

CONFEDILIZIA  
[confediliziafr@libero.it](mailto:confediliziafr@libero.it)  
ASPPI  
[asppifrosinone@gmail.com](mailto:asppifrosinone@gmail.com)  
APPC  
[appcfrosinone@gmail.com](mailto:appcfrosinone@gmail.com)

SUNIA –Fed.Prov.le di Frosinone  
[sunia.frosinone@virgilio.it](mailto:sunia.frosinone@virgilio.it)  
SICET  
[sicetfrosinone@alice.it](mailto:sicetfrosinone@alice.it)  
UNIAT  
[uilcpo.fr@libero.it](mailto:uilcpo.fr@libero.it)

Comune di Pontecorvo

- 2 MAR. 2018  
Prot. n. 6512  
Cl. \_\_\_\_\_

Al Sig.Sindaco del Comune di Pontecorvo  
Dott. Anselmo Rotondo  
Piazza IV novembre 1  
03037 Pontecorvo (FR)

All'Assessore all'Urbanistica  
Sig.Gianluca Narducci  
All'Assessore al Bilancio Tributi,  
Patrimonio, Inform.Lavori Pubblici.  
Sig.Fernando Carnevale

**Oggetto: Deposito Accordo Territoriale per il Comune di Pontecorvo.**  
**In attuazione della Legge 9/12/1998 n.431 e del DM.16 gennaio 2017.**  
**Art.7 comma 2.**

Le scriventi Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini di Frosinone con la presente comunicano che a seguito di incontri tra le organizzazioni sono avvenuti alla sottoscrizione dell'accordo Territoriale alla presenza del Sig. Fernando Carnevale, Assessore al Bilancio e Tributi, di cui all'oggetto, che si rimette all'intestato Comune quale atto amministrativo.

Frosinone li 19/02/2018

Per le OO.SS. Degli Inquilini e della Proprietà

(Di Giammarino Sandro)

  
.....  
(Paolo Polletta)

**ACCORDO TERRITORIALE  
DEL COMUNE DI PONTECORVO (FR)**

(Legge 9 dicembre 1998, n.431 e Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze)

**Fra le seguenti organizzazioni:**

**DELLA PROPRIETA'**

**CONFEDILIZIA** - con sede in Frosinone-Via G.Verdi.n.221 in persona del Presidente pro-tempore Geom. Paolo Polletta; [confediliziafr@libero.it](mailto:confediliziafr@libero.it) – tel.0775/395369

**APPC** - Associazione Piccoli proprietari Casa – Via America Latina – Frosinone in persona del rappresentante pro-tempore Cav. Vincenzo Ciervo; [appcfrosinone@gmail.com](mailto:appcfrosinone@gmail.com)

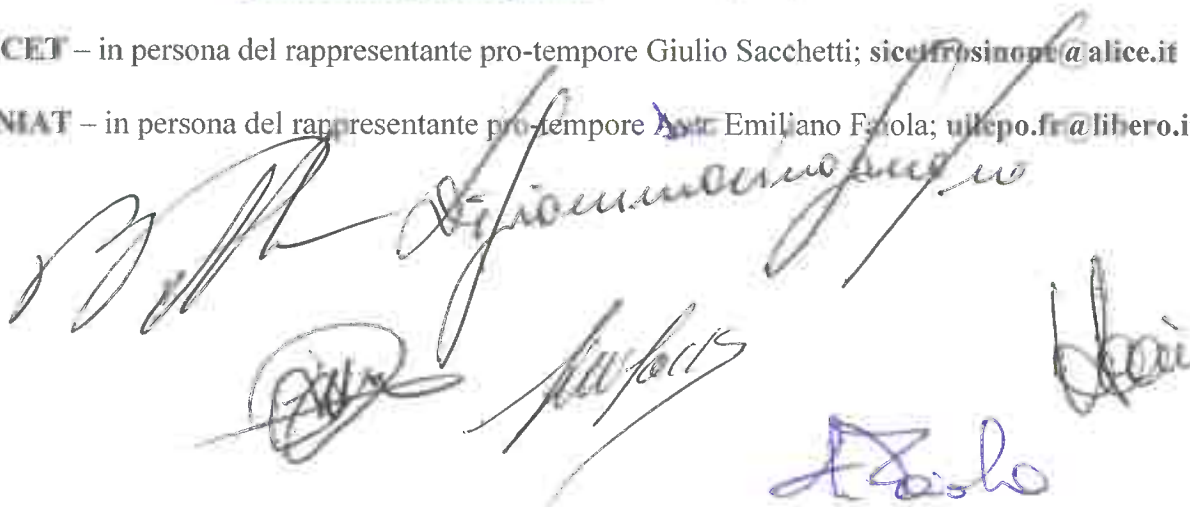
**ASPPI** - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari – in persona del rappresentante pro-tempore Sig. Giovanni Vecci- [asppifrosinone@gmail.com](mailto:asppifrosinone@gmail.com)

**DELL'INQUILINATO:**

**SUNIA** –Viale Grecia n.15 Frosinone, in persona del rappresentante pro-tempore Sandro Di Giammarino; [sunia.frosinone@virgilio.it](mailto:sunia.frosinone@virgilio.it) –cel. 329/0818218

**SICET** – in persona del rappresentante pro-tempore Giulio Sacchetti; [sicetfrosinone@alice.it](mailto:sicetfrosinone@alice.it)

**UNIAT** – in persona del rappresentante pro-tempore Dott. Emiliano Fasola; [ullepo.fr@libero.it](mailto:ullepo.fr@libero.it)

The image shows several handwritten signatures in black and blue ink. The most prominent signature is in black ink and appears to be 'Sandro Di Giammarino'. There are other signatures in blue ink, including one that looks like 'Giulio Sacchetti' and another that looks like 'Emiliano Fasola'. The signatures are written over the text of the document.

## PREMESSA

- 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 ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n.431, che il Comune di Pontecorvo ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, al fine di promuovere la definizione dell'accordo locale da applicarsi nel territorio comunale;
- Che si ravvisa l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato.
- Che ai sensi dall'art.2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n.431 per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha la facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica più favorevole per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo locale stesso;
- Che il Comune di Pontecorvo, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzate dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dalle Associazioni della proprietà, si impegna a ridurre per i prossimi anni, compatibilmente con le disponibilità di bilancio del Comune stesso, l'aliquota IMU e TASI (o altra imposta equivalente) per le abitazioni oggetto di contratto di locazione a canone concordato.
- Che le organizzazioni Sindacali degli inquilini e le Associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno dell'Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.

Tutto ciò premesso, poiché si ravvede la necessità di stipulare un Accordo Territoriale per il Comune di Pontecorvo.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **TITOLO A)**

#### **CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, Legge 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 **Pontecorvo** (FR)
- 2) Il territorio del Comune di Pontecorvo, tenuto presente quanto disposto dall'art.1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in 4 (**quattro**) **aree** omogenee (**allegato 1**). 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 fasce di oscillazione dei canoni (all.2).
- 4) I valori **minimi e massimi** delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, a partire dal terzo anno dalla data del deposito del presente accordo, 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 2 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.
- 6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (**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 3 (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:
- L'intera superficie calpestabile;
  - Non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
  - Non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - Non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - Non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - Non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
  - La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e fino ad un massimo del 5%.
  - La superficie dei vani con altezza inferiore a m.1,70 è conteggiata al 70%.
  - Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.
  - Per gli alloggi con superficie interna inferiore a 46 mq, la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6 mq.
  - Per l'unità abitativa con una superficie superiore a 110 mq, andrà calcolata una riduzione ~~del 15% della superficie eccedente i 110 mq.~~
- 8) In applicazione dell'art.1 comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 3, in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
- 9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a **tre** anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, per l'intera durata contrattuale, i seguenti aumenti:
- del 4% per i contratti di durata di quattro anni,
  - del 6% per i contratti di durata di cinque anni,
  - del 10% per i contratti di durata di sei o più anni.
- 10) Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. a), della Legge 431/98 e per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 al presente Accordo subiranno, nei valori minimo e massimo, i seguenti aumenti:
- ~~del 15%~~ per gli immobili completamente arredati se forniti di elettrodomestici di **classe A**;
  - ~~del 10%~~ per gli alloggi parzialmente arredati.
- 11) 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.
- 12) Le parti stipulanti danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'applicazione del presente accordo ed a tale proposito ritengono necessario evitare che tali agevolazioni possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi. Per questa ragione convengono sull'opportunità di utilizzare l'apposita attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art.2, comma 8, e art.3, comma 5, del D.M.16 gennaio 2017, che verrà rilasciata su richiesta di una delle parti contraenti, da una delle organizzazioni della proprietà edilizia o da una organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4-bis del presente accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM.16 gennaio 2017, atto a documentare all'Amministrazione Comunale ed alla pubblica Amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto ~~sostanziale~~ del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.



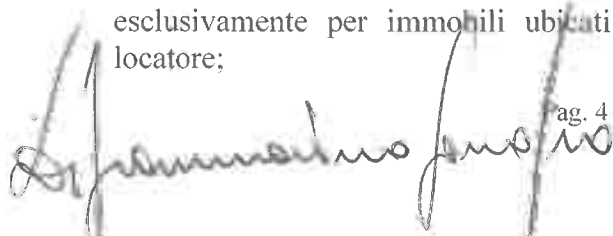
- 13) Ai fini di quanto previsto dall'art.1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di venti unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
- 14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017.

## TITOLO B)

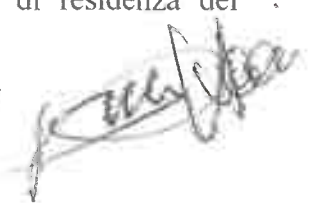
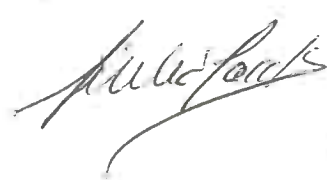
### CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

*(art.5, comma 1, Legge 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 Pontecorvo, ai fini di quanto previsto dall'art.2 comma 1 del DM 16 gennaio 2017.
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a **diciotto mesi**.
- 3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata
  - a) L'intera superficie calpestabile;
  - b) Non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
  - c) Non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - d) Non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - e) ~~Non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;~~
  - f) Non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
  - g) La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e fino ad un massimo del 5%.
  - h) La superficie dei vani con altezza inferiore a m.1,70 è conteggiata al 70%.
  - i) Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.
  - j) Per gli alloggi con superficie interna inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6 mq.
- k) Per l'unità abitativa con una superficie superiore a 110 mq. andrà calcolata una riduzione del 15% della superficie eccedente i 110 mq.
- 4) In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo del DM. 16 gennaio 2017 sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'allegato 3, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.
- 5) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione della superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
- 6) 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.
- 7) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente di proprietari e conduttori.
  - 7.1) **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 studi, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;



ag. 4 di 10



- 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.

7,2) **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;
- 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.

- 8) Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza delle ~~suindicate esigenze in capo anche ad una delle solo parti contraenti.~~
- 9) In applicazione dell'art.2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 9 - del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistiti dalle rispettive organizzazioni 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.
- 10) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art.3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, verrà rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art.6 comma 3, del D.M.16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4-o 4 bis, del presente Accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M 16 gennaio 2017.
- 11) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato **B** al DM 16 gennaio 2017.

### TITOLO C)

#### CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) 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 con riferimento a quanto stabilito dall'art.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 8, del presente accordo.
- 3) Per gli oneri Accessori si applica quanto previsto dall'Art. 4 del DM. 16 gennaio 2017.

### TITOLO D) ONERI ACCESSORI

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri **accessori Allegato D)** al DM. 16 Gennaio 2017.

**TITOLO E)**  
**COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE**  
**STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 DM.16 gennaio 2017 e dagli art.14 del tipo di contratto **Allegato A** al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto **Allegato B)** al DM.16 gennaio 2017, e art.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 7 (Modello di richiesta)** al presente Accordo.

**TITOLO F)**  
**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 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 chiedere 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) Il presente Accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione del nuovo accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti Allegati:

- Allegato 1 Aree del Comune di Pontecorvo, suddivisione del territorio in cinque zone urbane omogenee/microzone con indicazione delle vie afferenti a ciascuna delle zone;
- Allegato 2 Fasce di Oscillazione del Comune di Pontecorvo;
- Allegato 3 Criteri per l'individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione del canone concordato;
- Allegato 4 Attestazione bilaterale ;
- Allegato 4/bis Attestazione ;
- Allegato 5 Contratto tipo (A) – locazione abitativa;
- Allegato 6 Contratto tipo (B) – locazione abitativa di natura Transitoria;
- Allegato 7 Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.
- Allegato 8 Allegato E - Regolamento
- Allegato 9 Allegato D – oneri accessori

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Pontecorvo, li 19-3-2018

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

Pontecorvo li ..... 2018

CONFEDILIZIA – Geom. Paolo Polletta .....

A.P.P.C – cav. Vincenzo Ciervo .....

A.S.P.P.I – Sig. Giovanni Vecci .....

S U N I A – Sig. Sandro Di Giammarino .....

S I C E T – Sig. Giulio Sacchetti .....

U N I A T - ~~Dr.~~ Emiliano Faiola .....



ALLEGATO 1

Aree del Comune di Pontecorvo, suddivisione del territorio in quattro zone urbane omogenee/microzone con indicazione delle vie afferenti a ciascuna delle zone	
<b>ZONA CENTRALE</b> <b>B1</b> <b>Microzona Catastale</b> <b>n.1</b>	C.V.Emanuele; P.Quattro Novembre; P.Porta Pia; Via Lungoliri; P.Belvedere; Via A.Masella ; Via S.Stefano; Via S.M.Porta; L.Marconi.
<b>ZONA SEMICENTRALE</b> <b>C1</b> <b>Microzona catastale</b> <b>n.1</b>	Via 24 Maggio; G.Garibaldi; Viale Dante, Via Melfi; Via D'Acquisto; Via S.Lucia; Via Matteotti; Via A.Moro; P. Annunziata; Via S.Giovanni Battista; Passionisti.
<b>ZONA PERIFERICA</b> <b>D1</b> <b>Microzona Catastale</b> <b>n.1</b>	Leuciana; Ravano; Via Fenale ; Campo Vincenzo; Querce S.Maria; Via S.Barbara; Fabbricata; Via Puccini; Le Cese; Ravano; Melfi; Traversa; S.Cosma.
<b>ZONA SUBURBANA</b> <b>E1</b> <b>Microzona Catastale</b> <b>n. 1</b>	S.Oliva.

*[Handwritten signatures and initials in black ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in black ink]*

**ALLEGATO 2**

**Aree omogenee, fasce e sub - fasce di oscillazione dei canoni e criteri  
per i contratti ad uso civile di abitazione in Pontecorvo (Fr)**  
*(art.2 comma 3 legge 431/98)*

<b>AREE OMOGENEE</b>	<b>FASCIA DI OSCILLAZIONE</b> Valore Min. - Max €/mq/mese	<b>SUB FASCIA INFERIORE</b> <b>(1)</b> €/mq/mese	<b>SUB FASCIA MEDIA</b> <b>(2)</b> €/mq/mese	<b>SUB FASCIA SUPERIORE</b> <b>(3)</b> €/mq/mese
<b>ZONA CENTRALE B1</b>	1,70 - 2,55	1,70-1,85	1,86 - 2,20	2,21 -2,55
<b>ZONA SEMICENTRALE C1</b>	1,70 - 2,38	1,70 - 1,80	1,81 - 2,15	2,16 - 2,38
<b>ZONA PERIFERICA D1</b>	1,70 - 2,38	1,70 - 1,80	1,81 - 2,15	2,16 - 2,38
<b>ZONA SUBURBANA E1</b>	1,70 - 2,38	1,70 - 1,80	1,81 - 2,15	2,16 - 2,38

*Francis...*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

### ALLEGATO 3

#### Criteria per l'individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione.

La fascia di oscillazione del canone con l'indicazione di un valore **minimo** e di un valore **massimo**, espresso in €/mq mese è individuata all'interno delle aree urbane nelle quali è situata l'unità immobiliare. Ciascuna area è poi suddivisa in **tre sub-fasce**, all'interno delle quali le parti contrattuali converranno il canone di locazione, individuando correttamente l'area e la sub-fascia nella quale si trova l'unità immobiliare, occorrerà innanzitutto determinare se l'immobile è da ritenersi "normale." Si ritiene "normale" l'unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale e tenendo conto della presenza, o assenza, di pertinenze a suo servizio esclusivo (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato.

Al fine della corretta scelta e collocazione nella sub-fascia, le parti dovranno accertare il verificarsi delle condizioni indicate nel seguente prospetto:

SUB-FASCIA 3	SUB-FASCIA 2	SUB-FASCIA 1
<b>Unità immobiliari con particolare dotazioni</b>	<b>Unità immobiliari con medie dotazioni</b>	<b>Unità immobiliari con dotazioni elementari</b>
Caratterizzata da almeno <b>NOVE</b> dei seguenti elementi di riferimento di cui <b>CINQUE</b> contraddistinti con il simbolo <b>X</b> Sono obbligatori e <b>QUATTRO</b> sono opzionali.	Caratterizzata da almeno <b>SETTE</b> dei seguenti elementi di riferimento di cui <b>CINQUE</b> contraddistinti con il simbolo <b>X</b> sono obbligatori e <b>DUE</b> sono opzionali.	Caratterizzata dalla presenza di elementi inferiori ai minimi necessari per collocarsi nella sub-fascia due
X - Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto.	X - Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto.	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto
Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
X - Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta.	X - Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta.	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
X - Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti.	X - Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti.	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti.
X - Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piani fuori terra.	X - Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra.	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra
X - Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato con termoregolazioni o di impianto di condizionamento.	X - Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato con termoregolazioni o di impianto di condizionamento.	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato con termoregolazioni o di impianto di condizionamento
X - Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate.	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate.	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate
Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili
Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box
Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile
Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio
X - Presenza di bagno completo	Presenza di bagno completo.	Presenza di bagno completo.
Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi

<b>X</b> - Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
Presenza di doppi vetri e/o vetro termico	<b>X</b> - Presenza di doppi vetri e/o vetro termico	Presenza di doppi vetri e/o vetro termico
Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono
Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq.	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq.	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq.
Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di ricetrasmisione	<b>X</b> - Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di ricetrasmisione	Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di ricetrasmisione.
<b>X</b> - Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali.

L'appartamento definito "normale" si colloca nella sub fascia due e in presenza di almeno **sette** parametri tra quelli indicati nel presente allegato potrà collocarsi al valore massimo della **sub - fascia media**.

La collocazione al valore **massimo della fascia massima**, potrà avvenire solo in presenza di **nove** parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

~~Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 5% per alloggi situati al piano seminterrato, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 5%.~~

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono che per le unità immobiliare ubicate nel Comune oggetto del presente accordo, che appartengono a Categorie Energetiche E-F-G-tenendo

conto che dette unità immobiliari hanno un elevato consumo energetico, al canone determinato verranno applicate le seguenti riduzioni:

- a) del 2% per le unità immobiliari che appartengono alla categoria energetica **E**;
- b) del 5% per le unità immobiliari che appartengono alla categoria energetica **F-G**.

**Inoltre** si precisa che per gli immobili che appartengono alla classe energetica "A" e "B" i valori massimi subiranno un incremento del 5%.

Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnate al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti, con particolare riguardo alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria, che oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

