

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

CITTA' DI CHIETI

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017.

Depositato al Comune di Chieti (CH) lo 06.08.2019 prot. n. 54397

OO.SS. proprietà:

UPPI CHIETI – sig. Giuseppe Bucciarelli
via Cauta n. 18 – 66100 Chieti
Tel. 0871 41423 - 333 3910607 – uppichieti@gmail.com

ASSPI – dott. Antonio Piscione
Corso Umberto n. 188 - 65015 Montesilvano
Tel. 085 835123 - 3473144656 - info@studiopiscione.it

CONFABITARE - Avv. Raffaella Mascilli
Viale Abruzzo 72- 66100 Chieti
Tel. 0871 552979 – chieti@confabitare.it

CONFAPPI – Di Girolamo Andrea
Viale Benedetto Croce 320/e – 66100 Chieti
Tel. 346 5889705 – confappichieti@gmail.com

CONFEDILIZIA – Dott.ssa Daniela Sebastiani
viale Abruzzo n. 57 - 66100 Chieti
Tel 0871 563753 - 333 4225391 – confediliziachieti@gmail.com

FEDERPROPRIETA' - avv. Elena Anzolin
Corso Umberto n. 423 – 65015 Montesilvano
Tel. 085 4492679 - 366 5954945 - studiolegaleanzolin@gmail.com

UNIONCASA CHIETI – dott.ssa Adriana Panara
via F. Sciucchi n.26 – 66100 Chieti
Tel. 348 2342289 - unioncasachieti@gmail.com

OO.SS. Inquilini:

ANIA - dott.ssa Nobile Maria Rosa
via G. Cesare 26 - 66054 Vasto
329 5418018 - provincialechieti@aniainquilini.it

ASSOCASA – dott.ssa Valentina De Gregorio Porta
Largo Barbella n. 6 – 66100 Chieti
Tel. 3205705228 – vdegregorio@hotmail.com

CONIA- sig. Giuseppe Perilli
Corso Umberto n. 425 – 65015 Montesilvano
Tel. 085 4492679 - 338 3966800 - giuseppe.perilli@gmail.com

FEDER.CASA Abruzzo – dott. Smeraldo Ricciuti
Largo Barbella, 6 – 66100 Chieti



ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

Tel. 333 2268131- federcasa.chieti@libero.it - PEC: feder.casabruzzo@pec.it

SICET- sig. Beniamino Primavera
via Cesare De Lollis n. 10 – 66100 Chieti
Tel 0871 330073 - 393 5591010 - ast.chieti@cisl.it

SUNIA – sig. Rocco Piccirelli
Via P.B. Valera n. 4 – 66100 Chieti
Tel 0871 3390216 - 335 5470406 - suniachieti@gmail.com

UNIAT Abruzzo sig. Antonio Mazza
Via Tirino n. 14 – 65129 Pescara
Tel. 085 6922611 - 338 5653420 - uniatabruzzo@pec.it

UNIONE INQUILINI – Avv. Walter Rapattoni
via Teramo n.10 - 65121 Pescara
Tel. 085 4212104 - 39377003631 - pescara@unioneinquilini.it

PREMESSA

Le sottoscritte Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Chieti, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione dell'Accordo territoriale ex Legge 431/98 e D.M. 16.01.2017,

- considerato che l'accordo depositato in data 16 febbraio 2016 prot. 8861 e successive modificazioni e oramai scaduto;
- considerata la richiesta di convocazione delle associazioni sindacali di categoria dei proprietari e degli inquilini del 23/05/2019;
- considerato che il Comune di Chieti non ha provveduto a convocare ritualmente le suddette organizzazioni sindacali entro trenta giorni dalla richiesta sopra richiamata;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;
- che esclusivamente i firmatari del presente Accordo, con l'apposizione della firma e del timbro della propria organizzazione sindacale possono sottoscrivere il contratto di locazione e l'attestazione di conformità da rilasciare all'utente;

Le parti ritengono necessario individuare le condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98 e D.M. 16.01.2017, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area teatina e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge.

Si propongono, in particolare, i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi accordi;
- Ricondurre alla legalità il mercato sommerso ed irregolare degli affitti, applicando la riduzione IMU e TASI (Legge n. 208/2015 e D.M. 16.01.2017) in presenza di sottoscrizione dei contratti da parte delle organizzazioni di categoria firmatarie dell'accordo territoriale;
- Calmierare i prezzi di locazione;
- Agevolare le modalità di locazione attraverso il ricorso a contratti-tipo, specifici in relazione ai contesti individuati dal D.M. 16.01.2017;
- Impegno del Comune alla promozione dell'Accordo e dei suoi contenuti attraverso l'organizzazione di Convegni, affissione di manifesti e qualunque altra modalità risultasse utile alla conoscenza dell'Accordo stesso, con pubblicazione sul sito istituzionale;

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

- Riduzione del contenzioso attraverso lo strumento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale;

In considerazione del fatto che Chieti è sede di importante Università con la presenza di un cospicuo numero di studenti per i quali è necessario attivare strategie ad hoc per regolamentare il particolare mercato degli affitti che li interessa, le parti firmatarie del presente Accordo si impegnano a collaborare fra loro e, in particolare, con l'Azienda Universitaria del Diritto allo Studio al fine di promuovere un "corridoio" preferenziale in cui veicolare l'incontro di domanda ed offerta case e/o alloggi;

Il presente accordo stipulato ai sensi del D.M. 16.01.2017, sostituisce per le sottoscritte associazioni firmatarie, ad ogni effetto di legge qualunque accordo territoriale sottoscritto precedentemente ai quali abbiano aderito.

Si conviene e stipula quanto segue:

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

Art. 1- Ambito di applicazione

Il presente Accordo si applica alle locazioni ad uso abitativo di cui all'art.2 comma 3 previsti dalla L.431/98, i contratti transitori ordinari, i contratti transitori di porzioni di proprietà, i contratti studenti universitari. Esso riguarda immobili situati nel territorio amministrativo comunale di CHIETI e individuati nelle Microzone appresso indicate nella Tabella A. Per zone eventualmente non censite si applica il criterio della vicinanza ad area censita.

Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nella Tabella le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. annuo come evincibile dalla Tabella A (fasce di oscillazione).

Art. 2 – Ruolo ed assistenza dei sindacati

Nella redazione dei contratti di locazione sopra individuati, le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti non assistiti, le parti che vorranno beneficiare dei vantaggi fiscali previsti dalla normativa nazionale e da quella locale, dovranno sottoporre il contratto al controllo dei sindacati firmatari il presente Accordo i quali, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati anche da una singola parte contrattuale, che ne assumerà tutte le responsabilità circa la loro veridicità, anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, attesteranno la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, per consentire alle parti contraenti di accedere alle agevolazioni fiscali di carattere nazionale e locale, per mezzo della Attestazione di Conformità e/o rispondenza (all. F). Tale attestazione avrà il costo di **€ 60,00 (euro sessanta/00)** sia in caso di attestazione unilaterale sia in caso di attestazione bilaterale.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, articolo 2, comma 8 e articolo 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e comunali è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del Modello Allegato F.

Tutti i contratti di locazioni assistiti in fase di stipula da almeno una delle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo, per fruire delle agevolazioni fiscali non avranno bisogno dell'attestazione di conformità (allegato F).

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

Art. 3 - Tipo di contratto.

Per i contratti di locazione a seconda della tipologia di riferimento, verranno utilizzati rispettivamente i Contratti Tipo di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 che vengono allegati al presente Accordo. **(allegati A-B-C)**

art. 4 - Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, si quantificherà nel medesimo modo per ogni tipo di contratto previsto dal presente accordo, e sulla base della quale verrà determinato il canone di locazione.

La superficie – che avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 10%- è data dalla somma dei seguenti elementi:

A) L'intera superficie catastale totale (comprese aree scoperte), come desumibile dal relativo certificato catastale, ridotta del 5% per gli appartamenti, l'60% della superficie catastale per i garage, il 30% della superficie catastale per i posti auto assegnati accatastati;

B) Ove l'immobile non dovesse essere dotato di certificazione catastale indicante la superficie, almeno una delle parti contraenti potrà quantificare la superficie dell'immobile attraverso la planimetria catastale utilizzando i parametri di cui DPR del 23 marzo 1988 n° 188 e autocertificarla:

Anche la superficie così calcolata andrà ridotta del 5% e vi sarà una tolleranza in diminuzione o in aumento del 10%.

C) Locazione parziale

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento, calcolato in base ai criteri sopra specificati, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. Esempio: appartamento di 100 metri quadri di cui 40 metri di servizi comuni e tre stanze da 20 metri quadri ciascuna. Affitto una stanza di 20 mq. Il calcolo sarà il seguente $40/60 = 0,6666$. Tale importo moltiplicato per i metri quadri affittati di una stanza darà 13,3333 ($20 \times 0,6666$) che sommati ai 20 metri quadri della stanza porterà ad una superficie di mq. 33,33.

art. 5 - Determinazione del canone di locazione

I valori inferiori, intermedi e superiori delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

Altresì il canone di locazione per il quale non è stata effettuata dal locatore l'opzione del regime c.d. "cedolare secca" subiranno una variazione del 75% dell'indice ISTAT annuale su richiesta del locatore;

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno della zonizzazione (Tabella A), fascia di oscillazione a seconda delle dotazioni di cui l'immobile è dotato ed evincibili dall'analisi e applicazione dei criteri individuati di seguito nella Tabella B (Elenco dotazioni) .

In base al numero delle dotazioni, secondo quanto riportato dalla tabella A, verrà individuata la fascia di appartenenza (inferiore, intermedia e superiore) alla quale andranno applicate le maggiorazioni e le diminuzioni di cui alla successiva tabella D.

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

Il canone di locazione è determinato tenendo conto dei vari elementi che verranno di seguito indicati nelle successive Tabelle:

TABELLA A) ZONIZZAZIONE:

Il canone di locazione è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce, comprendenti un valore di oscillazione fino ad un massimo annuale in euro al mq. riportato nelle seguenti tabelle:

TABELLA (A) RIFERITA A CONTRATTI AD USO ABITATIVO PER FAMIGLIE

(Art. 2 comma 3 - Legge 9 dicembre 1998, n° 431)

Microzona	Denominazione Zona Catastale	Fogli Catastali	Valore max Sub Fascia inferiore Euro	Valore max Sub Fascia intermedia Euro	Valore max Sub Fascia superiore Euro
1	CENTRO STORICO	35	60,00	70,00	80,00
2	CENTRO	25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48.	55,00	65,00	70,00
3	SEMICENTRO e PERIFERIA	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 38, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57.	45,00	50,00	60,00

TABELLA (A) RIFERITA A CONTRATTI AD USO TRANSITORIO ED UNIVERSITARI

(Art. 5 comma 1 ed Articolo 5 comma 3 - Legge 9 dicembre 1998, n° 431)

Microzona	Denominazione Zona Catastale	Fogli Catastali	Valore max Sub Fascia inferiore Euro	Valore max Sub Fascia intermedia Euro	Valore max Sub Fascia superiore Euro
1	POLO UNIVERSITARIO	16, 17, 18, 25, 26, 27, 28	75,00	85,00	90,00
2	CENTRO	12, 19, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48.	65,00	75,00	85,00
3	PERIFERIA	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 38, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57.	45,00	55,00	65,00

La differenziazione tra le microzone è stata effettuata in base ad una ponderata analisi dei prezzi di mercato nelle locazioni ed in base alle caratteristiche tecnico-qualitative degli alloggi. Per una maggiore articolazione delle zone e per una più congrua valutazione dei prezzi di mercato si è preferito procedere alla individuazione di differenti tipologie di alloggi sub fascia inferiore, sub fascia intermedia e sub fascia superiore le cui caratteristiche sono state meglio evidenziate nei successivi articoli normativi, definendo dei valori di soglia espressi in Euro/mq l'anno e riportati nella Tabella (A).

* Il locatore potrà cedere il proprio immobile anche ad un canone che sia inferiore ai minimi indicati in tabella ed il canone sarà ritenuto comunque congruo sia ai fini civilistici che ai fiscali delle agevolazioni fiscali, sempreché il contratto risulti certificato o assistito da una delle associazioni firmatarie del presente accordo.

TABELLA B) ELENCO DOTAZIONI

1	allaccio alla rete urbana di luce, acqua, gas e fognatura
2	autorimessa singola e/o posto auto coperto o scoperto assegnato
3	cantina o sottotetto
4	terrazza/o balcone

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

5	riscaldamento a pavimento o centralizzato con valvole termostatiche
6	appartamento ubicato in palazzina con meno di 9 appartamenti
7	impianto di riscaldamento autonomo e/o climatizzazione con impianto fisso
8	doppi servizi di cui il secondo con almeno 3 elementi
9	Ascensore
10	porta blindata e/o altri sistemi di sicurezza
11	assenza di barriere architettoniche
12	impianto telefonico
13	classificazione minima lettera D nell'APE
14	doppi vetri e/o doppi infissi
15	pavimentazione e /o rivestimenti di pregio nei vani principali tipo cotto, parquet, marmo, stucco veneziano, ecc.
16	ubicazione ultimo piano, mansarda abitabile o attico
17	impianto di ricezione TV satellitare
18	immobile ultimato da non più di quindici anni accertato dalla data di ultimazione dei lavori e/o ristrutturato entro lo stesso periodo
19	immobile ubicato a non più di 300 metri da fermata di mezzo pubblico
20	giardino, porticato o cortile ad uso esclusivo
21	isolamento termico
22	impianto risparmio energetico (solare termico, fotovoltaico)
23	stato di manutenzione buon ed efficiente di infissi, pavimenti e muri
24	Immobile di categoria catastale minimo A/3

TABELLA C) APPARTENENZA FASCE

- Fascia inferiore: da 1 a 5 elementi della Tabella B;
- Fascia intermedia: da 6 a 10 elementi della Tabella B;
- Fascia superiore: da almeno 11 elementi della Tabella B.

TABELLA D) MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI

Nel calcolo del canone effettivo:

I valori massimi e minimi delle sub-fasce vengono integrati nel seguente modo:

MAGGIORAZIONI dei valori indicati nella Tabella A:

a) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni subiranno un aumento del 5%;

b) Per gli immobili compiutamente arredati sarà applicato un aumento massimo del 20%, per gli immobili parzialmente arredati sarà applicato un aumento massimo del 10%;

c) Nel caso in cui l'attestato di prestazione energetica abbia la classe pari a A4, A3, A2, A1 (e comunque nelle prime quattro classi), il valore di locazione potrà essere incrementato al massimo del 8%; nel caso la classe fosse invece pari a B, C, D ed E il valore di locazione potrà essere incrementato al massimo del 5%.

d) Per gli immobili siti all'ultimo piano dell'edificio condominiale denominato attico (per attico immobiliare si intende l'appartamento sito all'ultimo piano di un palazzo, che non costituisca mansarda o sottotetto, quindi con altezza del soffitto regolare su tutta la superficie) le fasce di oscillazione subiranno un aumento al massimo del 10%.

e) Per gli immobili con superficie pari o inferiore ai 50 metri quadri il valore della locazione potrà essere incrementato al massimo del 20%.

DIMINUIZIONE dei valori indicati nella tabella A:

A) del 5% qualora il conduttore presti in favore del locatore garanzia reale o personale. Non è considerata garanzia reale il versamento di un deposito cauzionale.

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

B) Il valore unitario al mq. è ridotto del 5% per gli alloggi la cui superficie sia compresa tra 100 e 110 mq.; del 10% per gli alloggi con superficie compresa fra mq 111 a 120 mq; del 15% per gli alloggi la cui superficie sia superiore a 120 mq.

art. 6 - Grandi proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà (più di 100 immobili) destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie degli accordi territoriali. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

TITOLO B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Chieti (CH), che ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti superiore ai 10.000.

1) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

2) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori di cui alla Tabella A per i contratti transitori applicando le maggiorazioni (esclusa la lettera a) e le diminuzioni di cui alla tabella D, art. 4 superficie convenzionale ed art. 5 (determinazione del canone);

3) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiori a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

4) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

A) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o 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.

B) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha una esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsione di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla 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; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

5) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria, che sia motivato sulla base di fattispecie non previste sopra riportate, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

6) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

7) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e comunali è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello Allegato F (Attestazione).

8) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

9) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. Esempio: appartamento di 100 metri quadri di cui 40 metri di servizi comuni e tre stanze da 20 metri quadri ciascuna. Affitto una stanza di 20 mq. Il calcolo sarà il seguente $40/60 = 0,6666$. Tale importo moltiplicato per i metri quadri affittati di una stanza darà 13,3333 ($20 \times 0,6666$) che sommati ai 20 metri quadri della stanza porterà ad una superficie di mq. 33,33.

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO D)

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Chieti (CH), che ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti superiore ai 10.000. Si applicheranno le disposizioni del presente capo nell'ipotesi attuale o futura nella quale dovesse essere il Comune di Chieti sede o comune confinante di altri comuni con sedi di Università o scuole di specializzazione post universitarie (master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti) e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508.

2) I contratti di locazione per studenti universitari hanno durata minima di mesi sei e massima di mesi trentasei.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori della tabella A per contratti per studenti universitari applicando le maggiorazioni (esclusa la lettera a) e le diminuzioni di cui alla tabella D, art. 4 superficie convenzionale ed art. 5 (determinazione del canone).

4) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. Esempio: appartamento di 100 metri quadri di cui 40 metri di servizi comuni e tre stanze da 20 metri quadri ciascuna. Affitto una stanza di 20 mq. Il calcolo sarà il seguente $40/60 = 0,6666$. Tale importo moltiplicato per i metri quadri affittati di una stanza darà 13,3333 ($20 \times 0,6666$) che sommati ai 20 metri quadri della stanza porterà ad una superficie di mq. 33,33.

5) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e comunali è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello Allegato F (Attestazione).

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

TITOLO E
ONERI ACCESSORI

1) Per tutti i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori Allegato D al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e degli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato C al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello Allegato G (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo è depositato con le modalità previste dall'art. 7 comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

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

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

4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune di Chieti, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione. Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante dell'Accordo i seguenti allegati:

Allegato A:	Contratto di locazione abitativa;
Allegato B:	Contratto di locazione abitativa di natura transitoria;
Allegato C:	Contratto studenti universitari;
Allegato D:	Tabella oneri accessori;
Allegato E:	Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale;
Allegato F:	Attestazione di rispondenza unilaterale;
Allegato G:	Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione;
Allegato H:	Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Chieti, lì 06.08.2019

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

OO.SS. Proprietari:

UPPI CHIETI – sig. Giuseppe Bucciarelli
via Cauta n. 18 – 66100 Chieti
Tel. 0871 41423 - 333 3910607 – uppichieti@gmail.com

ASSPI – dott. Antonio Piscione
Corso Umberto n. 188 - 65015 Montesilvano
Tel. 085 835123 - 3473144656 - info@studiopiscione.it

CONFABITARE - Avv. Raffaella Mascilli
Viale Abruzzo 72- 66100 Chieti
Tel. 0871 552979 – chieti@confabitare.it

CONFAPPI – Di Girolamo Andrea
Viale Benedetto Croce 320/e – 66100 Chieti
Tel. 346 5889705 – confappichieti@gmail.com

CONFEDILIZIA – Dott.ssa Daniela Sebastiani
viale Abruzzo n. 57 - 66100 Chieti
Tel 0871563753 - 333 4225391 – confediliziachieti@gmail.com

FEDERPROPRIETA' - Avv. Elena Alberta Anzolin
Corso Umberto n° 423 – Montesilvano (PE)
Tel. 366 5954945 – 085 4492679
studiolegaleanzolin@gmail.com - federproprieta@alice.it

UNIONCASA CHIETI – dott.ssa Adriana Panara
via F. Sciucchi n. 26 – 66100 Chieti
Tel. 348 2342289 – unioncasachieti@gmail.com

OO.SS. Inquilini:

ANIA - dott.ssa Nobilio Maria Rosa
via G. Cesare 26 - 66054 Vasto
329 5418018 - provincialechieti@aniainquilini.it

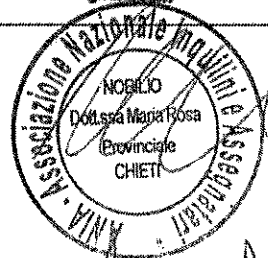
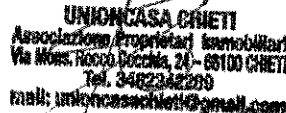
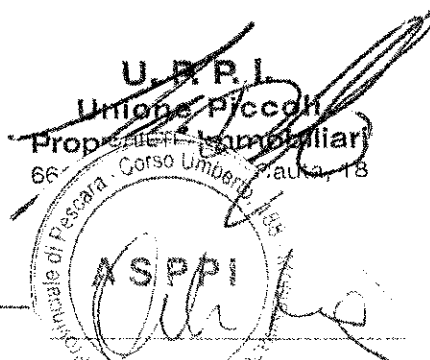
ASSOCASA – dott.ssa Valentina De Gregorio Porta
Largo Barbella n. 6 – 66100 CHIETI
Tel. 3205705228 – vdegregorio@hotmail.com

CONIA- sig. Giuseppe Perilli
Corso Umberto n. 425 – 65015 Montesilvano
Tel. 085 4492679 - 338 3966800
giuseppe.perilli@gmail.com - coniaabruzzo@gmail.com

FEDER.CASA Abruzzo – dott. Smeraldo Ricciuti
Largo Barbella n. 6 – 66100 Chieti
Tel. 333 2268131 - federcasa.chieti@libero.it;
PEC: feder.casabruzzo@pec.it

ADERENTE CONF.SAL

FEDER.CASA



ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI CHIETI 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

SICET- sig. Beniamino Primavera
via Cesare De Lollis n. 10 - 66100 Chieti
Tel. 0871 330073 - 393 5591010 - ast.chieti@cisl.it

SICET - CISL
Via C. De Lollis, 10 - 66100 CHIETI
Tel. 0871 330073 - Fax 0871 330852

SUNIA - sig. Rocco Piccirelli
Via P.B. Valera n. 4 - 66100 Chieti
Tel. 0871 3390216 - 335 5470406 - suniachieti@gmail.com

*Firmato successivamente
impossibilitato alla partecipazione
alla Riunione del 6-Ago 19*

UNIAT Abruzzo sig. Antonio Mazza
Via Tirino n. 14 - 65129 Pescara
Tel. 085 6922611 - 338 5653420 - uniatabruzzo@pec.it

**UNIAT
ABRUZZO**
Codice Fiscale 91705430686
uniatabruzzo@pec.it

UNIONE INQUILINI - Avv. Walter Rapattoni
via Teramo n. 10 - 65121 Pescara
Tel. 085 4212104 - 39377003631 - pescara@unioneinquilini.it

UNIONE INQUILINI
Segreteria Prov.le di Pescara
Segreteria Reg.le Abruzzo
via Teramo, 10 - 65121 PESCARA
Tel./Fax 085.4212104 - pescara@unioneinquilini.it
unioneinquilini@pec.it

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

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

PREMESSO CHE:

il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017.

Il sig consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n.445, per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e per l'uso di atti falsi, afferma ed attesta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 comma 2° e 47 del predetto D.P.R. n. 445/2000, che il contratto è conforme al modello ministeriale ed il possesso dei seguenti dotazioni:

TABELLA B) ELENCO DOTAZIONI

1	allaccio alla rete urbana di luce, acqua, gas e fognatura	
2	autorimessa singola e/o posto auto coperto o scoperto assegnato	
3	cantina o sottotetto	
4	terrazza/o balcone	
5	riscaldamento a pavimento o centralizzato con valvole termostatiche	
6	appartamento ubicato in palazzina con meno di 9 appartamenti	
7	impianto di riscaldamento autonomo e/o climatizzazione con impianto fisso	
8	doppi servizi di cui il secondo con almeno 3 elementi	
9	Ascensore	
10	porta blindata e/o altri sistemi di sicurezza	
11	assenza di barriere architettoniche	
12	impianto telefonico	
13	classificazione minima lettera D nell'APE	
14	doppi vetri e/o doppi infissi	
15	pavimentazione e /o rivestimenti di pregio nei vani principali tipo cotto, parquet, marmo, stucco veneziano, ecc.	
16	ubicazione ultimo piano, mansarda abitabile o attico	
17	impianto di ricezione TV satellitare	
18	immobile ultimato da non più di quindici anni accertato dalla data di ultimazione dei lavori e/o ristrutturato entro lo stesso periodo	
19	immobile ubicato a non più di 300 metri da fermata di mezzo pubblico	
20	giardino, porticato o cortile ad uso esclusivo	
21	isolamento termico	
22	impianto risparmio energetico (solare termico, fotovoltaico)	
23	stato di manutenzione buon ed efficiente di infissi, pavimenti e muri	
24	Immobile di categoria catastale minimo A/3	
	Numero totale elementi	

DATI CATASTALI

CATEGORIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	RENDITA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE RIPARAMETRATA	CAT
APPARTAMENTO							
GARAGE/BOX/CANTINA							

POSTO MACCHINA							
TOTALE SUPERFICIE							
CALCOLO DEL CANONE							
ZONA OMOGENEA							
FASCIA DI APPARTENENZA							
METRI QUADRI							
CANONE ANNUO AL METRO QUADRO							
CANONE ANNUO TOTALE IMMOBILE LOCATO							
MAGGIORAZIONI							
MAGGIORAZIONE DURATA CONTRATTO 5%							
MAGGIORAZIONE IMMOBILE ARREDATO COMPLETAMENTE MAX + 20%							
MAGGIORAZIONE IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO MAX +10%							
MAGGIORAZIONE CLASSE ENERGETICA A1,A2,A3,A4 MAX +8%							
MAGGIORAZIONE CLASSE ENERGETICA B,C,D,E MAX +5%							
MAGGIORAZIONE ATTICO MAX + 20%							
DIMINUZIONI:							
PRESENZA GARANZIA REALE O PERSONALE -5%							
SUPERFICIE COMPRESA TRA 100 E 110 MQ -5%							
SUPERFICIE COMPRESA TRA 111 E 120 MQ – 10%							
SUPERFICIE SUPERIORE A 120 QUADRI – 15%							
TOTALE CANONE ANNUO CON VARIAZIONI PERCENTUALI							
TOTALE CANONE MENSILE CON VARIAZIONI PERCENTUUALI							
TOTALE MENSILE CONCORDATO TRA LE PARTI							

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, 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 corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Chieti depositato in data.....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....