

ACCORDO PER IL COMUNE DI ORVIETO

L'anno 2018, il giorno 22 del mese di MARZO,

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

le sottoscritte associazioni della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini

Confedilizia **Avv. Andrea Messi** **SUNIA Romolo Bartolucci**

ASPPI **Avv. Mauro Cingolani** **UNIAT Siro Desantis**

APPC **Mario Giangiuli** **SICET Gino Bernardini**

Premesso che il 16.01.2017 è stato approvato il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell' Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto all' art 4 comma 2 della Legge 09.12.1998 n. 431, ed è necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale per il comune di ORVIETO, in sostituzione di quello sottoscritto il 2003 e modificato 2007

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L;

Visto in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998 che dispone che le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1, 2 e 3;

Visto il Decreto 16/01/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti avente ad oggetto: "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge";

Visto che il suddetto decreto ha approvato la Convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per il comune in parola, in sostituzione di quello attualmente in vigore;

Visto l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della "cedolare secca";

Evidenziato che, il presente Accordo, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge, si propone di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo, per avviare a soluzione il problema degli sfratti con particolare riguardo a quelli intimati per morosità incolpevole e di ricondurre alla legalità il mercato degli affitti irregolari.

Tutto ciò premesso e considerato

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. Oggetto

Il presente accordo definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee del territorio

comunale interessato e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

2. **Ambito di applicazione**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017;

3. **Termini di validità dell'accordo locale**

Il presente accordo depositato con le modalità previste dall'art 7 comma 2 del DM 16/01/2017 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. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può procedere di propria iniziativa alla convocazione. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare con la richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'accordo può richiedere al comune la convocazione delle parti anche per introdurre modifiche ed integrazioni. Nel caso di mancata convocazione da parte del comune e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere alla convocazione. Il presente accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo.

4. **Obbligatorietà dei tipi di contratto**

In conformità alle disposizioni del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente i **contratti tipo, allegati n. A), B) e C)**, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

5. **Modalità di calcolo per la determinazione del canone di locazione**

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile.

Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per **ciascuna sub-fascia**, espressamente indicati nella tabella di cui **all'allegato 1)** del presente accordo e lo stesso potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dell'aumento del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai nella misura massima del 75%.

6. **Individuazione delle aree urbane omogenee**

Ai fini della determinazione del canone di locazione, le aree urbane omogenee sono individuate tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.), e denominate nella seguente maniera:

- **ZONA CENTRALE** (corrisponde alla lettera B) fasce omi-2016/2,)
- **ZONA SEMICENTRO** (corrisponde alla lettera C) fasce omi-2016/2,)
- **ZONA PERIFERIA** (corrisp.de alle lettere D) ed E) fasce omi-2016/2,)
- **ZONA RURALE** (corrisponde alla lettera R) fasce omi-2016/2,)

Le corrispondenti **planimetrie** relative al comune in parola sono allegate quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, **Allegato 2).**

Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.

Si precisa che la individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato

suddiviso il comune, si riscontra con la corrispondente indicazione dei valori della sub-fascia, ovvero che il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree urbane omogenee per le quali è stato indicato il valore delle sub-fasce all'allegato 1).

7. Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

- a) vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- b) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- c) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- d) riscaldamento centralizzato o autonomo;
- e) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- f) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- g) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- h) porte blindate;
- i) vetri termici;
- j) abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- k) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- l) edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- m) edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- n) immobile unifamiliare (casa singola);
- o) conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni precedenti alla stipula;

Per l'applicazione del punto f) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto g).

Per gli immobili costruiti negli ultimi 20 (venti) anni, a far data dalla stipula del presente accordo, o in tale periodo integralmente ristrutturati si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti f) e g) del presente punto 7). Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata.

8. Calcolo superficie convenzionale

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Per superfici utili di appartamento inferiori a mq. 50 sarà applicata una maggiorazione del 20%, per superfici da 51 a 70 mq sarà applicata una maggiorazione del

10% per superfici tra mq. 71 e mq. 110 non verrà applicata alcuna maggiorazione e per le superfici superiori verrà applicata una riduzione del 10% entro il limite minimo di 110 mq.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- 50% della superficie del box auto (garage) esclusivo;
- 30% della superficie del posto auto assegnato e coperto;
- 30% della superficie di soffitte e cantine comunicanti;
- 30% della superficie di balconi e terrazze comunicanti e coperti, considerando una superficie finale non superiore a mq. 25;
- 15% della superficie della superficie di soffitte e cantine non comunicanti;
- 15% della superficie dei balconi e terrazze non comunicanti e coperti, considerando una superficie finale non superiore a mq. 25;
- 15% della superficie posto macchina in autorimesse di uso comune;
- 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore non potrà, nel calcolo, superare la superficie netta dell'immobile. Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

9. Determinazione del canone di locazione

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

ZONA CENTRALE:

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;
- Sub fascia 2 - un numero di elementi pari o superiore a 3;
- Sub fascia 3 - un numero di elementi pari o superiore a 5;

ZONA SEMICENTRO, PERIFERIA e RURALE:

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 5;
- Sub fascia 3 - un numero di elementi pari o superiore a 6;

(TABELLA COSTI € mq IN BASE ALLE AREE DI APPARTENENZA E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE)

comune di Orvieto	sub fascia 1		sub fascia 2		sub fascia 3		Micro
	MIN.CONTR.	MAX CONTR.	MIN.CONTR.	MAX CONTR.	MIN.CONTR.	MAX CONTR.	
CENTRO B	€ 2,90	€ 3,32	€ 2,90	€ 3,74	€ 2,90	€ 5,41	B
SEMICENTRO C	€ 2,08	€ 2,60	€ 2,08	€ 3,12	€ 2,08	€ 4,16	C
PERIFERA D/E	€ 1,91	€ 2,26	€ 1,91	€ 2,62	€ 1,91	€ 3,33	D E
RURALE R	€ 1,66	€ 1,97	€ 1,66	€ 2,28	€ 1,66	€ 2,90	R

Le parti, tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al mq. stabilito per ciascuna sub fascia, come riportato nell'elenco di cui all'allegato 1) del presente accordo.

Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo che dà diritto all'accesso alla sub-fascia, il canone concordato non potrà essere pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.

10. Immobile arredato

Quando l'alloggio è arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato la maggiorazione percentuale potrà oscillare fino ad un massimo del 20% (venti per cento). E' facoltà delle parti di concordare entrambe le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo consentito.

11. Maggiore durata

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di un percentuale del 3% (tre per cento) per ogni anno di aumento fino ad un massimo del 9%.

12. Classe energetica

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro le classi energetiche A e B, il canone di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 5% (cinque per cento) e del 3% (tre per cento) se l'immobile è ricompreso entro la classe energetica C e D. Se l'immobile è in classe G si applicherà un decremento al canone di locazione pari al 2%.

13. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei punti 9, 10, 11, 12, 13 e 17 del presente accordo. Nel caso di locazione di porzione di immobile, la superficie convenzionale massima dell'intero appartamento è frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando l'eventuale superficie condivisa dai conduttori e/o dagli stessi proprietari dell'immobile locato. **La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale massima dell'immobile riportata anche nel contratto parziale.** *Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno:*

- a) definire in modo preciso la/le camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto, le planimetrie dell'appartamento sottoscritte dalle parti;
- b) quantificare le spese condominiali e le utenze;
- c) indicare espressamente nel contratto le modalità per la gestione dell'utilizzo degli spazi e servizi in particolare quelli in uso comune.

14. Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei punti 9, 10, 12, 13 e 17 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'articolo 2, commi 3 e 5, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a tre anni, prorogabile di due; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore a tre mesi.

15. Contratti transitori per studenti universitari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei punti 9, 10, 12, 13 e 17 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 2, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a sei mesi e superiore a trentasei, prorogabili per lo stesso periodo. Possono, inoltre, essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti e dalle aziende per il diritto allo studio universitario; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore ad un mese.

Tali contratti, a condizione che il comune sia sede di Università, possono essere validamente conclusi qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento anche post laurea tali da ricondursi a quelli riconosciuti dalla L. 508/1999, quali Accademie di belle Arti, Accademia nazionale di arte drammatica, ISIA, Conservatori di musica e Istituti musicali parificati, ovvero di specializzazione post laurea in un comune diverso da quello di residenza.

16. Contratti transitori ordinari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei punti 9, 10, 12, 13 e 17 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 1, della legge n. 431/98, e all'art 2 del D.M. 16 gennaio 2017, non possono avere una durata superiore a 18 mesi.

Il canone dei contratti transitori ordinari, per favorire la mobilità sul territorio, è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al presente accordo con un aumento non superiore al 15% (quindici per cento) del valore massimo e nel contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo di transitorietà in capo ad una delle parti contrattuali. Tali contratti possono essere stipulati per gli immobili ricadenti nei Comuni riconosciuti ad alta densità abitativa, con un numero di abitanti superiore a 10.000, come risultante dai dati dell'ultimo censimento della popolazione. La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

A) Esigenze di transitorietà del locatore

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- quando il locatore, entro diciotto mesi, intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- quando l'immobile sia compreso in- un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

- quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto –suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

B) Esigenze di transitorietà del conduttore

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- frequenza a corsi di studi e/o di formazione;
- necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
- previsioni di trasferimento o trasferimento, anche temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto – suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo 18 mesi
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore ,
- impegni collegati con campagne elettorali
- incarico professionale a termine;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore legata ad un evento certo a data prefissata, espressamente documentata e riportata in contratto.

Il contratto tipo deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16.01. 217 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente accordo e/o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo che ne attestano il supporto fornito in ordine alla sua riconducibilità a quelle ivi previste, di cui si darà atto nel contratto concluso tra le parti.

Resta inteso che per la stipula dei contratti di cui sopra è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze transitorie in capo anche ad una sola delle parti.

Le parti che stipuleranno i contratti di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo al D.M. 16/01/2017, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone. In particolare, le modalità bilaterali di supporto possono consistere in:

- accertamento della rispondenza delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili ai criteri generali di cui alla Legge 431/98 ed all'art 2, comma 1, del DM 16/01/2017 e loro formulazione nel contratto;
- attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento giudiziario.

17. Canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei punti 9 e 12 del presente accordo. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2, comma 3, del decreto 22 aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche in riferimento a quanto stabilito dall'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 nel presente accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste ai punti 9 e 12 del presente accordo ma il canone di locazione massimo in nessun caso potrà essere superiore al canone medio così come determinato dalla fascia di appartenenza.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

18. Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

19. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato D), del decreto 16 gennaio 2017.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

20. Contratto di locazione ad uso abitativo

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente i contratti tipo allegati al presente accordo, provvedendo ad integrarli con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge.

21. Attestazione bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16.01.2017

Nella normativa vigente, i contratti concordati, di cui al presente accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie e anche delle Istituzioni centrali e locali deve essere quello di accertare la conformità al presente accordo territoriale così come previsto dal DM 16/01/2017 di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti. Per il raggiungimento di tale fine:

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo, qualora ne facciano richiesta una o più parti di uno dei contratti di locazione di cui sopra, concluso senza la loro

assistenza, qualora ne ricorrano i presupposti e sulla base delle dichiarazioni rese dai contraenti, provvederanno ad attestarne la rispondenza formale del contenuto economico e normativo all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Tale attestazione sarà resa contestualmente da un'organizzazione rappresentante la proprietà e da una organizzazione rappresentante l'inquilinato utilizzando il modello di attestazione allegato al presente accordo, per massimo 80 contratti per ogni parte Locatrice

22. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti, di cui al seguente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art 6 del DM 16/01/2017.

Letto, confermato e sottoscritto.

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI

CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI (IMMOBILIARI)

Via Beccaria, 22 05100 TERNI

Tel. 0744 423763

c.f. 91010740052 - P.IVA 00655750552

ASPPI

APPC

A. P. P. C.
IL PRESIDENTE PROV. LE
(Mario Gfangiuli)

SINDACATI INQUILINI

SUNIA

UNIAT

SICET

BARTOLUCCI ROMOLO

Segretario Provinciale

SUNIA TERNI

SICET UMBRIA

SINDACATO INQUILINI

CASA e TERRITORIO