

COMUNE DI FOSSACESIA

1

10787 del 05 LUG. 2022

COMUNE DI FOSSACESIA

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 FOSSACESIA (CH) il prot. n.

Le sottoscritte OO.SS. rappresentative della proprietà e le OO.SS. rappresentative degli Inquilini

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,

- 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;

- depositano l'Accordo per il Comune di FOSSACESIA (CH) con i relativi allegati.

Il presente accordo stipulato ai sensi del DM 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)

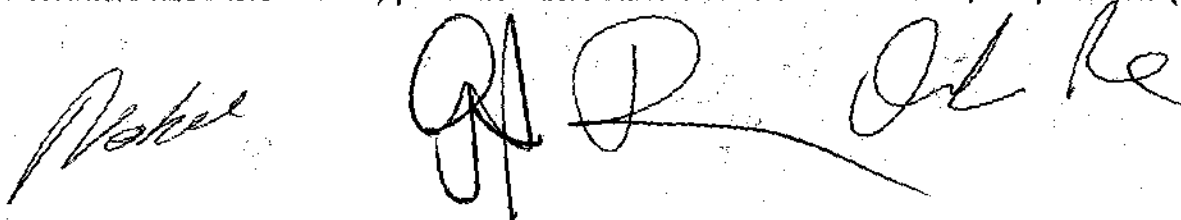
Art. 1- Ambito di applicazione

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. Esso riguarda immobili situati nel territorio amministrativo comunale di FOSSACESIA (CH) 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. mensile come evincibile dalla Tabella C (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).



MICROZONA	FOGLIO DI MAPPA
Microzona 1 - Zona residenziale-	2, 4, 4 ^A , 5, 11, 12, 15
Microzona 2 - Zona suburbana- fascia litoranea	12, 1, 32, 3, 72, 7, 82, 8, 92, 9
Microzona 3 - Zona periferica extraurbana	6, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33

Si precisa che in assenza di indicazioni di dati catastali (**foglio catastale di appartenenza di ogni microzona**), qualora la planimetria del Comune di FOSSACESIA (CH) dovesse prevedere la coincidenza dei confini di due o più microzone con una strada/piazza ecc. si applicheranno a tutti gli immobili che si affacciano rispettivamente alla stessa via, piazza ecc. la medesima sub fascia di oscillazione dei prezzi e in caso di dubbio si applicherà la sub fascia avente valore superiore.

TABELLA B) ELENCO DOTAZIONI

1	allaccio alla rete urbana di luce e/o acqua e/o gas e/o fognatura
2	autorimessa singola e/o posto auto coperto o scoperto assegnato
3	cantina o sottotetto
4	terrazza/o balcone
5	Riscaldamento a pavimento
6	appartamento ubicato in palazzina con meno di 10 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, ceramica ecc.
16	ubicazione ultimo piano, mansarda abitabile o attico
17	impianto di ricezione TV satellitare o antenna centralizzata
18	immobile ultimato negli ultimi 10 anni o ristrutturato
19	immobile ubicato a non più di 700 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	Aree e spazi liberi di uso comune
24	Altezza media locali abitativi pari o superiore a m.2,7
25	Affaccio su strada pubblica e/o panoramica e/o con libera visuale
26	Citofono e/o apriporta
27	Immobile ubicato a meno di 600 metri da pubblici esercizi e/o uffici pubblici

TABELLA C) FASCE di OSCILLAZIONE PREZZI

Microzona	TIPO A		TIPO B		TIPO C	
	min	max	min	max	min	max
I	5,00	7,00	4,20	5,70	3,20	4,90
II	6,00	7,60	4,70	5,80	4,00	5,00
III	4,00	4,70	3,50	3,70	2,90	3,60

Reda *GR* *R* *Quake*

C) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.

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 FOSSACESIA (CH)

- 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 minimi e massimi stabiliti nella tabella per le fasce di oscillazione, con un aumento del 10% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.
- 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.

- 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

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, 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 FOSSACESIA (CH), 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 di locazione studenti universitari;
- Allegato D: Tabella oneri accessori;
- Allegato E: Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale;
- Allegato F: Attestazione di rispondenza;
- Allegato G: Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

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

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di FOSSACESIA, 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, .. mt., 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 un 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 e/o acqua e/o gas e/o fognatura
2	autorimessa singola e/o posto auto coperto o scoperto assegnato
3	cantina o sottotetto
4	terrazza/o balcone
5	Riscaldamento a pavimento
6	appartamento ubicato in palazzina con meno di 10 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, ceramica ecc.
16	ubicazione ultimo piano, mansarda abitabile o attico
17	impianto di ricezione TV satellitare o antenna centralizzata
18	immobile ultimato negli ultimi 10 anni o ristrutturato
19	immobile ubicato a non più di 700 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	Aree e spazi liberi di uso comune
24	Altezza media locali abitativi pari o superiore a m.2,7
25	Affaccio su strada pubblica e/o panoramica e/o con libera visuale
26	Citofono e/o apriporta
27	Immobile ubicato a meno di 600 metri da pubblici esercizi e/o uffici pubblici

[Handwritten signatures]

DATI CATASTALI							
CATEGORIA	FOGLIO ¹	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 3%	
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	

Roberto J

TOTALE CANONE MENSILE CON VARIAZIONI PERCENTUALI	
TOTALE CANONE	

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 FOSSACESIA depositato in data.....

Il dichiarante

p. l'organizzazione

Nota J. Fluch