

**ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI
LOCAZIONE AGEVOLATA PER LA CITTÀ DI MESAGNE**

ASSOCASA


L'anno 2024 il giorno presso il Municipio di Mesagne in attuazione della [Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#) e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato in G.U. n. 62 del 15/3/17



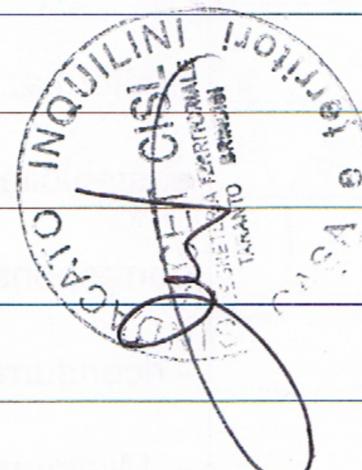
tra

- Le seguenti organizzazioni degli Inquilini:
- **SICeT**, in persona del **Sig. Massimo Caliandro**
- **SUNIA**, in persona del **Sig. Marcello Petarra**
- **UNIAT**, in persona della **Sig.ra Federica Coppola**
- **ASSOCASA**, in persona del **Sig. Antonio Spinosa**
- e le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:
- **FEDERPROPRIETA'** in persona dell'**Arch. Delfo Provenzano**

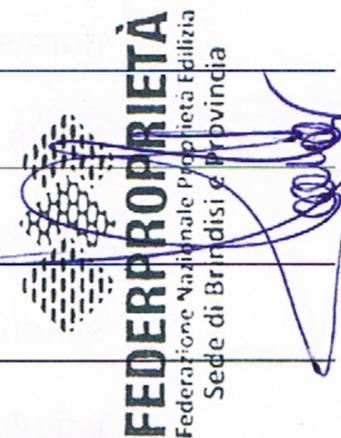
SUNIA BRINDISI
Via Martini, 56 - 72100
C.F. 91088670749

PREMESSO

- che l'Accordo Territoriale attualmente vigente è stato sottoscritto ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98 ed in attuazione dell'accordo sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel D.M. n. 67 del 22/3/99 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze;



- 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 gennaio 1998, n. 431;



- che in data 25/10/2016 è stata sottoscritta la Convenzione tra il



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e le OO.SS degli inquilini e della proprietà edilizia alla quale si rinvia. Ritenuto pertanto che è necessario provvedere alla stesura di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Mesagne;

- Tanto premesso le parti suindicate ritengono necessario individuare condizioni che tengano conto della specificità della situazione abitativa del Comune di Mesagne e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dalla richiamata Convenzione si pongano gli obiettivi di seguito indicati:

- 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 e per morosità in particolare quella incolpevole promuovendo la trasformazione dei contratti in corso in nuovi contratti a canone più sostenibile anche attraverso misure di garanzia e sostegno alla corresponsione dei canoni;

- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e/o irregolare;

- Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, sul risparmio energetico, dell'acqua e sulla tutela della salute.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale contratto un ampio sistema all'accordo informativo e a questo scopo reputano necessario istituire ulteriori strumenti, meglio individuati in altra proposta di protocollo, a sostegno della contrattazione. A tal fine invitano il

Comune di Mesagne a farsi parte diligente per la sottoscrizione di tali protocolli.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il presente Accordo sarà applicato ai contratti che saranno sottoscritti successivamente all'entrata in vigore dello stesso. I contratti stipulati ai sensi dell'Accordo precedente per la loro intera durata continueranno ed essere disciplinati dall'Accordo precedente.

TIPOLOGIA DEI CONTRATTI:

A. Contratto a canone concordato, art.1 D.M. 16/01/2017(all. A).

B. Contratto transitorio ordinario, art.2 D.M. 16/01/2017 (all. B)

(incremento % per arredamento)

C. Contratto per studenti universitari, art.3 D.M. 16/01/2017 (all. C)

(incremento % per arredamento)

A) CONTRATTI AGEVOLATI

(all'art.2, comma 3, della L. 431/98 e art. 1 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 Mesagne.

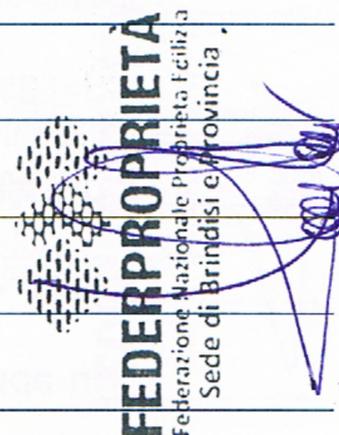
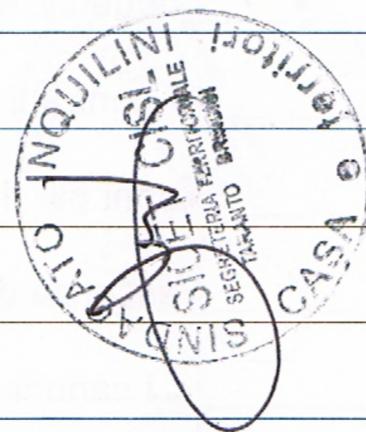
- Il territorio del Comune di Mesagne, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, in virtù del confronto tra le Parti e con l'amministrazione è stato suddiviso in una unica zona in considerazione delle caratteristiche sostanzialmente omogenee del territorio cittadino.

- All'interno dell'unica zona omogenea, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 all'interno dei valori minimi

ASSOCASA



SUNIA BRINDISI
Via Martini, 56 - 72100
C.F. 91088670749



e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Fasce di oscillazione).

- Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3. (Elementi oggettivi e criteri). Il mq viene calcolato come da allegato 3. L'allegato 2 definisce, inoltre, le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, mentre l'allegato 2.1 individua le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio.

- Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri).

I contratti di locazione TIPOLOGIA 1 avranno la durata minima di tre anni più due di proroga di diritto e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.

- I canoni di locazione di cui all'allegato 3 potranno essere incrementati se di durata superiore ai tre anni, qualora le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima contrattuale:

del 3% per i contratti di anni 4 + 2;

del 5% per i contratti di anni 5 + 2;

del 7% per i contratti di 6 o più anni + 2.

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi in presenza dei quali è determinato il canone di locazione secondo l'allegato 2.

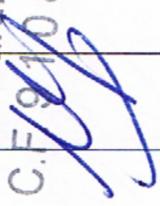
- L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della Proprietà Edilizia o dei Conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

ASSOCASA

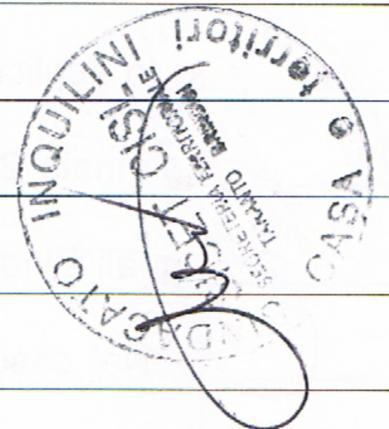



(Opzione 1)

- Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M.16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 10 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

SUNIA BRINDISI
Via Martini, 56 - 72100
C.F. 01088670749


I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo. Il contratto potrà essere integrato per adattarlo a specifiche esigenze delle parti compatibili con la legge ed i regolamenti.



B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 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 Mesagne.

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Sede di Brindisi e Provincia


- I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi, e possono essere rinnovati una sola volta per la stessa durata nell'ipotesi in cui la parte che aveva dichiarato e documentato l'esigenza transitoria ne attesti il permanere mediante lettera raccomandata, PEC, o altro mezzo equipollente prima della



scadenza. In mancanza della predetta comunicazione il contratto si converte automaticamente in contratto ordinario ai sensi dell'art. 2 comma 3 l. 431/98.

Alla scadenza del rinnovo i contratti convertono automaticamente in contratti ordinari ai sensi dell'Art. 2 comma 3, L. 431/98.

- Il conduttore potrà recedere liberamente dal contratto con preavviso di tre mesi. Il conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso di un mese in presenza di gravi motivi da indicare specificamente

- 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 liberamente dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 3.

- In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi in presenza dei quali è individuata la fascia massima di appartenenza.

- Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà determinato sommando l'intera superficie della porzione in uso esclusivo con la quota parte della superficie in uso condiviso. La quota parte di superficie in uso condiviso sarà computata dividendo la superficie totale comune per il numero dei coinquilini. Il risultato così ottenuto deve essere sommato alla superficie in uso esclusivo. In presenza di locazione di porzione di abitazione, il Comune di Mesagne, con proprio provvedimento, individua le modalità di applicazione dell'IMU.

- Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a

soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

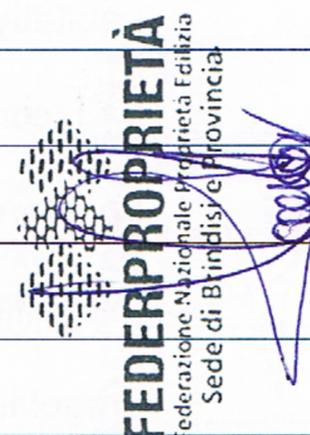
- Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile 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.

- 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.

ASSOCASA



SUNIA BRINDISI
Via Martini, 56 - 72100
C.F. 92088670749



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 7 e 8 del presente Accordo, 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.

- 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.

- 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 o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

- Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 10 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

- I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo. Il contratto potrà essere integrato per adattarlo a specifiche esigenze delle parti compatibili con la legge ed i regolamenti.

C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 Gennaio 2017)

- L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Mesagne.

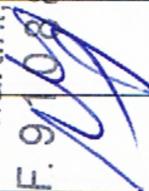
ASSOENSA


- 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 in modo solidale.

- In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 3.

SUNIA BRINDISI
Via Martini, 56 - 72100
C.F. 910886670749


- 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 (IMU comunale).



- 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 o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.



(Opzione 1)

- I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo. Il contratto potrà essere integrato per adattarlo a specifiche esigenze delle parti compatibili con la legge ed



regolamenti.

D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 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, di cui all'allegato 2, 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.

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

E) ONERI ACCESSORI

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

F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D..M gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e 15 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 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 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 successivo a quello del deposito. I valori e le clausole del presente accordo non possono essere modificati nel periodo di vigenza del presente Accordo.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

I contraenti, nel caso di modifica alle agevolazioni fiscali, potranno rivolgersi alla Commissione stragiudiziale per l'eventuale determinazione del nuovo canone da valersi sino alla cessazione del rapporto contrattuale. Le Parti si riservano altresì di perfezionare il presente accordo entro 90 gg. specie qualora venissero riscontrati errori, omissioni o incongruenze che possano determinare difficoltà nell'applicazione. Si riservano altresì di allegare cartina esplicativa.

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

- 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.

- 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.

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

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di Mesagne e planimetria.

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Mesagne

All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. 4: Attestazione di rispondenza

All. 5: Modulo di richiesta procedura negoziazione e conciliazione

All. 6: Modello tipo di contratto ex art. 2 comma 3 l.431/98 (in G.U. n.62 del 15/03/2017 "allegato A").

All. 7: Modello tipo di contratto ex art. 5 comma 1 l. 431/98 (in G.U. n.62 del 15/03/2017 "allegato B").

All. 8: Modello tipo di contratto per studenti universitari ex art. 5 comma 3 l. 431/98 (in G.U. n.62 del 15/03/2017 "allegato C").

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Mesagne, li

SICeT, in persona del sig. Massimo Caliandro

SUNIA, in persona del sig. Marcello Petarra

SUNIA BRINDISI
Via Martini, 56 - 72100
C.F. 91088670749

UNIAT, in persona della sig.na Federica Coppola



ASSOCASA
[Handwritten signature]

ASSOCASA, in persona del sig. Antonio Spinosa

FEDERPROPRIETA' in persona dell'Arch. Delfo Provenzano

FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Sede di Brindisi e Provincia

ALLEGATO 1

AREE DEL COMUNE DI MESAGNE



Come è stato precisato sub A), è stata fissata una sola fascia omogenea comprendente l'intero Comune di Mesagne.

ALLEGATO 2

FASCE DI OSCILLAZIONE DEL COMUNE DI Mesagne

PRINCIPI GENERALI

- Deve sempre essere collocato nella FASCIA A e indipendentemente dal numero degli elementi, l'unità abitativa nuova realizzata nei 10 anni precedenti la sottoscrizione del contratto di locazione o integralmente ristrutturata nei 5 anni precedenti la sottoscrizione del contratto di locazione. La nuova costruzione o l'integrale ristrutturazione deve essere documentata da idonea certificazione rilasciata dalle competenti Autorità.

- Deve essere collocata in FASCIA A l'unità abitativa collocata in CLASSE ENERGETICA A o B documentata da Attestazione di Prestazione Energetica.

- Non può mai essere collocata in FASCIA A (anche qualora si tratti di abitazione nuova, integralmente ristrutturata o appartenente alle CLASSI ENERGETICHE A e B) l'unità abitativa sprovvista di ascensore e/o di idoneo dispositivo di superamento delle barriere

architettoniche, salvo che sia collocata al piano terra né l'alloggio di categoria catastale inferiore ad A3.

- L'accordo territoriale non si applica alle unità immobiliari che non possiedano almeno 7 elementi.

- Il Canone di Locazione può essere incrementato di una percentuale non superiore al 25% qualora sia interamente ammobiliato e non superiore al 15% qualora sia parzialmente ammobiliato.

Con protocollo d'intesa da sottoscrivere entro 90 gg. tra il Comune di Mesagne e le OO. SS. saranno fissati i criteri per il funzionamento ed il regolamento della commissione di conciliazione stragiudiziale che svolgere opera di interpretazione, esecuzione ed applicazione dell'accordo comunale anche in merito al contratto di locazione come previsto dal D.M. n. 67 del 22/3/99.

Per tutte le tipologie di contratto, il valore del mq. può essere liberamente determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione purché l'unità immobiliare possieda il numero minimo di elementi della fascia corrispondente.

Le parti sono libere di concordare un importo del canone mensile inferiore a quello della corrispondente fascia di oscillazione e di non applicare maggiorazioni.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE (il canone minimo equivale al minimo degli elementi per Fascia, con incremento proporzionale al massimo)

1. *Allacciamento gas metano*
2. *Autoclave*

3. Climatizzatore
4. Infissi interni ed esterni in buono stato
5. Ingresso alloggio da piazza
6. Riscaldamento autonomo o centralizzato
7. Attico
8. Cortile in comune o verde condominiale
9. Doppi servizi
10. Impianti di antifurto e/o sorveglianza
11. Impianto di ricezione satellitare
12. Porta blindata
13. Posto auto
14. Ripostiglio e/o cantina
15. Dispositivi di risparmio energetico per il riscaldamento, raffrescamento o produzione di acqua calda.
16. Dispositivi di domotica.
17. Wi.fi gratuito.

FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Fascia A: almeno 9 elementi: **Minimo: €/mq. 4,42 Massimo: €/mq. 4,80**

Fascia B: almeno 8 elementi: **Minimo: €/mq. 3,91 Massimo: €/mq. 4,41**

Fascia C: almeno 7 elementi: **Minimo: €/mq. 3,40 Massimo: €/mq. 3,90**

ALLEGATO 3

ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

CALCOLO DEL METRO QUADRO, AUMENTI E DETRAZIONI

DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

La superficie convenzionale è quella risultante dall'APE.

Con riferimento alla suddivisione del territorio del Comune di Mesagne i canoni di locazione sono individuati in metro quadro convenzionale mensile.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla somma dei seguenti elementi:

- superficie netta misurata a metro quadro al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (cosiddetta superficie calpestabile).

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 mq. si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Per gli appartamenti con la superficie netta inferiore a 70 mq. si applica una maggiorazione del 15%.

Per gli appartamenti con superficie netta inferiore a 45 mq. si applica una maggiorazione del 25%

- Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:

- balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%;

- autorimesse singole al 50%;

- posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%;

- posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa tra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%.

La superficie dei soppalchi ed ammezzati con altezza utile superiore a m. 1.70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%.

Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale:

- i cosiddetti rispostigli "aerei" intendendo per tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;

- tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata.

Immobili di particolare pregio:

per gli immobili di categoria catastale A1 – A8 – A9 oppure vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 (già L. 1089/39) la misura unitaria del canone è aumentata del 15%.

DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

Cucina;

- *pensili a muro oppure credenza;*
- *frigorifero;*
- *fornelli e/o forno;*
- *tavolo con sedie;*
- *scola piatti e stoviglie.*

Camera da letto:

- *letto con materasso;*
- *comodino;*
- *armadio e/o guardaroba;*
- *sedia.*

Camera-studio;

- scrivania con sedia;
- libreria.

soggiorno-tinello;

- vetrinetta;
- tavolo;
- sedie.

bagno arredato.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono sempre presenti.

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE E DELL'APPARTAMENTO

Per buone condizioni dello **stabile** devono intendersi:

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessione;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazioni d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;

- funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunioni, ecc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente.

Condizioni generali dell'appartamento

Per buone condizioni dell'appartamento devono intendersi:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni; rivestimenti vano cucina e bagni distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e scarico acqua funzionanti.

ALLEGATO 4

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA D.M. 16/2017

ALLEGATO 5

MODULO DI RICHIESTA per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione (D.M.16/01/2017)

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Sede di Brindisi e Provincia

SUNIA BRINDISI
Via Martini, 56 - 72100
C.F. 91088670749



ASSOCASA
[Signature]