*Città di*
**Reggio Calabria**

# RICEVUTA DI AVVENUTA PROTOCOLLAZIONE

Protocollo N. 0087573 del 28/04/2022

Oggetto: ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI REGGIO CALABRIA

Proviene da: confedilizia

Inserito da: D'Apice Pierluigi in data 28/04/2022 alla ore 12:34

Rilasciata ricevuta dall'ufficio: Archivio - Protocollo - Messi - Albo

Operatore: D'Apice Pierluigi

Firma

# ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI REGGIO CALABRIA

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

## TRA

- **CONFEDILIZIA CALABRIA** – Federazione Regionale della Proprietà Immobiliare, rappresentata dal presidente p.t. avv. Sandro Scoppa
- **CONFEDILIZIA REGGIO CALABRIA** – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Reggio Calabria, rappresentata dal presidente p.t. Carminella Russo Calveri,

**E**

- **SUNIA - CGIL CALABRIA,** rappresentata da Francesco Alì, CGIL Calabria – Politiche Abitative
- **SICET – CISL REGGIO CALABRIA,** rappresentato dal responsabile p.t. Agostino Rua
- **UNIAT – CALABRIA**, rappresentata dal responsabile Alberto Frontera,

## PREMESSO

- 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 rappresentative a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione;

- che in data 10 maggio 2018, in forza del richiamato D.M. è stato stipulato e depositato presso il Comune di Reggio Calabria l'Accordo Territoriale per la Città di Reggio Calabria, il quale prevedeva una sua durata di anni tre;

- che preso atto di quanto sopra, le organizzazioni sindacali comparenti hanno chiesto la loro convocazione al medesimo Comune di Reggio Calabria al fine di procedere al perfezionamento del necessario nuovo accordo territoriale;

- che a seguito di apposita convocazione, sono comparse le OO.SS., le quali, anche recependo le previsioni del più volte indicato D.M. e della normativa in materia, hanno proceduto alla formazione del nuovo Accordo territoriale per la Città di Reggio Calabria

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

**ART. 1**
**Premessa**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2**
**Aree e zone**

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 mezzeria delle varie strade.

Qualora in sede di stipula dei contratti di locazione, di formazione della relativa attestazione di rispondenza e per qualsiasi altra esigenza, si rendesse necessario individuare, avere maggiore chiarezza ovvero dovessero insorgere dubbi o incertezze sull'esatta collocazione delle unità immobiliare nell'ambito delle aree o delle zone riportate nel predetto allegato, le parti potranno avvalersi della zonizzazione predisposta dal Comune di Reggio Calabria oppure del servizio di navigazione territoriale GEOPOI, il software di

visualizzazione cartografica sviluppato in collaborazione con SoGel e a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.

**ART. 3**
**Fasce di oscillazione**

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. 4**
**Canone mensile delle unità immobiliari**

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, qualora il locatore dovesse rinunciare all'opzione fiscale cedolare secca.

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare, di cui all'articolo 1, comma 1, del già citato D.M. 16 gennaio 2017, il canone sarà determinato tenendo conto della superficie locata, espressa in metri quadrati, nonché della superficie proporzionale spettante al conduttore, relativa agli accessori, alle parti comuni e ai servizi condivisi.

Ove le singole parti contraenti concordino delle durate dei contratti per esigenze abitative ordinarie superiori a tre anni, i valori minimo e massimo riportati nell'allegato A) possono essere così incrementati:

- del 3% se la durata è di 4 anni;

- del 4% se la durata è di 5 anni;

- del 5% se la durata è di 6 anni o superiore.

**ART. 5**
**Elementi oggettivi e criteri di determinazione del canone**

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 calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

**ART. 6**
**Grandi proprietà, rinvio**

Per i contratti stipulati con le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici gli enti privatizzati ovvero i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari come individuati nell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti rinviano a quanto previsto dal citato D.M. e dagli artt. 1, comma 5, 2, comma 3, e 3, comma 3, dello stesso.

**ART. 7**
**Contratti per esigenze transitorie**

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017, di durata sino a 18 mesi, è possibile stipulare il tipo di contratto 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 una delle seguenti esigenze:

- 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 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 OO.SS. 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 nel presente accordo.

## ART. 8
## Contratti per studenti universitari

Per i contratti di locazione per studenti universitari si applicano i canoni calcolati secondo le previsioni del presente accordo e le disposizioni in esso previste.

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare si applicano le disposizioni di cui all'art. 4, comma 2, del medesimo accordo.

I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima della scadenza.

Tali contratti possono essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti ovvero dalle Aziende per il diritto allo studio.

## ART. 9
## Canoni per alloggi sociali

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, pure con riferimento al disposto dell'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 dei canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo.

**ART. 10**
**Oneri accessori**

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.

Essa si applica anche ai rapporti richiamati nel precedente articolo 9.

**ART. 11**
**Clausola per opzione cedolare secca**

Nei contratti di cui al presente accordo, per i quali il locatore intende avvalersi di un regime fiscale di maggior favore, le parti potranno inserire la seguente pattuizione:

«(Cedolare Secca). Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.lgs. n. 23 del 14/03/2011 e successive modificazioni e integrazioni denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposte di registro o di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza dello stesso, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT».

**ART. 12**
**Attestazione di rispondenza**

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata, a richiesta dell'interessato, da una organizzazione firmataria

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 fac-simile 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.

Ai fini dell'applicazione del presente accordo territoriale, del perfezionamento dei contratti di locazione e del rilascio dell'attestazione di rispondenza è confermata l'inderogabilità dei tipi di contratto di cui agli allegati A, B, e C del D.M. citato.

**ART. 13**
**Commissione di negoziazione**

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**
**Firma digitale**

Per la sottoscrizione dei contratti, delle attestazioni e di ogni altro atto o documento di cui al presente accordo, i contraenti, gli interessati e le parti sindacali possono anche utilizzare la firma digitale nei casi consentiti dalla legge e con le modalità da essa previste.

**ART. 15**
**Accordo territoriale, allegati e deposito**

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

Dello stesso s'intendono come facente 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 e non possono modificare se non nei limiti consentiti dalla legge.

**ART. 16**
**Durata, aggiornamento e rinnovo dell'accordo**

L'Accordo Territoriale per la Città di Reggio Calabria Città depositato in data 10 maggio 2018 è abrogato.

Esso è sostituito integralmente dall'Accordo territoriale di cui al presente atto.

Lo stesso non ha efficacia retroattiva e ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo al suo deposito, anche tramite PEC, presso la casa comunale di Reggio Calabria.

A decorrere dall'inizio del secondo anno e così ogni anno successivo, i valori massimi stabiliti nell'allegato A) saranno aggiornati con applicazione dell'indice Istat (FOI).

Prima della scadenza del presente accordo, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di disporre la convocazione delle OO.SS. per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando a tale scopo una nota a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno cinque giorni prima della data fissata per l'incontro.

In presenza di sopravvenute 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, che dovrà essere discussa e approvata da tutte le parti sindacali. Nel caso di mancata convocazione, trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Eventuali adesioni al presente accordo saranno considerate valide solo se provenienti da organizzazioni rappresentative sul territorio, così come richiesto dalla legge, e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata con voto unanime di tutte le organizzazioni sindacali che hanno sottoscritto il presente accordo.

In Reggio Calabria, il 28 aprile 2022.

CONFEDILIZIA CALABRIA

Il Presidente
avv. Sandro Scoppa

calabria CONFEDILIZIA

SUNIA - CGIL CALABRIA

CONFEDILIZIA REGGIO CALABRIA

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA Reggio di Calabria

SICET REGGIO CALABRIA

UNIAT – CALABRIA

UNIONE NAZIONALE INQUILINI AMBIENTE E TERRITORIO UNIAT CALABRIA

## ALLEGATO A

## AREE COMUNALI E FASCE DI CANONE (Valori in €/mq/mensili)

| | ABITAZIONI | | | | VILLE E VILLINI | | CLASS. COMM. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ECONOMICHE | | NORMALI | | NORMALI | | | |
| CENTRALE | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | C.Z. | MZ. |
| Argine dx Calopinace - Vie Aschenez, Verona, Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia | 2,8 | 4,2 | 3,5 | 5,2 | 2,8 | 5,2 | B1 | 1 |
| Argine sx Annunziata - Viale Zerbi - Via Vollaro - Vico Friuli - Quartiere Militare | 2,5 | 3,6 | 3,2 | 4,4 | 2,5 | 4,4 | B2 | 2 |
| Centro storico - Corso G. Garibaldi - Lungomare - Villa Comunale - Piazza G. De Nava | 2,8 | 5,1 | 5,1 | 5,5 | 2,8 | 5,5 | B9 | 1 |
| SEMICENTRALE | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | C.Z. | MZ. |
| Argine dx Annunziata - Porto - Quartiere Santa Caterina - Via Montevergine | 2,4 | 3,4 | 2,7 | 4,0 | 2,4 | 4,0 | C1 | 2 |
| Vie Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea - Argine Dx Calopinace - Parco Fiamma | 2,3 | 3,4 | 2,8 | 4,0 | 2,3 | 4,0 | C2 | 2 |
| Circonvallazione Jonica Lato Mare - Torrente Annunziata | 2,0 | 3,1 | 2,5 | 3,8 | 2,0 | 3,8 | C3 | 3 |
| Argine sx Calopinace - Viale G. Galilei - Stadio Nord - Botteghelle - Viale Europa | 2,0 | 3,1 | 2,5 | 3,8 | 2,0 | 3,8 | C4 | 4 |
| Stadio Sud - Argine Dx S. Agata - Sbarre Superiori | 2,0 | 3,2 | 2,5 | 3,1 | 2,0 | 3,1 | C5 | 4 |
| Circonv. Jonica Lato Mare - Argine Sx Calopinace - Sbarre Superiori - Argine Dx S. Agata | 1,8 | 2,3 | 2,3 | 3,2 | 1,8 | 3,2 | C6 | 5 |
| PERIFERICA | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | C.Z. | MZ. |
| Argine Dx Annunziata - San Brunello - Casalotto - Torrente Lupardini | 2,0 | 3,1 | 2,4 | 3,6 | 2,0 | 3,6 | D1 | 2 |
| Zona Urbanizzata Circonvallazione Jonica Lato Monte | 2,0 | 2,8 | 2,3 | 3,2 | 2,0 | 3,2 | D2 | 3 |
| Circonvallazione Jonica Lato Monte - Rione San Sperato | 1,7 | 2,3 | 1,8 | 2,4 | 1,7 | 2,4 | D3 | 5 |
| Rione Archi E Zone Limitrofe Urbanizzate | 2,0 | 2,8 | 2,3 | 3,1 | 2,0 | 3,1 | D5 | 7 |
| Zone Extraurbane Di Catona E Gallico | 2,0 | 2,5 | 2,3 | 3,1 | 2,0 | 3,1 | D8 | 10 |
| Quartieri Saracinello, Valanidi E Zone Limitrofe Urbanizzate | 1,8 | 2,3 | 2,1 | 2,5 | 1,8 | 2,5 | D9 | 13 |
| Centri Urbani Di Catona E Gallico | 2,0 | 2,8 | 2,3 | 3,2 | 2,0 | 3,2 | D10 | 9 |
| Frazione Gallina E Insediamenti Urbani Circostanti | 2,0 | 3,1 | 2,4 | 3,6 | 2,0 | 3,6 | D15 | 0 |
| Località Arangea E Ravagnese | 1,8 | 2,3 | 2,1 | 2,8 | 1,8 | 2,8 | D16 | 0 |
| Frazioni San Gregorio, San Leo E Area Industriale Intermedia | 1,8 | 2,3 | 2,1 | 2,7 | 1,8 | 2,7 | D17 | 0 |
| Frazioni Pellaro E Bocale Con Ins. Urbani Minori E Case Sparse Circostanti | 2,0 | 2,9 | 2,3 | 3,2 | 2,0 | 3,2 | D18 | 0 |

| AREE EXTRAURBANE | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | C.Z. | MZ. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fraz. Terreti, Ortì, Podargoni e ins. urb. min. zona collinare e pedemontana | 1,3 | 1,8 | 1,6 | 2,3 | 1,3 | 2,3 | R1 | 0 |
| Fraz. Rosalì, Villa San Giuseppe, Salice e aggl. urbani minori in zona rurale collinare | 1,3 | 1,9 | 1,6 | 2,3 | 1,3 | 2,3 | R2 | 0 |
| Fraz. Cataforio, Mosorrofa, San Salvatore, Sala e Ins. Urb. Zona Coll. Semipianeggiante | 1,4 | 1,9 | 1,6 | 2,3 | 1,4 | 2,3 | R3 | 0 |
| Frazioni Valanidi, Croce e case sparse in territorio rurale periferia sud | 1,2 | 1,7 | 1,6 | 2,2 | 1,2 | 2,2 | R4 | 0 |

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

** Abitazioni normali: quelle con la presenza di almeno cinque elementi oggettivi di qualificazione compreso, un elemento specificante, di cui all'allegato B.

# ALLEGATO B

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

- riscaldamento autonomo;
- riscaldamento centralizzato con termoregolazione;
- impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- ascensore;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzata;
- pavimento riscaldato;
- pavimento in parquet o in gres porcellanato;
- elettrodomestici collegati in rete e utilizzabili da smartphone o altro dispositivo;
- impianto fotovoltaico dedicato;
- caldaia a condensazione;
- autoclave con serbatoio acqua;
- impianto solare termico;
- doppi servizi;
- doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore;
- tapparelle o persiane azionate da motore elettrico o da manovella meccanica;
- box, box-auto;
- posto auto assegnato;
- posto auto in cortile chiuso e riservato dello stabile;
- posto auto riservato in edificio adiacente (non oltre i 500 mt.);
- doppio posto auto riservato;
- cortile, corte, terrazza a piano terra o giardino uso comune;
- giardino a uso esclusivo con superficie di 50 mq. o oltre;
- doppio ingresso;
- ingresso autonomo in villa o villino;
- presenza del portiere;
- linea telefonica, ADSL o fibra per collegamento internet;

c_h224.Comune di Reggio Calabria - Prot. 29/04/2022.0088590.I

- presenza di Wi-Fi libero;
- stabile ultimato, ammodernato o completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni;
- appartamento completato, ammodernato o ristrutturato negli ultimi dieci anni;
- certificazione energetica dell'appartamento categoria A/B/C/D/E;
- porta blindata e/o finestre blindate;
- cucina con finestra: luce e veduta;
- presenza di balconi o terrazzo;
- presenza di pertinenze utilizzabili (sottotetto, magazzino, cantina, lastrico solare, ecc.);
- vicinanze alle fermate di linee di trasporto pubblico (non oltre i 500 mt.);
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi (non oltre i 500 mt.);
- palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
- vicinanza a supermercati (non oltre 1.500 mt.);
- vicinanza a scuole e uffici pubblici (non oltre i 500 mt.);
- strutture di superamento di barriere architettoniche;
- appartamento mai locato in precedenza;
- appartamento detenuto dallo stesso inquilino da almeno 10 anni, al quale viene ulteriormente rinnovato il contratto;
- fabbricato in zona di pregio, con ampi spazi a verde pubblici o privati e presenza nelle immediate vicinanze di strutture ricettive, collegate alle arterie principali della città.

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 cinque complessivi minimi, almeno uno dei due elementi qualificanti costituiti da certificazione energetica categoria A/B/C/D/E ovvero ultimazione o ristrutturazione ovvero ammodernamento dello stabile o dell'unità abitativa nell'ultimo quindicennio.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e con elettrodomestici funzionanti, i valori del canone di locazione potranno aumentare fino a un massimo del 23,5%. Per quelle parzialmente arredate purché siano presenti e funzionanti gli elettrodomestici il canone potrà essere aumentato sino al massimo del 15%.

Il canone delle unità immobiliari, appartenenti a qualsiasi tipologia, che siano state assoggettate a lavori di efficientamento energetico e siano in possesso di certificazione energetica categoria A/B/C, potrà essere aumentato sino al massimo del 10%.

Per gli immobili di particolare pregio, completamente arredati, facenti parte di complessi immobiliari di recente costruzione, i valori minimi e massimi del canone potranno essere aumentati del 25%. Nel caso in cui siano di nuova costruzione o di pregio e non siano mai stati locati in precedenza, i valori potranno essere aumentati del 30%.

Il canone di locazione individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 20% per alloggi situati al piano seminterrato – abitabile, e del 10% per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore.

c_h224.Comune di Reggio Calabria - Prot. 29/04/2022.0088590.I

## 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 autorimessa comune | 30% di quella calpestabile |
| 2 | balconi, terrazzi, cantine e altro non in elenco | 30% della superficie |
| 3 | posto auto coperto, anche in cortile comune | 50% di quello assegnato |
| 4 | posto auto scoperto, anche in cortile comune | 40% di quello assegnato |
| 5 | superficie scoperta uso esclusivo | 30% di quello assegnata |
| 6 | superficie condominiale a verde o area comune | 15% della proprietà complessiva |
| 7 | box auto | 65% della superficie |
| 8 | giardino uso esclusivo, mansarda | 30% del totale di proprietà |

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

Per gli alloggi con superficie interna inferiore a mq. 50, la superficie può essere aumentata del 20%; per quelli con superficie interna compresa tra mq. 51 e mq. 70 la superficie può essere aumentata del 15%; per quelli con superficie compresa tra mq. 71 e mq. 90 la superficie può essere aumentata del 10%.

# 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 | |
| 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. | L |
| Spese per il conferimento dell'appalto a ditta | C |
| Spese per le pulizie appaltate a ditta | L |
| Materiale per le pulizie | C |
| Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia | C |
| Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia | L |
| 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 | C |
| Sacchi per la preraccolta dei rifiuti | L |
| | 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……..

**premesso che**

A) il Sig. …… C.F.:…… residente a …….. in Via/P.za …… n. ….. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a …… in Via/P.za…….. n. ….., piano…. int……, con contratto stipulato con il Sig. …… C.F.: ……, residente a…….. in Via/P.za…… il …….. e decorrenza il ……., registrato il……. al n……presso l'Agenzia delle Entrate …../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, 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 conduttore 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.

_____ lì _____ Firma_____