimo pari al canone massimo ridotto del 70%).
Per le unità completamente arredate con il mobilio indispensabile (tra cui obbligatoriamente piano cottura, frigorifero e lavatrice) il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40% a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà, sempre a valere per l'intera durata contrattuale, un aumento del 15%.
Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il canone come sopra calcolato subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3% per ogni anno in più del minimo, con decorrenza immediata.
Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare il canone è calcolato in proporzione alla superficie della porzione stessa, anche considerando parti e servizi condivisi.
Le parti, ai fini del calcolo minimo e massimo del canone, utilizzeranno i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della "scheda di calcolo" di cui all'allegato 2). Tale scheda di calcolo, opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali, costituirà parte integrante e sostanziale del contratto; pertanto essa dovrà essere obbligatoriamente allegata al contratto (o eventualmente inserita in calce al medesimo).
Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat, salvo il caso che il locatore eserciti l'opzione della cedolare secca e limitatamente ai periodi in cui questa sia esercitata.
Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato A del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non dovranno essere apportate al relativo testo modifiche (quali a titolo indicativo: soppressioni, aggiunte e interpolazioni), salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 15 del tipo di contratto stesso.
Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Art.3

Criteri per la formazione dei contratti di locazione di natura transitoria, della loro durata e dei relativi canoni (art. 5, comma 1, Legge 431/1998 e art. 2 D.M. 16.1.2017)

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della Legge 431/1998, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori con riferimento alle fattispecie qui di seguito indicate.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE

1. Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
2. Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad una attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto.
3. Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d) ed e) del comma 1 art. 3 Legge 431/1998 risultante da titolo edilizio o anche solo da progetto presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto.
4. Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento regolarmente registrato.
5. Motivi gravi di salute del locatore per cui l'immobile debba essere anche solo saltuariamente utilizzato dallo stesso o da suoi familiari anagraficamente conviventi.
6. Rientro dall'estero.
7. Motivi di lavoro.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE

1. Esigenze di studio diverse da quelle espressamente previste dall'art. 5 c. 2 e 3 Legge 431/1998 con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute, o corsi di formazione.
2. Attività lavorativa di tipo subordinato e non (ivi compresa pertanto quella di natura professionale o artigianale) in Comune diverso da quello di residenza.
3. Apprendistato nonché corsi di formazione, avviamento o aggiornamento professionale.
4. Ricerca di soluzioni occupazionali.
5. Necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso.
6. Assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione con esigenza prevista entro 18 mesi.
7. Separazione o divorzio.
8. Acquisto di un'abitazione, anche con contratto preliminare, che si renda disponibile entro diciotto mesi.
9. Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.
10. Campagna elettorale.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

In omaggio a quanto previsto dal D.M. 16.1.2017 le predette esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore devono essere oggetto di specifica loro dichiarazione nel contratto e debbono essere provate, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto stesso.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del suddetto decreto le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente articolo, o difficilmente documentabili, dovranno essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, le quali attesteranno il supporto fornito, e di tale attestazione dovrà essere fatto preciso richiamo nel contratto.

Dato atto di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16.1.2017 il canone di locazione dei contratti di natura transitoria nel **Comune di Imperia, in quanto con un numero di abitanti superiore a diecimila** in base ai dati ufficiali dell'ultimo censimento, è definito dalle parti contraenti con i medesimi criteri, le modalità ed all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al precedente articolo 2 del presente accordo, aumentabili fino ad un massimo del 20%, fatta tuttavia salva la piena libertà contrattuale quanto al canone ed alla ripartizione degli oneri accessori ove la durata di tali contratti sia pari o inferiore a trenta giorni. Pertanto le parti, ai fini del calcolo minimo e massimo del canone, utilizzeranno i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della scheda di cui all'allegato 2). E' obbligatoria l'allegazione al contratto della suddetta scheda opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali onde sia verificabile, anche ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'ultimo comma del presente articolo, la rispondenza del canone di locazione pattuito al presente accordo territoriale.

Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato B del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non debbono essere apportate al relativo testo modifiche, aggiunte od interpolazioni, salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 17 del tipo di contratto stesso.

Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Art.4

Criteri per la definizione dei contratti di locazione transitori per gli studenti universitari fuori sede
(art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/1998 e art. 3 D.M. 16.1.2017)

L'ambito di applicazione del presente articolo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Imperia o di Sanremo in quanto sedi universitarie oppure dei Comuni limitrofi ai predetti di Imperia e Sanremo e riguarda i contratti di locazione aventi quale conduttore una persona

- che sia iscritta ad un corso di laurea o di formazione post laurea – quale, esemplificativamente e non tassativamente, master, dottorato, specializzazione, perfezionamento – tenuto nel Comune di Imperia oppure nel Comune di Sanremo,
- e che risieda in un Comune diverso da quelli di Imperia, Sanremo o limitrofi a questi ultimi.

I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno tre mesi prima. Tali contratti possono essere stipulati o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per diritto allo studio.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà pattuito dalle parti contraenti (eventualmente assistite, a loro richiesta, dalle organizzazioni di categoria stipulanti il presente accordo territoriale) con i criteri, le modalità ed all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al precedente articolo 2 utilizzando i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della scheda di cui all'allegato 2). E' obbligatoria l'allegazione al contratto della suddetta scheda opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali onde sia verificabile, anche ai fini del rilascio

dell'attestazione di cui all'ultimo comma del presente articolo, la rispondenza del canone di locazione pattuito al presente accordo territoriale.
Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.
Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato C del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non debbono essere apportate al relativo testo modifiche, aggiunte od interpolazioni, salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 16 del tipo di contratto stesso.
Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).
Il presente articolo alla luce di quanto previsto al relativo I° comma si applica al Comune di Imperia.

Art. 5
Immobili storici

Per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 si stabilisce che il canone potrà essere aumentato del 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle altre fattispecie fin qui citate.

Art. 6
Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al D.M. 16.1.2017 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'accordo locale registrato presso l'ufficio delle Entrate di Imperia il 30 dicembre 2000 al n° 12071.

Art. 7
Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16.1.2017 e dagli articoli 14 dei tipi di contratto costituenti gli allegati A, B e C di detto D.M. si applica quanto stabilito dal Regolamento costituito dall'allegato E del più volte richiamato D.M.

Art. 8
Compiti delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale

Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale possono fornire alle parti contrattuali, ove queste lo richiedano, la loro assistenza.
Ciascuna Organizzazione firmataria rilascerà a propria cura e con assunzione di responsabilità, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Art. 9
Durata dei valori di fascia

Il presente accordo verrà depositato con le modalità di cui all'art. 7, comma 2, del D.M. 16.1.2017 presso la Segreteria generale del **Comune di Imperia** a cura di un rappresentante delle Organizzazioni firmatarie da esse appositamente delegato.
Relativamente alla zonizzazione ed alla determinazione dei canoni delle fasce di oscillazione meglio specificate all'art. 1 del presente accordo, tutte le Organizzazioni firmatarie si obbligano alla revisione ed aggiornamento trascorsi tre anni a far data dal deposito presso la segreteria comunale.
Il presente accordo resterà, comunque, in vigore fino al deposito presso la segreteria comunale dell'aggiornamento.
Eventuali adesioni al presente Accordo da parte di organizzazioni non firmatarie del medesimo saranno da considerarsi valide solo se, così come richiesto dall'ordinamento, tali organizzazioni siano rappresentative sul territorio e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata con voto favorevole unanime delle associazioni firmatarie dello stesso Accordo.

ALLEGATI
Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:
Allegato 1): Tabella dei coefficienti parametrali con relative note;
Allegato 2): Scheda di calcolo contratto agevolato ai sensi dell'art. 2, III° comma, Legge 431/1998;
Allegato 3): Modello di attestazione di rispondenza;
Allegato 4): Modello di attestazione di rispondenza apponibile in calce al contratto prima della relativa registrazione;

Allegato 5): Modulo di richiesta dell'attestazione di rispondenza.

Letto, approvato e sottoscritto in Imperia il 10/12/2019

Paolo Prato
presidente pro tempore

APE CONFEDILIZIA Imperia in persona del presidente on. con delega Marco MAGAGLIO

APE CONFEDILIZIA Sanremo in persona del presidente pro tempore Pier Carlo CROCE

UPPI Imperia in persona del presidente *pro tempore* Annalisa CAMONITA

APPC Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario Donato

CONFABITARE Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario OZENDA

SICET-CISL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Guido Battistino FABIANO

SUNIA-CGIL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Armando DI MASI

FEDERCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Emanuela DOLMETTA

UNIAT-UIL in persona del segretario provinciale pro tempore Angelo BELAFATTI

ASSOCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Franco DEMORO

TABELLA DEI COEFFICIENTI PARAMETRALI (allegato 1)

	Diminuzione	Maggiorazione
Dotazioni infrastrutturali		
Ubicazione a distanza inferiore a m. 200 da almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, banche, aree verdi pubbliche, servizi aggregativo/sociali, trasporti		3%
Stato manutentivo dell'intero stabile		
Ottimo		2%
Normale	-	-
Scadente	2%	
Stato manutentivo dell'unità abitativa		
Ottimo		5%
Normale	-	-
Mediocre	2%	
Scadente	8%	
Pertinenze dell'unità abitativa		
Cantina, soffitta, sottotetto		3%
Giardino esclusivo		3%
Possibilità di parcheggio a rotazione in area condominiale		5%
Posto auto scoperto in uso esclusivo		12%
Posto auto coperto in uso esclusivo		15%
Garage, box		20%
Spazi comuni		
Aree verdi		2%
Portineria		3%
Piscina (anche condominiale)		5%
Servizi tecnici		
Mancanza ascensore oltre il 2° piano	3%	
Riscaldamento autonomo		3%
Riscaldamento centralizzato con termoregolazione e contabilizzazione del calore di legge		3%
Mancanza di riscaldamento in talune porzioni abitabili	3%	
Mancanza assoluta di riscaldamento	10%	
Condizionamento d'aria in tutte le porzioni abitabili		10%
Piano		
Sottostrada	4%	
Terreno o rialzato se non dotato di attiguo giardino esclusivo	2%	
Attico		5%
Caratteristiche alloggiative		
Ubicazione a distanza inferiore a m. 150 dalle spiagge		4%
Ubicazione a distanza inferiore a m. 500 dal mare con vista mare aperta		8%
Porta Blindata		3%
Sistema di Allarme		3%
Infissi con vetrocamera		3%
Doppi servizi		5%
Classe energetica G	2%	
Classe energetica F	1%	
Classe energetica E	-	-
Classe energetica D		5%
Classe energetica C		10%
Classe energetica B		15%
Classe energetica A		20%
Immobile unifamiliare o villetta a schiera		30%
Anno di costruzione o integrale ristrutturazione		
Unità di nuova costruzione (anche in forza di integrale ristrutturazione)		10%
Fino a 10 anni		2%
Da 10 a 30 anni	-	-
Più di 30 anni	2%	

NOTE

STATO DI CONSERVAZIONE

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

1) pavimenti;
2) pareti e soffitti;
3) infissi;
4) impianto elettrico;
5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

1) accessi, scale e ascensore;
2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

RISCALDAMENTO AUTONOMO

Per riscaldamento autonomo si intende un impianto con caldaia e/o impianto pompa di calore e/o stufa a pellet di potenza sufficiente a coprire l'alloggio con diffusori di calore in ogni vano

DISTANZE

In tutti i casi in cui nella tabella si faccia menzione di distanze, queste debbono essere intese in linea d'aria

Allegato 2

SCHEDA DI CALCOLO CONTRATTO AGEVOLATO AI SENSI DELL'ART. 2, III comma LEGGE 431/1998

Locatore **Conduttore**

Città **via**
Zona **Canone a mq.**

Calcolo superficie convenzionale a norma art. 13 legge 392/1978

Superficie interna	Balconi terrazzi, ecc	Autorimessa	Posto auto in comune	Cantina soffitta, ecc	Giardino esclusivo	Giardino cond.le	Superficie convenzionale
coefficiente	coefficiente 0,25	coefficiente 0,50	coefficiente 0,20	coefficiente 0,25	coefficiente 0,15	coefficiente 0,10	

Coefficiente maggiorativo della superficie convenzionale (art. 2, II° comma, Accordo Territoriale)

SUPERFICIE CONVENZIONALE SECONDO ACCORDO TERRITORIALE

Dotazioni infrastrutturali	ubicazione a distanza inferiore a m. 200 da almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, banche, aree verdi pubbliche, servizi aggregativo/sociali, trasporti	
Stato manutentivo stabile	ottimo	
	normale	
	scadente	
Stato manutentivo dell'unità abitativa	ottimo	
	normale	
	mediocre	
	scadente	
Pertinenza dell'unità abitativa	cantina, soffitta, sottotetto	
	giardino esclusivo	
	possibilità di parcheggio a rotazione in arrea condominiale	
	posto auto scoperto in uso esclusivo	
	posto auto coperto in uso esclusivo	
	garage, box	
Spazi comuni	aree verdi	
	portineria	
	piscina	
Servizi tecnici	mancanza ascensore oltre 2°piano	
	riscaldamento autonomo	
	riscaldamento centralizzato con termoregolazione e contabilizzazione del calore di legge	
	mancanza di riscaldamento in talune porzioni abitabili	
	mancanza assoluta di riscaldamento	
	condizionamento d'aria in tutte le porzioni abitabili	
Piano	sottostrada	
	terreno o rialzato (solo se l'unità non è dotata di attiguo giardino esclusivo)	
	attico	
Caratteristiche alloggiative	ubicazione a distanza inferiore a m. 150 dalle spiagge	
	ubicazione a distanza inferiore a m. 500 dal mare con vista mare aperta	
	porta blindata	
	sistema di allarme	
	infissi con vetrocamera	
	doppi servizi	
	classe energetica G	
	classe energetica F	
	classe energetica E	
	classe energetica D	
	classe energetica C	
	classe energetica B	
	classe energetica A	
	immobile unifamiliare o villetta a schiera	
Anno di costruzione o integrale ristrutturazione	unità di nuova costruzione (anche in forza di integrale ristrutturazione)	
	fino a 10 anni	
	da 10 a 30 anni	
	più di 30 anni	
	Totale parametri	

Canone ottenuto = canone a mq x superficie convenzionale + percentuale totale parametri

Eventuale maggiorazione ex art 2, c. 5, Accordo Territoriale (alloggio completamente arredato)
Eventuale maggiorazione ex art 2, c. 5, Accordo Territoriale (alloggio parzialmente arredato)

Canone Minimo (canone massimo -70%)		**Canone Massimo**

Le parti dichiarano la veridicità di quanto riportato nella seguente scheda, manlevando da ogni responsabilità in merito le OO.SS. Firmatarie

Il Conduttore Il Locatore

(allegato 3)

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

…… in quanto organizzazione firmataria dell'accordo territoriale per il Comune di …….. stipulato tra …….. il ……, e per essa ……

PREMESSO

che il/la signor/a …….. (codice fiscale: ……), residente in …… Via/Piazza …… n….., nella qualità di locatore / conduttore dell'unità ad uso abitativo / porzione di unità ad uso abitativo sita a …….…….. in Via/Piazza …….. n... piano …… int. …, in forza di contratto stipulato con il signor …….. (codice fiscale: .....), residente in …….. Via/Piazza …….. in data …… con decorrenza dal …….., registrato il …… al n……. presso l'Agenzia delle Entrate …….. (ipotesi 1) / in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti (ipotesi 2), ha richiesto l'attestazione ex D.M. 16/1/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto all'Accordo locale per il Comune di …… stipulato in data …….. e depositato il ……., a tal fine dichiarando sotto la sua responsabilità:

1) che il contratto di locazione è stato stipulato tra le parti utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
2) che gli elementi oggettivi caratterizzanti l'unità locata e le sue eventuali pertinenze inseriti nella scheda di calcolo firmata dalle parti contrattuali ed allegata al contratto stesso (quali: superfici al netto dei muri esterni ed interni come previsto dall'art. 13 Legge 392/1978; dotazioni infrastrutturali; stato manutentivo dello stabile; stato manutentivo dell'unità abitativa; piano; pertinenze e spazi comuni in uso all'unità; servizi tecnici; caratteristiche alloggiative; anno di costruzione o integrale ristrutturazione) corrispondono al vero per essere stati dichiarati fedelmente e senza omissioni;

tutto ciò premesso l'organizzazione ……., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, dal richiedente signor ……

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto di locazione di cui in premessa corrispondono a quanto previsto dall'accordo locale stipulato per il Comune di …… tra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori in data …….. e depositato il ……..

(luogo e data)

(firma e timbro dell'organizzazione attestante)

(allegato 4)

(LOGO ORGANIZZAZIONE)

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA
EX D.M. 16/01/2017

Si attesta che i contenuti economici e normativi del contratto che precede con relativa allegata scheda di calcolo formata sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali corrispondono a quanto previsto dall'accordo locale stipulato tra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori in data ..... e depositato il ..... per il Comune in cui trovasi ubicato l'immobile oggetto di locazione

(data e firma dell'organizzazione)

(allegato 5)

RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017

DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Il / la sottoscritto/a …… nato a …… il …… (C.F.:……), residente in …… Via/Piazza …… n….. nella qualità di locatore / conduttore dell'unità ad uso abitativo / porzione di unità ad uso abitativo sita a …… in Via/Piazza nato/a a …… il …… in forza di contratto con il/la signor/a …… (C.F.:……), residente in …… Via/Piazza …….. stipulato in data ……..

☐ registrato il _____ al n° _____ c/o l'Agenzia delle Entrate ……

☐ in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti

(barrare con una X l'opzione scelta),

CHIEDE

a *(organizzazione dei proprietari / inquilini)* …… il rilascio dell'attestazione ex D.M. 16/1/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto all'Accordo locale attualmente vigente per il Comune di ……,

A tal fine dichiara sotto la sua responsabilità:

1) che il contratto di locazione è stato stipulato tra le parti utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16 gennaio 2017 emesso dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
2) che gli elementi oggettivi caratterizzanti l'unità locata e le sue eventuali pertinenze che si trovano inseriti nella scheda di calcolo firmata dalle parti contrattuali ed allegata al contratto *(quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: superfici al netto dei muri esterni ed interni come previsto dall'art. 13 Legge 392/1978; dotazioni infrastrutturali; stato manutentivo dello stabile; stato manutentivo dell'unità abitativa; piano; pertinenze e spazi comuni in uso all'unità; servizi tecnici; caratteristiche alloggiative; anno di costruzione o integrale ristrutturazione)* corrispondono al vero per essere stati dichiarati fedelmente e senza omissioni.

Unisce alla presente richiesta il contratto di locazione siglato in ogni pagina e sottoscritto in calce dalle parti contrattuali con i relativi allegati costituiti dalla scheda di calcolo anch'essa sottoscritta dalle parti contrattuali e dagli altri allegati previsti dalla normativa vigente e dall'Accordo territoriale.

Il richiedente è consapevole che l'inosservanza della corretta redazione del contratto e corretta compilazione della scheda ovvero la mancata allegazione dei documenti previsti dall'accordo territoriale e dalla normativa vigente non darà luogo all'attestazione richiesta e ciò senza alcuna responsabilità od obbligo dell'organizzazione a cui è stata rivolta.

(luogo e data)

(firma del richiedente)