

Al Comune di Montefiascone

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale

Si invia, in allegato alla presente, per quanto di competenza e con invito alla diffusione alla cittadinanza, nuovo Accordo Territoriale definito tra le OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato, ai sensi del DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 gennaio 2017, che detta i 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.

Il presente accordo territoriale avrà valenza a partire dal 01 MARZO 2020.

Viterbo, 09.02.2020

ASPPI, nella persona di Massimo Signorelli



A.S.P.P.I.

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via della Bontà, 56 - 01100 VITERBO
Tel./Fax 0761.306638
C.F.: 90018499566

CONFEDILIZIA nella persona di Danilo Scalabrelli



CONFEDILIZIA - Viterbo

Associazione dei proprietari di case della Provincia di Viterbo
Via I. Gardini, 38 - 01100 Viterbo
C.F.: 900184920561
e-mail: confedilizia.viterbo@virgilio.it - Tel. 0761.092701

UPPI nella persona di Fabio Pucci



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

FEDERCASA nella persona di Bartocchini Alessandra

Sindacato Nazionale dal 1975

FEDERCASA
Segreteria Provinciale
di Viterbo

GIANCARLO CATANI

SICET, nella persona di Marco Proietti

SICET

Sindacato Inquilini Casa e Territorio

Via S. Giacinta Marzocchi, 4/8 - 01100 VITERBO

Tel 0761/270701 Fax 0761/390877 - email: viterbo@sicet.it

SUNIA, nella persona di Albertario Mainella

S.U.N.I.A.

FEDERAZIONE PROV. LE VITERBO

UNIAT, nella persona di Sandro Canepuccia

UNIAT

Unione Nazionale
Inquilini - Ambiente - Territorio
Corso Italia, 68 - 01100 VITERBO

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MONTEFIASCONE

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze in vigore dal 1 Marzo 2020.

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

ASPPI, nella persona di Massimo Signorelli.
CONFEDILIZIA nella persona di Danilo Scalabrelli.
UPPI nella persona di Fabio Pucci.

ed i seguenti sindacati degli inquilini:

FEDERCASA nella persona di Bartoccini Alessandra
SICET, nella persona di Marco Proietti.
SUNIA, nella persona di Albertario Mainella.
UNIAT, nella persona di Sandro Canepuccia.

PREMESSO

che il 19 Gennaio 2009 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente e 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 30.12. 2002;

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Montefiascone in sostituzione di quello attualmente vigente.

Il comune di Montefiascone, accogliendo la sollecitazione avanzata dalle OO.SS degli inquilini e dalla associazioni della proprietà, si impegna, dal prossimo bilancio d'esercizio, a verificare la possibilità di introduzione di un'aliquota IMU ridotta per le abitazioni oggetto di contratto di locazione ai sensi e per gli effetti del presente accordo .

I sottoscrittori del presente accordo esprimono giudizio positivo sul prefato impegno della Amministrazione Comunale, volto a favorire l' utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione ." Pertanto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

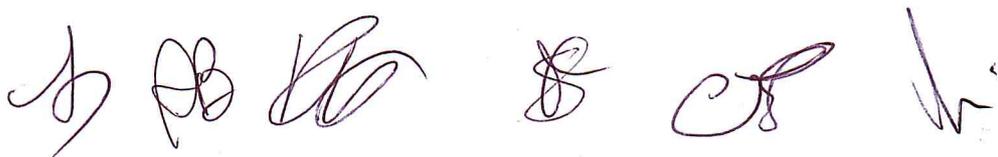
L'Accordo territoriale stipulato il 19-01-2009 è integralmente sostituito dal presente Accordo Territoriale, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Montefiascone.

TITOLO A)

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 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 Montefiascone, che, ai fini di quanto previsto



dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 13.520.

2) Il territorio del Comune di Montefiascone, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 - comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le seguenti fasce di oscillazione dei canoni (come da allegato B):

Fascia A: Riguarda tutte le abitazioni che si trovano dentro il Centro storico – microzona 1.- Fogli 34 e 35

Fascia B: Riguarda le abitazioni che si trovano nella microzona 2 – semicentrale di espansione residenziale – Fogli 17-26-27-38-46-47

Fascia C: Riguarda le abitazioni che si trovano nella microzona 3 -zone periferiche – Fogli 1-2-6-7-14-23-24-25-31-32-33-39-40-41-42-43-44-45.

Fascia D: Riguarda le abitazioni che si trovano nelle zone agricole

Tutte le abitazioni fuori delle fasce sopra indicate, s'intenderanno in zona agricola con valori equiparati alla fascia D.

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione possono essere aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato C (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat. Fatta salva l'applicazione della cedolare secca o altre disposizioni di Legge.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Allegato B (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato C (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile desunta dall'A.P.E.;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) il 30% della superficie di porticato coperto ;
- h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.



i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d).

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 35 mq. verrà aumentata del 40% (max 42 mq.); se compresa tra 35,01 e 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 56 mq.), se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 105 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 15% (sino a 105 mq.); se compresa tra 120, mq. e 140 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 115 mq.); oltre 140, mq. verrà ridotta del 25% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta, ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato C).

Nel caso in cui l'abitazione fosse ubicata al piano seminterrato, il valore delle fasce di oscillazione sarà diminuito del 10%.

9) Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B possono avere un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

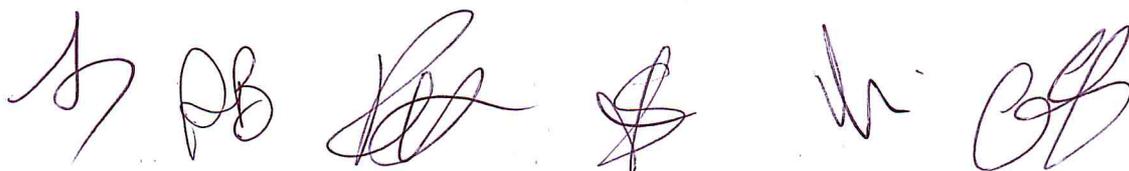
11) Per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente

12) 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 in misura dei componenti usufruttuari di tali spazi.

13) Opzione 1) - L'attestazione prevista dagli articoli 1 - comma 8, 2 - comma 8, e 3 - comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D (Attestazione).

Opzione 2) - L'attestazione prevista dagli articoli 1 - comma 8, 2 - comma 8, e 3 - comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.



14) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

15) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Montefiascone che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 13.001.

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

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 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 minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato B (Fasce di oscillazione), con aumento del 10% nei valori minimo e massimo, per esigenze esclusive di transitorietà del Conduttore nei contratti con durata inferiore a mesi 12.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile desunta dall'A.P.E. ;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) il 30% della superficie di porticato coperto ;
- h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.
- i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d)

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 35 mq. verrà aumentata del 40% (max 42 mq.); se compresa tra 35,01 e 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 56 mq.), se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 105 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 15% (sino a 105 mq.); se compresa tra 120, mq. e 140 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 115 mq.); oltre 140, mq. verrà ridotta del 25% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta. ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato C).

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B (Fasce di oscillazione) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.

7) per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui ai commi precedente, ove ricorrente

8) In presenza di rete wi-fi fornita dal Locatore ed usufruibile gratuitamente dal Conduttore il canone di locazione massimo potrà subire un incremento pari al 2%.

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.

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

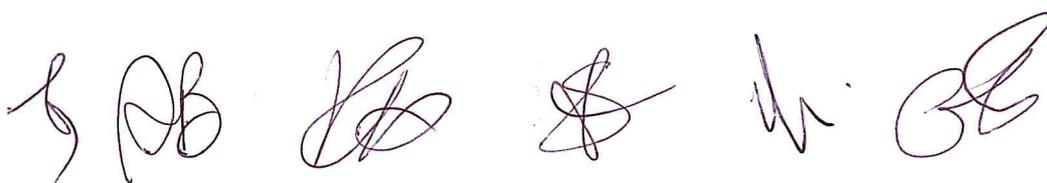
11) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

12) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

- Quando il proprietario ha esigenza 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; motivi di studio;
- 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.

13) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

- Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni 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.

14) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 10 e 11 del presente Titolo, 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.

15) 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.

16) *Opzione 1)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D (Attestazione).

Opzione 2) - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

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

TITOLO C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Montefiascone che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di Università.

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile desunta dall'A.P.E.;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) il 30% della superficie di porticato coperto ;
- h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.
- i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d).

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 35 mq. verrà aumentata del 40% (max 42 mq.); se compresa tra 35,01 e 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 56 mq.), se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 105 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 15% (sino a 105 mq.); se compresa tra 120, mq. e 140 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 115 mq.); oltre 140, mq. verrà ridotta del 25% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta. ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato C).

5) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 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 minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato B (Fasce di oscillazione), con aumento del 5% nei valori minimo e massimo, per esigenze esclusive di transitorietà del Conduttore nei contratti con durata inferiore a mesi 12

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%.

8) In presenza di rete wi-fi fornita dal Locatore ed usufruibile gratuitamente dal Conduttore il canone di locazione massimo potrà subire un incremento pari al 2%.

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.

10) *Opzione 1)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà



edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D (Attestazione).

Opzione 2) - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

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

12) "Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle rispettive organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato";

TITOLO D)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

TITOLO E)

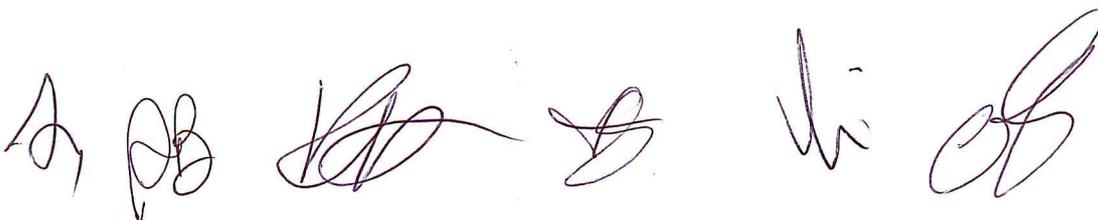
ONERI ACCESSORI

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

TITOLO F)

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato E (Modello di richiesta) al presente Accordo.



TITOLO G)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno menzionato al successivo punto 5). 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, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

5) L'attuale Accordo Territoriale, che sostituisce il precedente del 19.01.2009, avrà decorrenza dal 01 MARZO 2020 ; da tale data, qualsiasi nuovo contratto di tipo concordato o transitorio, stipulato ai sensi del precedente Accordo Territoriale, non potrà essere riconosciuto come tale.

L'Accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- Sia modificata la Legge sulle locazioni ad uso abitativo o sia aggiornata la relativa Convenzione Nazionale prevista nel D.M. 16.01.2017;
 - Il Comune di Montefiascone delibere nuove aliquote I.m.u. e Ta.s.i. per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
 - siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 della Legge 431/98 e s.m.i.;
 - siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.
- Il presente Accordo resta comunque in vigore sino alla sottoscrizione di nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati

- All. A: Aree del Comune di Montefiascone.
All. B: Fasce di oscillazione del Comune di Montefiascone.
All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone.
All. D: Modulo di Attestazione.
All. E: Modello di richiesta
All. F: Schema contratto concordato.
All. G: Schema contratto concordato per studenti universitari.
All. H: Schema contratto concordato per uso transitorio.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Montefiascone li, 02.02. 2020

ASPPI (Massimo Signorelli)
CONFEDILIZIA (Danilo Scalabrelli)
UPPI (Fabio Pucci)
SICET (Marco Proietti)
SUNIA (Albertario Mainella)
UNIAT (Sandro Canepuccia)

A.S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via della Bontà, 56 - 01100 VITERBO
Tel./Fax 0764.306638
C.F.: 99018490566

UNIAT
Unione Nazionale
Inquilini - Ambiente - Territorio
Corso Italia, 68 - 01100 VITERBO

SICET
Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Via S. Giacinto Martucco 9, 4/B - 01100 VITERBO
Tel. 0761/270701 Fax. 0761/890877 - email: viterbo@sicet.it

S.U.N.I.A.
FEDERAZIONE PROV. LE VITERBO

CONFEDILIZIA - Viterbo
Associazione dei proprietari di casa della Provincia di Viterbo
Via I. Garbini, 38 - 01100 Viterbo
C.F. 99084920561
e-mail: confedilizia.viterbo@virgilio.it - Tel. 0761.092701

FEDERCASA (Bartoccini Alessandra)
per presa visione del Comune di Montefiascone

FEDER.CASA
Segreteria Provinciale
di Viterbo
GIANCARLO CATANI

UPI
PI
UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI
Sindacato Nazionale dal 1975
VITERBO

ALLEGATO A

Fascia A: Riguarda tutte le abitazioni che si trovano dentro il Centro storico – microzona 1.- Fogli 34 e 35

Fascia B: Riguarda le abitazioni che si trovano nella microzona 2 – semicentrale di espansione residenziale – Fogli 17-26-27-38-46-47

Fascia C: Riguarda le abitazioni che si trovano nella microzona 3 -zone periferiche – Fogli 1-2-6-7-14-23-24-25-31-32-33-39-40-41-42-43-44-45.

Fascia D: Riguarda le abitazioni che si trovano nelle zone agricole

Tutte le abitazioni fuori delle fasce sopra indicate, s'intenderanno in zona agricola con valori equiparati alla fascia D.

ALLEGATO B

Fascia A: Riguarda tutte le abitazioni che si trovano dentro il Centro storico – microzona 1.- Fogli 34 e 35

Fascia Minima : Min €/mq-mese 1,00 Max €/mq-mese 3,20

Fascia Media : Min €/mq-mese 3,21 Max €/mq-mese 4,20

Fascia Massima : Min €/mq-mese 4,21 Max €/mq-mese 5,90

Fascia B: Riguarda le abitazioni che si trovano nella microzona 2 – semicentrale di espansione residenziale – Fogli 17-26-27-38-46-47

Fascia Minima : Min €/mq-mese 1,50 Max €/mq-mese 3,50

Fascia Media : Min €/mq-mese 3,51 Max €/mq-mese 4,50

Fascia Massima : Min €/mq-mese 4,51 Max €/mq-mese 6,00

Fascia C: Riguarda le abitazioni che si trovano nella microzona 3 -zone periferiche – Fogli 1-2-6-7-14-23-24-25-31-32-33-39-40-41-42-43-44-45.

Fascia Minima : Min €/mq-mese 2,00 Max €/mq-mese 3,50

Fascia Media : Min €/mq-mese 3,51 Max €/mq-mese 5,10

Fascia Massima : Min €/mq-mese 5,11 Max €/mq-mese 6,30

Fascia D: Riguarda le abitazioni che si trovano nelle zone agricole

Fascia Minima : Min €/mq-mese 2,00 Max €/mq-mese 3,70

Fascia Media : Min €/mq-mese 3,71 Max €/mq-mese 4,70

Fascia Massima : Min €/mq-mese 4,71 Max €/mq-mese 5,80

	A	B	C	D		
MINIMA	1,00 – 3,20	1,50 – 3,50	2,00 – 3,50	2,00 – 3,70		
MEDIA	3,21 - 4,20	3,51 – 4,50	3,51 - 5,10	3,71 – 4,70		
MASSIMA	4,21 – 5,90	4,51 – 6,00	5,11 – 6,30	4,71 – 5,80		

[Handwritten signatures and initials]

E' consentito concordare un canone di locazione inferiore a quello determinato dall'applicazione dei sopra elencati parametri.

ALLEGATO C

Elementi-Criteri che concorrono alla determinazione del canone

In base alla presenza contemporanea del numero di elementi caratterizzanti l'immobile oggetto della Locazione, verrà definita la fascia minima, media o massima che definirà il canone d'affitto:

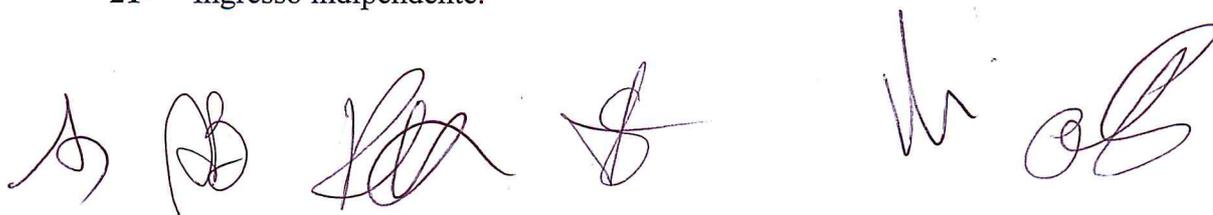
MINIMA: Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio normale (che come tale si colloca nella fascia di oscillazione minima) per ogni unità abitativa che sia dotata e/o predisposta all'allacciamento alla rete idrica; di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza) o sistema alternativo (induzione, pompa di calore ecc...); di allacciamento alla rete fognante; e dotato di impianto elettrico funzionante.

MEDIA : L'alloggio di tipo normale, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia media in presenza contemporanea di almeno 3 parametri tra quelli di seguito elencati nel presente allegati.

MASSIMA : L'alloggio potrà essere collocato all'interno della fascia massima in presenza contemporanea di almeno 8 parametri tra quelli di seguito elencati nel presente allegati.

Elementi-Criteri :

- 1- Impianto di riscaldamento autonomo.
- 2- Appartamento oltre il 2° piano, servito da ascensore.
- 3- Posto auto.
- 4- Ristrutturato o costruito negli ultimi 10 anni.
- 5- Appartamento fornito di parabola satellitare.
- 6- Presenza di una cantina o soffitta esclusiva.
- 7- Presenza di balconi terrazzi o portici.
- 8- Presenza di aree o locali condominiali.
- 9- Categoria Energetica APE da D≥A.
- 10- Presenza di impianto di climatizzazione.
- 11- Tipologia attico con ascensore.
- 12- Categoria catastale A/7 o superiore.
- 13- Presenza di giardino privato, di almeno 40 mq.
- 14- Presenza di doppi servizi.
- 15- Accesso con porta blindata.
- 16- Presenza di citofono o videocitofono.
- 17- Presenza di allarme di sicurezza.
- 18- Muro di cinta perimetrale con cancello delimitate il fabbricato.
- 19- Strutture di superamento barriere architettoniche.
- 20- Doppie finestre o vetro camera.
- 21- Ingresso indipendente.



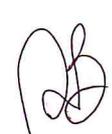
Handwritten signatures and a mark at the bottom of the page. There are six distinct signatures in blue ink, and a small arrow-like mark pointing upwards and to the right, located to the right of the list of criteria.

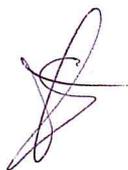
Il Sicut di Viterbo dichiara di sottoscrivere il nuovo accordo territoriale per il Comune di Montefiascone in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017 con espressa riserva rispetto alle parti dell'accordo medesimo che:

1) in attuazione dell'articolo 1 comma 8 del DM prevedono per i contratti non assistiti liberamente su richiesta dei diretti interessati il rilascio dell'attestazione da parte di una o più OO.SS firmatarie dell'accordo locale implicando di fatto l'obbligatorietà dell'assistenza delle OO.SS;

2) prevedono la possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi indicati dal presente accordo mediante attestazione rilasciata contemporaneamente da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori: infatti, essendo la Legge 431 del 1998 rivolta a garantire la stabilità alloggiativa dell'inquilino e configurata la locazione transitoria come possibilità ammessa in via di eccezione nei casi tassativamente previsti dall'accordo territoriale, il Sicut ritiene del tutto irragionevole la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

7







All. D
SCHEDA DETERMINAZIONE CANONE CONCORDATO MONTEFIASCONE (Accordo Territoriale 2020)

CONTRATTO +2 STUDENTI UNIVERSITARI TRANSITORIO

LOCATORE/I: _____ CONDUTTORE/I: _____

IMMOBILE : Cat. _____ F. _____ P.IIa _____ Sub _____ R.C. € _____ FASCIA _____

CITTA' _____ Via/P.zza _____ n° _____ Piano _____ Interno _____

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 35 mq. verrà aumentata del 40% (max 42 mq.); se compresa tra 35,01 e 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 56 mq.), se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.). Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 105 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 15% (sino a 105 mq.); se compresa tra 120,01 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 25% (sino a 115 mq.); oltre 140 mq. verrà ridotta del 25% (sino a 120 mq.).

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE	mq	%	mq
Superficie calpestabile appartamento			
Autorimessa singola (garage)		50%	
Posto auto		20%	
Balconi, terrazze, cantine e simili (vani h≥1,70m)		25%	
Superficie scoperta uso esclusivo		15%	
Superficie verde condominiale (quota MM)		10%	
Portico coperto		30%	

TOTALE mq

Elementi che concorrono al calcolo del Canone di Locazione

1	IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO	
2	APPARTAMENTO FORNITO DI ASCENSORE O SERVO SCALA	
3	POSTO AUTO RISERVATO	
4	RISTRUTTURATO O COSTRUITO NEGLI ULTIMI 10 ANNI	
5	APPARTAMENTO FORMITO DI PARABOLA SATELLITARE	
6	PRESENZA DI CANTINA O SOFFITTA ESCLUSIVA	
7	PRESENZA BALCONI TERRAZZI PORTICI	
8	PRESENZA DI AREE O LOCALI CONDOMINIALI	
9	CATEGORIA ENERGETICA APE DA D≥A	
10	PRESENZA IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	
11	TIPOLOGIA ATTICO CON ASCENSORE	
12	TIPOLOGIA CATASTALE A07	
13	PRESENZA GIARDINO PRIVATO DI ALMENO 40 MQ	
14	PRESENZA DOPPI SERVIZI	
15	ACCESSO CON PORTA BLINDATA	
16	PRESENZA CITOFONO O VIDEOCITOFONO	
17	PRESENZA ALLARME DI SICUREZZA	
18	MURO DI CINTA PERIMETRALE CON CANCELLO	
19	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE INTERNE ED ESTERNE	
20	DOPPIE FINESTRE O VETRO CAMERA	
21	INGRESSO INDIPENDENTE	
	TOTALE	

In base alla presenza contemporanea del numero di elementi caratterizzanti l'immobile oggetto della Locazione, verrà definita la fascia minima, media o massima che definirà il canone d'affitto:

MINIMA: Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio normale (che come tale si colloca nella fascia di oscillazione minima) per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica; di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza) o sistema alternativo (induzione, pompa di calore ecc...); di allacciamento alla rete fognante; e dotato di impianto elettrico funzionante.

MEDIA: L'alloggio di tipo normale, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia media in presenza contemporanea di almeno 3 parametri tra quelli a fianco elencati.

MASSIMA: L'alloggio potrà essere collocato all'interno della fascia massima in presenza contemporanea di almeno 8 parametri tra quelli a fianco elencati.

FASCIA DI RIFERIMENTO: **MINIMA** **MEDIA** **MASSIMA** VALORE CONCORDATO : _____ (mq/mese)

A) AMMOBILIATO + _____% B) SEMINTERRATO -10% C) TRANSITORIO +10% D) STUDENTI +5% E) WI-FI +2%
 F) DURATA ANNI _____ +2= + _____% G) ISTAT % = + _____%

CALCOLO DEL CANONE (€ MQ/MESE = VALORE APPLICATO + A - B + C / D + E + F + G)

€ MQ/MESE _____ X MQ _____ = € _____ MENSILI

IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE

€ MQ/MESE _____ X _____ (SUPERFICIE EFFETTIVAMENTE GODUTA) = € _____ MENSILI

LE PARTI CONCORDANO € _____ MENSILI X MESI _____ = € _____ ANNUI

DATA _____
 LOCATORE/I

Che dichiara la veridicità dei dati sopra riportati

CATEGORIA SOTTOSCRITTRICE ACCORDO
 Che attesta la rispondenza del canone, calcolato sui dati, elementi e valori forniti dal locatore e conduttore

CONDUTTORE/I
 Che approva i dati sopra riportati

