



Segreteria Prov.le di Trapani



Segreteria Palermo - Trapani



Segreteria Prov.le di Trapani



Sede di Trapani



Sede di Trapani

Trapani, 07 Marzo 2025

Al Sindaco del Comune di Trapani

Piazza V. Veneto n. 1

91100 TRAPANI

**Oggetto:** Deposito Accordo Territoriale per i contratti di locazione agevolati di immobili ad uso abitativo Legge 431/98 e D.M. del 16/01/2017.

In attuazione alle disposizioni della Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017 si trasmette l'accordo stipulato e sottoscritto dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini sopraindicati maggiormente rappresentativi a livello locale.

**SI CHIEDE**

pertanto di dare massima pubblicità con qualsiasi mezzo per mettere a conoscenza ai cittadini del comune che con questo accordo possono stipulare contratti di locazione ad uso abitativo che danno agli inquilini la certezza di pagare un canone di locazione al di sotto dei valori di mercato e ai proprietari di usufruire delle agevolazioni fiscali.

Cordiali saluti.

S.U.N.I.A. - TRAPANI  
Segreteria Provinciale  
Via ...



A.P.E.T.  
INSCRIZIONE PROPRIETA' EDILIZIA TRAPANESE - Indacato Inquilini Casa e Territorio  
Via ... 91100 TRAPANI  
Fax 0924 14470  
Tel. 091 510810

SIGET  
PALERMO-TRAPANI  
Via ... 90148 Palermo  
Tel. 091 344542



## ACCORDO TERRITORIALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017.

### P R E M E S S O

- che il 30/07/2019 era stato depositato presso il Comune di Trapani l'Accordo Territoriale, attualmente in vigore, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002 e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017 che poneva le basi per una nuova concertazione tra il Comune di Trapani e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative per il rinnovo dell'accordo territoriale;

- che, pertanto, le parti ritengono necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per il comune di Trapani per individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità delle locazioni nel territorio di Trapani, proponendosi in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
3. agevolare l'accesso al mercato delle locazioni per gli inquilini e per i proprietari garantire una riduzione del carico fiscale.



4. prevedere incentivi e premialità connesse alle migliori condizioni dell'immobile locato e del suo efficientamento al fine di offrire in locazione immobili con dotazioni più efficienti e conseguente risparmio di costi di gestione:

**E**

- Constatato che ancor oggi le delimitazioni delle "microzone censuarie" ed insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologia di edilizia - non sono state oggetto di apposita delibera e quindi non adottate;

- Consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio e le delimitazioni come risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate così come indicato dal comma 2 dell'art. 1 del D.M. del 16.01.2017, per individuare le diverse aree omogenee, al fine di determinare i canoni di locazione con le loro fasce di oscillazione;

- Rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A), B) e C) oggetto del presente accordo, sono agevolati fiscalmente sia per le imposte dirette sui redditi che per le imposte locali secondo la normativa vigente.

- Considerato utile, per diffondere i contratti oggetto del presente accordo e in applicazione del punto precedente, la costituzione di un Osservatorio Territoriale congiuntamente con l'Amministrazione Comunale per monitorare e risolvere le problematiche abitative sia pubbliche che private del territorio trapanese sui seguenti ambiti:

1. Monitorare il mercato e l'andamento delle locazione in particolar riguardo alle condizioni giovanile, agli extracomunitari, alle giovani coppie, agli anziani e alle famiglie con redditi bassi.

2. Tendenze delle tipologie costruttivi con particolare riferimento alla



riqualificazione e al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato.

3. Tendenze e prospettive di investimenti per settori della piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, Cooperative grandi gruppi.
4. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e privato.

### TUTTO CIO' PREMESSO

Addi 07/03/2025 nella sede del Comune di Trapani, in conseguenza di precedenti riunioni tenutesi presso il comune ed a coronamento delle intese di massima raggiunte,

### TRA

Le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari:

- A.P.E.T. CONFEDILIZIA, nella persona di Maria Cristina Perniciaro

- U.P.P.I. di Trapani nella persona di Adamo Anna

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A. di Trapani nella persona di Salvatore Giacalone.

- S.I.C.E.T. Palermo - Trapani nella persona di Daniela Di Girolamo.

- U.N.I.A.T. nella persona di Sergio Buscaino.

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- Le premesse fanno parte integrante del presente accordo;
- Gli accordi stipulati precedentemente vengono integralmente sostituiti dal presente Accordo, fatti salvi i contratti già sottoscritti con validità per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani.
- Il nuovo accordo viene articolato in 9 paragrafi evidenziati di seguito con i seguenti elenchi puntati:

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO.



C) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO RIVOLTI A SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI UNIVERSITARI FUORI SEDE.

D) ONERI ACCESSORI.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIARIA

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA.

H) DURATA RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

I) ALLEGATI

#### A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell' art. 2 comma 3, L.431/98 e art. 1 del D.M. 16/01/2017.

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: I contratti di locazione ad uso abitativo devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'Allegato A (Contratti di locazione abitativa).

I contratti avranno la durata minima prevista dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98, ossia non possono avere una durata inferiore ai 3 (tre) anni e alla prima scadenza, saranno rinnovati automaticamente per altri 2 anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare le procedure per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni per lo



stesso periodo con l'applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

È comunque sempre facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi prima con lettera raccomandata A.R.

Le parti possono convenire comunque una durata contrattuale superiore alla minima ordinaria di 3 anni e fino ad un massimo di 6 (art. 2 c. 5 L. 431/198) più 2 di proroga.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA

DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale del territorio amministrativo di Trapani, sono riportate nell'**Allegato 1 (Aree del comune di Trapani)**, che viene suddiviso in n. **3 MACROAREE** e n. **8 MICROZONE**.

Per le macroaree e le microzone, come sopra individuate nell'Allegato 1, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dall' **Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Trapani)** e nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dell'anno di costruzione e/o dell'ultima ristrutturazione dell'immobile, degli elementi oggettivi dell'immobile di cui all'**Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile)** e della determinazione dei metri quadri utili dell'immobile secondo l'**Allegato 4\_bis**.

Le parti contrattuali inoltre dichiarano sotto la propria responsabilità le caratteristiche oggettive dell'alloggio, gli estremi catastali e l'anno di costruzione o dell'ultima ristrutturazione da utilizzare per il contratto di locazione, compilando il modello **Allegato 4 (dichiarazione congiunta contratti assistiti e attestazione)** per i



contratti assistiti e il modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)** per i contratti non assistiti.

Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che il valore non può essere al di sotto del minimo della prima fascia (3 elementi di riferimento e anno di costruzione prima del 31/12/1970).

**VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:**

1. In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione del centro storico, nonché per gli immobili riconosciuti di interesse storico ubicati anche al di fuori del perimetro del centro storico di cui all'art. 1 comma 2 lett. A) della Legge 431/98 le fasce di oscillazione del minimo e del massimo secondo l'allegato 2 subiranno un aumento del 25% a valere dell'intera durata del contratto.

2. Per gli immobili inoltre con superficie inferiore a mq 50 (considerando solo quella di cui al punto A) le fasce di oscillazione nei valori minimo e massimo saranno aumentate del 20%.

3. Per gli immobili completamente arredati il canone risultante dall'applicazione dei parametri dei valori minimi e massimi di riferimento secondo l'Allegato 2 potrà essere aumentato di una percentuale massima del 15%. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al punto precedente, ove ricorrente.

4. Qualora le parti convengano che la durata contrattuale sia superiore alla minima ordinaria di 3 anni (art. 2 c. 5 L. 431/98) più 2 di proroga i valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce dell'Allegato 2 saranno aumentate del 2% per i contratto della durata di 4 anni più 2 di proroga - del 4% per i contratti della durata di 5 anni più 2



di proroga e del 6% per i contratti della durata 6 anni più 2 di proroga.

5. Per gli immobili appartenenti alle Classi Energetiche A4; A3; A2 e A1 le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai commi 3 e 4, ove ricorrente.

N.B.: la somma degli incrementi previsti ai punti 3, 4 e 5 del presente articolo sono cumulabili in misura complessivamente non superiore al 30%.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative



devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

#### **B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO**

**ai sensi art. 5 comma 1, L.431/98 e art. 2 del D.M. 16.01 /2017**

*FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO:* Ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione ad uso abitativo transitori sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani (numero di abitanti di 67.923 dati dell'ultimo censimento).

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)**, e la durata delle locazioni non può essere superiori a 18 mesi non rinnovabile mentre per i contratti che avranno una durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.

In applicazione dell'art. 2 comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato sulla base



di fattispecie previste dai paragrafi di seguito riportati o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito.

Le esigenze che giustificano la transitorietà del contratto, previste dall'art. 2 comma 1 del DM 16/01/2017 che si riportano di seguito dovranno essere dettagliatamente motivate e documentate all'atto della stipula del contratto tramite dichiarazione, pena la riconducibilità dello stesso alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431 del 1998 e dall'art. 2 comma 6 del DM 16/01/20147

➤ ESIGENZE DEL LOCATORE:

1) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro in secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica e lascino l'abitazione di origine.

2) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro in secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio.

3) Destinarlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge o dei figli al seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professionale;

4) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;

5) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella di residenza del locatore;

6) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha



formalizzato idoneo titolo edilizio abitativo;

7) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

➤ ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

1) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o tirocinio formativo o per il conseguimento di titolo di studio se diverso dello studio universitario (che non rientra nei contratti transitori per studenti universitari), in un Comune diverso da quello di residenza,

2) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro

3) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro

4) Necessità di cure o di assistenza a familiari in località diversa dal Comune di residenza

5) Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi

6) Ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabili l'abitazione di residenza.

Il conduttore a facoltà di recedere con preavviso da comunicarsi almeno 1 (uno) mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 (due) mesi per contratti di durata fino a 18 mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di 1 (una) mensilità per contratti con durata sino a 12 mesi e non superiore a 2 (due) mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A)

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE



FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad esclusione del punto 4.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1 comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette



caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

**C) CONTRATTI DI LOCAZIONE USO ABITATIVO RIVOLTI A  
SODDISFARE LE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI  
UNIVERSITARI FUORI SEDE**

**ai sensi art. 5 comma 2 e 3, L.431/98 e art. 3 del D.M. 16.01 /2017**

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione rivolti a soddisfare esigenze abitative di conduttori studenti di corsi universitari fuori sede sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani in quanto limitrofo al comune di Erice dove è presente una sede Universitaria.

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)** con una durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni.

Pertanto i conduttori studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio e in questo caso da quello di Trapani ed Erice e tale condizione deve essere specificata nel contratto che può esser sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio.

In caso di più conduttori studenti è garantito ad ognuno di essi il diritto al recesso



parziale del contratto in qualsiasi momento in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.

Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi tra le parti almeno 1 (uno) mese prima e non oltre 3 (tre) fermo restando che la data contrattuale non può superare i 36 mesi totali.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A)

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad esclusione del punto 4..

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1 comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono



vigenti, agli usi locali.

### E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E

#### CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'applicazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4e5 dell'art.6 del D.M. 16/01/2017.

Ciascuna parte firmataria del contratto può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, che vede sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre 60 gg. dalla sua costituzione. Detta commissione è istituita presso la sede del Sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.

Il regolamento ed il funzionamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è parte integrante del presente accordo **Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione)**. Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti sono tenute a rivolgersi all'Istituto della "mediazione". Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato 7 (modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione)** del presente Accordo.

### F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

I canoni massimi dell'alloggio sociale, ovvero in SOCIAL HOUSING in applicazione dell'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuate



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 DEL 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo del 20% da quello calcolato secondo le modalità di cui al punto identificato con la lettera A).

### G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5

del D.M. del 16 Gennaio 2017 - pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente gli allegati contratto tipo (ALLEGATO A, B, C) rispondenti a quelli del D.M. del 16.01.2017 che non potranno essere modificati eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli elementi e le attuazioni che hanno consentito la determinazione del canone locativo e per i contratti transitori, specificando i motivi della transitorietà.

Le parti pertanto ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5 del D.M. del 16 Gennaio 2017 per beneficiare delle agevolazioni fiscali specificate in epigrafe del presente accordo devono essere in possesso dell'attestazione di rispondenza rilasciata da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo con le seguenti modalità:

- **PER I CONTRATTI ASSISTITI** Al fine della determinazione del canone effettivo, ai sensi dell'art. 1 comma 8 dell' art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M 16/01/2017, le parti contraenti dichiarano, su apposito modello **Allegato 4** (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti) gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato, con assunzione



di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati. Sullo stesso modulo le organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori, che forniscono assistenza, attesteranno la conformità del contratto e del canone corrispondente a quello dell'accordo territoriale vigente.

**- PER I CONTRATTI NON ASSISTITI** – Ai sensi dell'art. 1 comma 8, secondo capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti non assistite da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o degli inquilini firmatari del presente accordo, prendono atto che per beneficiare dei vantaggi fiscali dei contratti di cui ai punti A) B) C) è necessario richiedere l'attestazione di rispondenza.

In tali casi l'attestazione è rilasciata alla parte richiedente, esclusivamente da una delle Organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmatari del presente accordo come da modello **Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti)** e solo dopo aver ricevuto dal richiedente, copia firmata del contratto in corso di registrazione corrispondente ai modelli allegati al presente accordo e conformi con quelli del D.M. del 16/01/2017 e di una dichiarazione resa dal locatore/i e/o dal conduttore/i come da modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)**, con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati di tutti gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato.

#### H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. del 16/01/2017 ha durata di anni **3 (tre)** a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al



Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla auto convocazione con tutte le organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo vigente.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano:

1. A non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente e/o con altre Organizzazioni diverse da quelle firmatarie;
2. A incontrarsi ogni anno dalla sottoscrizione della presente, per verificare l'attualità degli accordi stessi.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Trapani, del presente accordo territoriale redatto in 6 originali e di n. 20 pagine con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

#### **D) ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

- ✓ Allegato 1 (Aree del comune di Trapani);
- ✓ Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Trapani);
- ✓ Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile);



- ✓ Allegato 4 (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti);
- ✓ Allegato 4 bis (Calcolo dei metri quadrati utili);
- ✓ Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti);
- ✓ Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti);
- ✓ Allegato 7 (mod. richiesta proced. di negoz. paritetica e conciliazione).

## ALLEGATI CONFORMI AL D.M. del 16.01.2017

- ✓ Allegato A (Contratti di locazione abitativa)
- ✓ Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)
- ✓ Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)
- ✓ Allegato D (Oneri Accessori)
- ✓ Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione)

Trapani li 07/03/2025



Comune di Trapani

Per le OO. SS. dei Proprietari

Per le OO. SS. degli Inquilini

**U.P.I. - TRAPANI**

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Trapani  
91016 Erice - Via Candelieri, 2 C.S. *ANTON*  
C.F. 93081220811

*APET (CONFEDILIZIA)*  
*[Signature]*



**S.U.N.I.T. - TRAPANI**

Segreteria Provinciale  
*[Signature]*



Sindacato Inquilini Casa e Territorio  
Via Sacra Famiglia, 18 - 90146 Palermo  
Tel. 091 344542

*[Signature]*

PER IL COMUNE DI TRAPANI



## ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

Costatato che ancora oggi il Comune di Trapani non ha deliberato su le delimitazioni delle "microzone censuarie" e delle aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali/servizi e in riferimento a quanto previsto dall'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e di concerto con Ministero dell'Economia e Finanze del 16.01.2017, con il sussidio della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si individuano **n. 3 MACROAREE** e **n. 8 MICROZONE**, di seguito chiaramente specificate con annesse planimetrie:

### MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

#### MICROZONA n. 1 - AREA CENTRO STORICO - A

(Via Torreatarsa - Corso Vittorio Emanuele - Via Libert  - Via Garibaldi - Via Cuba - Corso Italia - Piazza Scarlatti - Piazza Gen. Scio - Piazza Sant'Agostino - Viale Regina Elena - Via Amm. Staiti e zone limitrofe)

MICROZONA n. 2 - AREA CENTRO STORICO - B (non rientrante nelle microzone 1 e 3)

MICROZONA n. 3 - AREA CENTRO STORICO - C (Via Catito - Via San Pietro - Via Botteghelle)

### MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

#### MICROZONA N. 4 - CENTRALE

(Via Giovanni Battista Fardella - Corso Piersanti Mattarella e zone limitrofe)

MICROZONA N. 5 - SEMI CENTRALE/PERIFERIA (non rientranti nelle microzone 4 e 6)

MICROZONA N. 6 - QUARTIERI (Quartieri Fontanelle SUD e Cappuccinelli)

### MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 - XITTA

MICROZONA N. 8 - FULGATORE



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

## PLANIMETRIE

### MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

#### MICROZONA n. 1 - AREA CENTRO STORICO - A

(Via Torrearsa – Corso Vittorio Emanuele – Via Libertà – Via Garibaldi - Via Cuba – Corso Italia – Piazza Scarlatti – Piazza Gen. Scio – Piazza Sant’Agostino – Viale Regina Elena – Via Amm. Staiti e zone limitrofe)

#### MICROZONA n. 2 - AREA CENTRO STORICO - B

(non rientrante nelle microzone 1 e 3)

#### MICROZONA n. 3 - AREA CENTRO STORICO - C

(Via Catito – Via San Pietro – Via Botteghelle)



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

## PLANIMETRIE

### MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 – CENTRALE

(Via Giovanni Battista Fardella – Corso Piersanti Mattarella  
e zone limitrofe)

MICROZONA N. 5 – SEMI CENTRALE/PERIFERIA

(non rientranti nelle microzone 4 e 6)

MICROZONA N. 6 –QUARTIERI

(Quartieri Fontanelle SUD e Cappuccinelli)



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

## PLANIMETRIE

### MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 - XITTA

MICROZONA N. 8 - FULGATORE

Four handwritten signatures in black ink, arranged in two rows of two. The signatures are stylized and cursive.



Accordo del Comune di Trapani  
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

MICROZONA N. 1 - CENTRO STORICO - A						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 2.19	€ 3.50	€ 2.36	€ 4.59	€ 2.55	€ 4.68
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 2.40	€ 4.10	€ 2.60	€ 4.82	€ 2.80	€ 5.20
DOPO 01/01/2015	€ 2.56	€ 4.77	€ 2.85	€ 5.25	€ 3.08	€ 5.77

MICROZONA N. 2 - CENTRO STORICO - B						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1.70	€ 2.82	€ 1.89	€ 2.92	€ 2.00	€ 3.39
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1.90	€ 3.72	€ 2.08	€ 3.92	€ 2.20	€ 3.94
DOPO 01/01/2015	€ 2.10	€ 3.92	€ 2.29	€ 4.24	€ 2.40	€ 4.52

MICROZONA N. 3 - CENTRO STORICO - C						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1.30	€ 2.30	€ 1.42	€ 2.53	€ 1.52	€ 2.78
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1.45	€ 2.55	€ 1.55	€ 2.81	€ 1.68	€ 3.09
DOPO 01/01/2015	€ 1.55	€ 2.84	€ 1.70	€ 3.12	€ 1.84	€ 3.43



Accordo del Comune di Trapani  
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 - CENTRALE						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 2,31	€ 3,84	€ 2,38	€ 4,56	€ 2,80	€ 5,96
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 2,56	€ 4,44	€ 2,63	€ 5,16	€ 3,10	€ 6,18
DOPPO 01/01/2015	€ 2,85	€ 5,04	€ 3,01	€ 6,00	€ 3,45	€ 6,90

MICROZONA N. 5 - SEMI CENTRALE/PERIFERIA						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 2,07	€ 3,66	€ 2,27	€ 4,13	€ 2,51	€ 4,54
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 2,30	€ 4,84	€ 2,53	€ 4,34	€ 2,77	€ 4,79
DOPPO 01/01/2015	€ 2,56	€ 4,86	€ 2,80	€ 5,10	€ 3,06	€ 5,36

MICROZONA N. 6 - QUARTIERI						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,72	€ 2,39	€ 1,83	€ 2,89	€ 1,98	€ 3,58
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,83	€ 2,92	€ 1,99	€ 3,23	€ 2,09	€ 3,90
DOPPO 01/01/2015	€ 1,87	€ 3,31	€ 2,19	€ 3,59	€ 2,43	€ 4,16



Accordo del Comune di Trapani  
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 - XIPTA						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,43	€ 2,36	€ 1,49	€ 2,52	€ 1,99	€ 2,73
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,54	€ 2,57	€ 1,60	€ 2,84	€ 2,21	€ 3,03
DOPPO 01/01/2015	€ 1,72	€ 2,90	€ 1,87	€ 3,15	€ 2,45	€ 3,37

MICROZONA N. 8 - FULCATORE						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,32	€ 1,84	€ 1,45	€ 2,02	€ 1,61	€ 2,23
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,47	€ 2,04	€ 1,62	€ 2,25	€ 1,78	€ 2,47
DOPPO 01/01/2015	€ 1,64	€ 2,27	€ 1,79	€ 2,50	€ 1,98	€ 2,74



## ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

SUB-FASCIA - 1	SUB-FASCIA - 2	SUB-FASCIA - 3
Unità immobiliare con dotazioni elementari	Unità immobiliare con medie dotazioni	Unità immobiliare con particolari dotazioni
CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA FINO 3 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALA PRESENZA DA 4 A 8 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALA PRESENZA DA 9 ELEMENTI IN POI

N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di posto auto scoperto
3	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo
4	Presenza di cortile comune e/o area verde di pertinenza
5	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
6	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
7	Presenza di allacciamento alla rete gas
8	Presenza di impianto di riscaldamento a condensazione
9	Presenza di impianto di condizionamento d'aria
10	Presenza di ascensore
11	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale
12	Immobili nelle vicinanze di servizi pubblici (trasporti, scuole, strutture sanitarie ecc.)
13	Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni
14	Impianti di energie rinnovabili e/o colonnine per ricarica auto
15	Presenza di impianti e strutture di superamento barriere architettoniche
16	Presenza di dotazione parziale di mobilio
17	Presenza di doppi servizi
18	Presenza porta blindata
19	Presenza di infissi con doppi vetri
20	Infissi a taglio termico
21	Scorta Idrica



CALCOLO DEI METRI QUADRATI UTILI DELL'IMMOBILE:

La misura in Metri quadrati utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile (compresa quella dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nonché di eventuali verande chiuse) per come dichiarata dalla parte locataria;
- b) della superficie di autorimessa, posto auto coperto o scoperto **non oltre il 50%**.
- c) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini, box e simili computata nella misura:  
**del 50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)  
**del 25%** qualora non comunicanti.
- d) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:  
**del 30%** fino a metri quadrati 25 e **10%** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)  
**del 15%** fino a metri 25 e **5%** la quota eccedente qualora non comunicanti.
- e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura :  
**del 10%** fino alla superficie definita nella lettera a) e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

- Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita una arrotondamento al metro quadro.
- Nel caso di locazioni di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi interni dell'appartamento e necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici calcolate, il tutto sottoscritto dalle parti contrattuali.

**DICHIARAZIONE DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE CON ATTESTAZIONE**Contratti assistiti

**IL LOCATORE:** Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (Allegare documento di riconoscimento valido)

**IL CONDUTTORE:** Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (Allegare documento di riconoscimento valido)

**Consapevoli che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000**

**DICHIARANO CHE**

**IMMOBILE SITO IN:** \_\_\_\_\_

**AMMOBILIATA:** SI  / NO  (se SI indicare se)  Totalmente /  Parzialmente

**DATI CATASTALI:** \_\_\_\_\_

**ANNO DI COSTRUZIONE E/O ULTIMA RISTRUTTURAZIONE** \_\_\_\_\_

**DATI DI INIZIO DELLA LOCAZIONE** \_\_\_\_\_

**TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO**

Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo del Decreto del 16.01.2017 emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato in G.U. n. 62 il 15.03.2017.

A) Contratto <input type="checkbox"/> 3+2 - <input type="checkbox"/> 4+2 - <input type="checkbox"/> 5+2 - <input type="checkbox"/> 6+2	
B) Contratto Transitorio	
C) Contratto per Studenti Universitari	

**Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi dell'immobile soggetto a contratto:**

SUPERFICIE	TOTALE MQ.	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ. PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
A) l'intera superficie calpestabile compresa quella dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nonché di eventuali verande chiuse per come dichiarata dalla parte locataria;		calcolata al 100%	
B) autorimessa, posto auto coperto o scoperto		calcolata al 50%	
C) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini, box e simili.		calcolata al 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) del 25% qualora non comunicanti.	
D) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.		del 30% fino a metri quadrati 25 e 10% la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) del 15% fino a metri 25 e 5% la quota eccedente qualora non comunicanti.	
E) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare		del 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite.	

**TOTALE MQ.**

*(Handwritten signatures and marks)*



## DICHIARAZIONE DEL LOCATORE CONTRATTI NON ASSISTITI

**IL LOCATORE:** Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

(Allegare documento di riconoscimento valido)

**Consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000  
DICHIARA CHE**

**IMMOBILE SITO IN:** \_\_\_\_\_

**AMMOBILIATA:** SI  / NO  (se SI indicare se)  Totalmente /  Parzialmente

**DATI CATASTALI:** \_\_\_\_\_

**ANNO DI COSTRUZIONE E/O ULTIMA RISTRUTTURAZIONE** \_\_\_\_\_

**DATI DI INIZIO DELLA LOCAZIONE** \_\_\_\_\_

### TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO

**Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo del Decreto del 16.01.2017 emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato in G.U. n. 62 il 15.03.2017.**

A) Contratto <input type="checkbox"/> 3+2 - <input type="checkbox"/> 4+2 - <input type="checkbox"/> 5+2 - <input type="checkbox"/> 6+2	
B) Contratto Transitorio	
C) Contratto per Studenti Universitari	

**Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi dell'immobile soggetto a contratto:**

SUPERFICIE	TOTALE MQ.	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	M.Q. PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
A) l'intera superficie calpestabile compresa quella dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nonché di eventuali verande chiuse per come dichiarata dalla parte locataria;		calcolata al 100%	
B) autorimessa, posto auto coperto o scoperto		calcolata al 50%	
C) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini, box e simili.		calcolata al 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) del 25% qualora non comunicanti.	
D) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.		calcolata al 30% fino a metri quadrati 25 e 10% la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) - del 15% fino a metri 25 e 5% la quota eccedente qualora non comunicanti.	
E) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare		calcolata al 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite.	

**TOTALE MQ.**