

28 LUG. 2018

ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI AVEZZANO (mm. ed ii. 2018)

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e dei decreti

30 dicembre 2002 e 16 gennaio 2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017) del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Prot. N. 36816

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori in calce indicate:

- Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- Vista la convenzione nazionale in data 08.02.1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge;
- Visto il D.M. 5 marzo 1999 con il quale sono stati definiti, sulla base della citata convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98;
- Visto in particolare l'art. 4, comma 1, della citata legge 431/98, così come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 08.01.2002 n. 2 che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la richiamata convenzione nazionale;
- Vista la convenzione nazionale stipulata in data 06.09.2002 in base agli artt. 4 e 4 bis, della legge 9 dicembre, n. 431 tra i Sindacati degli Inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini, ANIA, Feder.Casa e il COORDINAMENTO PROPRIETARI IMMOBILIARI, ANPE-Federproprietà, ASPPI, CONFAPPI, UPPI, Assocasa,
- Vista la convenzione nazionale stipulata in data 09.09.2002 in base agli art.li 4 e 4 bis, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 tra CONFEDILIZIA, APPC, UNIONCASA, CONIA;
- Vista la Convenzione nazionale in data 25 ottobre 2016 ed i relativi allegati, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, fatta eccezione dell'organizzazione dei conduttori Sietet e vistata, per il Ministero delle infrastrutture e trasporti, dal Vice Ministro Sen. Riccardo Nencini;
- Visto il D.M. 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;
- Visto il D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti;
- Tenuto conto delle delimitazioni delle microzone censuarie, individuate dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Avezzano ai sensi del DPR 138/98, all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti;
- Che in data 20.05.2004 Prot. N. 20080.04 e in data in data 05.02.2010 Prot. N. 4931.10 venivano stipulati i primi due accordi territoriali per il Comune di Avezzano in attuazione delle previsioni di cui alla legge n. 431/1998;
- Che, tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi, è possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente affinato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge
- Tanto premesso, le seguenti organizzazioni:
 1. UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari - Sede di Avezzano, nella persona del rappresentante ing. Giampiero D'Alfonso, sita in via XX Settembre n. 13 Tel. 3336793181, ddalfo@tin.it;
 2. CONFEDILIZIA, sede di Avezzano, nella persona del rappresentante, Avv. Pierluigi Di Matteo sita in Avezzano in Piazza Castello n. 14/C tel. 0863-416220, avvpierrluigidimatteo@gmail.com;

U.P.P.A.
COMUNE DI AVEZZANO E DELLA MARCIA
IL PRESIDENTE
Ing. Giampiero D'Alfonso

CONFEDILIZIA

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
DADO
TERAMO

3. APPC, Associazione Piccoli Proprietari Case, sedi di Avezzano, nella persona del rappresentante locale, Avv. Luigi Cariola avv.luigicariola@pec.it tel. 0863-410831;
4. SUNIA Sindacato Unitario Naz.le Inquilini ed Assegnatari – Sede di Avezzano, nella persona del rappresentante avv. Luca Salvatore, sita c/o CGIL in via Cassinelli n. 2 Tel. 0863-441176, avv.salvatore@tiscali.it;
5. FEDERCASA L'Aquila - Trasacco SEDE – Via Tommaseo 28 – Tel 0863/941175;
6. UNIAT Unione Naz.le Inquilini ed Assegnatari – Sede di Avezzano, nella persona del rappresentante sig. Alfredo Moschettini, sita c/o UIL in via M. Febonio n. 39 Tel. 347-6155462;
7. ~~UDU-Unione degli Universitari- TERAMO, nella persona del Sig. Di Gennaro Denis UDU Teramo
Facebook - Twitter: @udyteramo Gianmarco Piovani e/o Di Gennaro D. 349 5964977;~~
8. ADSU Teramo, nella persona del Legale Rappresentante Fabrizio Fagiani, giusta delega agli atti, info@pec.adsuteramo.it, info@adsuteramo.it Via Melchiorre Delfico 73;
9. ~~_____~~

stipulano e convengono quanto segue:

1. **OGGETTO.** Il presente accordo definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee del territorio comunale interessato e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà delle parti.
2. **AMBITO DI APPLICAZIONE:** I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 3 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Avezzano;
3. **TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE:** Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, L. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo. Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, l. cit.
4. **OBBLIGATORIETÀ DEI CONTRATTI TIPO:** In conformità alle disposizioni del DM 16 gennaio 2017 e della L. 431/98, i contratti di locazione a canone concordato, transitorio ed universitario, devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente i contratti tipo, allegati A, B e C, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.
5. **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OMOGENEE (All. 1):** Le parti, tenuto conto della individuazione dell'Ufficio del Territorio di Avezzano, ai sensi del DPR 138/98, di numero 3 (tre) microzone censuarie all'interno delle quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti e rilevato che le stesse possano essere ulteriormente raggruppate, per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie, individuano in tre zone omogenee il territorio del Comune di Avezzano all'interno delle quali ogni edificio sarà localizzato attraverso il foglio di mappa attribuito dall'Ufficio del competente catasto urbano, il tutto come di seguito indicato:

[Signature]
 SINDACATO P.T.
 SEDE DI AVEZZANO E DELLA MARCIA
 IL PRESIDENTE

[Signature]

[Signature]
 2

[Signature]

[Signature]
 ADSU
 TERAMO

• **ZONA OMOGENEA 1 - “centro”**

Microzona censuaria	Fogli di mappa
1	N. 14-27-28-29-30-33-34

• **ZONA OMOGENEA 2 - “semicentro”**

Microzona censuaria	Fogli di mappa
2	N. 5-7-8-9-10-11-12-13-22-23-24-25-26-31-32-35-36-37-39-40-53-68-71-72-73-74-75-88-90-92

• **ZONA OMOGENEA 3 - “periferia”**

Microzona censuaria	Fogli di mappa
3	Tutti i restanti fogli catastali

Si conviene che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, l'edificio sarà incluso nella zona di maggior valore. I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade

6. INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI BASE PER LA VALUTAZIONE DEL CANONE

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

Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia, espressamente indicati nella tabella di cui al punto 9 del presente accordo e lo stesso potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dell'aumento del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai nella misura massima del 75 %.

7. ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DELLA FASCIA:

Nell'ambito di ogni zona urbana omogenea (microzona 1 / 2 / 3) è stata definita la fascia di oscillazione rappresentata da un valore minimo ed uno massimo espresso in euro/mq. annuo.

I valori minimo e massimo delle singole aree saranno tenuti in considerazione dalle parti nella determinazione del canone di locazione, e in particolare sarà applicato il valore minimo per le unità immobiliari, comunque, non munite di:

- 1) Impianto di riscaldamento
- 2) Servizi igienici interni
- 3) Pessimo stato di manutenzione della unità immobiliare (immobile con oltre 65 anni che non abbia subito alcun intervento di manutenzione).

Si identifica invece una fascia intermedia nell'ipotesi in cui l'immobile sia fornito da 3 a 7 delle seguenti caratteristiche:

1. Verde condominiale o pubblico nelle immediate vicinanze.
2. Doppio bagno (esclusi gli immobili al di sotto dei 90 mq.)
3. Autorimessa singola o collettiva.
4. Posto auto esterno.
5. Prossimità dell'unità immobiliare a servizi pubblici.
6. Balcone, cantina o utilizzo di vani comuni come lavatoio, stenditoio, lastrico solare, etc..
7. Appartenere alle categorie catastali A2, A3, A7.
8. Vetustà inferiore ai 35 anni.
9. Realizzato negli'ultimi 10 anni o soggetto negli ultimi 10 anni a opere di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, documentabili a norma di legge.
10. Interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni, ultimati negli ultimi dieci anni, documentabili a norma di legge.
11. Cucina con almeno una finestra.
12. Ascensore.
13. Terrazzo maggiore di 20 mq..
14. Giardino privato o spazio esclusivo.
15. Avere almeno doppia esposizione.
16. Impianto di riscaldamento.
17. Portone di ingresso blindato.
18. Doppi vetri.
19. Citofono e/o videocitofono.
20. Disporre di almeno una presa funzionante di allaccio per TV e/o satellitare.
21. Disponibilità di un camino.
22. Inferriate alle finestre (per gli immobili siti al piano terra, rialzato e primo).
23. Impianto di allarme.
24. Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
25. Edificio sottoposto ad intervento di miglioramento sismico.

Gli immobili con 8 e oltre dei suddetti elementi rientrano nella fascia massima di applicazione. Il canone quindi, **all'interno dei minimi e massimi**, potrà essere liberamente concordato dalle parti.

Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo (3 e 8) che da diritto all'accesso alla sub-fascia superiore, il canone concordato non potrà essere pari al valore massimo stabilito per la sub-fascia considerata.

Per l'applicazione del punto 9 è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate.

Per l'applicazione del punto 10 è sufficiente l'esecuzione di almeno una categoria di opere tra quelle elencate.

8. SUPERFICIE CONVENZIONALE.

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella definita dall'Art. 13 della legge 392/78 (**All. 2**), con le seguenti limitazioni:

- c) Sup. utile immobile inferiore a 46 mq., fino al massimo di mq. 52.
- b) Sup. utile immobile comprese tra 46 e 70 mq., fino al massimo di mq. 70.
- e+f) Sino al massimo della sup. utile dell'immobile.
- Immobili di sup. utile maggiore di 110 mq. max 110 mq + 30% eccedenza)

Il calcolo della sup. utile dell'immobile e delle altre sup. utili che concorrono al calcolo, è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3%.

[Signature]
 U.P.P.I.
 COMUNE DI ANZIANO E DELLA ALBERTA
 11.03.2007

[Signature]

[Signature]
 4

[Signature]
 AD50
 TERAMO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE PER MQ. /ANNO

I valori sono stati ottenuti dai dati acquisiti e relativi a contratti di locazione stipulati con patti in deroga, con i precedenti accordi e anche da un'indagine delle più rappresentative agenzie immobiliari.

Confronto con le valutazioni ricavate dal sito **geopoi dell'Ag. delle Entrate-Banca Dati delle quotazioni immobiliari**, relative al 2 semestre 2017 per il Comune di Avezzano.

Detti valori sono poi stati diminuiti in osservanza delle finalità della Legge.

IMMOBILI VUOTI

	fascia Min.	fascia Intermedia	fascia Max
Zona 1	euro 42 - 48	48 - 54	54 - 60
Zona 2	euro 36 - 42	42 - 48	48 - 54
Zona 3	euro 30 - 36	36 - 42	42 - 48

10. IMMOBILE ARREDATO

Quando l'alloggio è arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 20 % a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato la maggiorazione percentuale potrà oscillare fino ad un massimo del 15 %. E' facoltà delle parti di concordare, in base alla dotazione del mobilio e degli elettrodomestici, entrambi le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo consentito.

11. MAGGIORE DURATA

In caso in cui il locatore rinunci alla prima disdetta contrattuale, ovvero quella dei tre anni, il canone di locazione potrà essere incrementato del 5 %, a partire dal primo anno.

In caso in cui il locatore rinunci alla seconda disdetta contrattuale, ovvero durata minima garantita del contratto di anni 7 e/o 8 (La normativa e l'Ag. delle Entrate non hanno ancora chiarito la durata della proroga), il canone di locazione potrà essere incrementato del 8 %, a partire dal primo anno.

La rinuncia del locatore alla prima e/o seconda disdetta dovrà essere espressamente riportata nel contratto di locazione.

12. CLASSE ENERGETICA

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro le classi energetiche A e B, il canone di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 7 %. Se appartenente alle classi energetiche C e D del 3,5 %.

13. LIVELLO DI PIANO E ASCENSORE

Per gli immobili siti al piano seminterrato, il canone di locazione sarà decurtato del 10 %.

Per gli immobili siti al piano attico, il canone di locazione potrà essere incrementato del 10 %.

Per gli immobili siti al terzo piano e oltre sprovvisti di ascensore,, il canone di locazione sarà decurtato del 10 %.

14. LOCAZIONE PARZIALE

Fermo restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come da ALL. 2, e del calcolo del canone che deriva con l'applicazione dei correttivi, nel caso di locazione di porzione di immobile, la sup. convenzionale massima dell'intero appartamento è frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione

AG. D. P. I.
SEDE IN AVEZZANO E DELLA ALMORA
PRESIDENTE

[Firma]
5
[Firma]
[Firma]
ADSO TFR&MO

locata. La superficie condivisa (parti comuni) è divisa tra tutti gli occupanti l'alloggio. **La somma dei canoni parziali, quindi, non potrà superare il canone calcolato per l'intero appartamento.**

Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo del canone ed evitare contestazioni, le parti dovranno:

- **Definire in modo preciso gli ambienti ad uso esclusivo e le parti comuni;**
- **Quantificare la quota spese dell'unità immobiliare e del condominio.**

15. CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (Art. 5 comma 1 Legge 431/98)

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie – con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali – da individuarsi in quelle di seguito descritte.

ESIGENZE DI TRANSITORietà

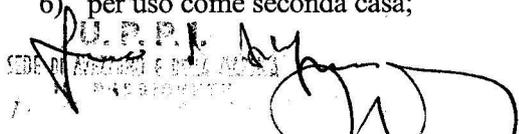
Le parti individuano, anche considerati, usi, consuetudini locali, ecc. le particolari esigenze (delle quali –si specifica- è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti, come da seguente elenco delle varie fattispecie,

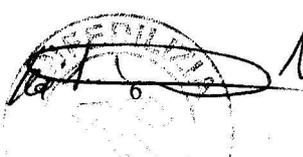
per i proprietari:

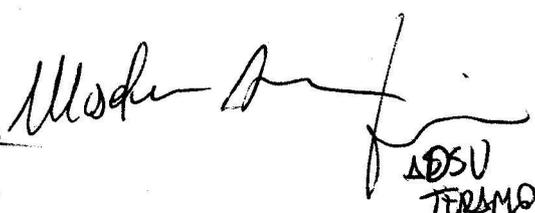
- 1) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- 2) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- 3) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori (il rilascio è condizionato dal possesso del titolo autorizzativo edilizio);
- 4) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso (il rilascio è condizionato dal possesso del titolo autorizzativo edilizio);
- 5) per cambio di destinazione d'uso degli immobili;
- 6) per opere di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria (il rilascio è condizionato dal possesso del titolo autorizzativo edilizio);
- 7) quando si sia in attesa di vendita con preliminare già stipulato;
- 8) per matrimonio proprio o dei figli;
- 9) per separazione o divorzio;
- 10) per rientro dall'estero;
- 11) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

e per i conduttori:

- 1) per trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2) per contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- 3) per assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con documentazione idonea;
- 4) per vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- 5) per separazione o divorzio;
- 6) per uso come seconda casa;







- 7) per qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si conviene, in virtù di quanto stabilito dalla legge n. 431/98 e dal D.M. 30.12.02, che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere **riportata nel contratto e provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.**

DURATA. Da un minimo di 1 mese al massimo di 18 mesi.

CONTRATTO TIPO. Il contratto tipo da utilizzare è quello riportato come All. B.

DISDETTA DEL CONDUTTORE. Per gravi motivi documentati di almeno (da 1 a 3 mesi).

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai casi menzionati nel 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.

CONTRATTO TRANSITORIO AGEVOLATO (CANONE CONCORDATO).

In caso di contratto transitorio agevolato valgono i criteri di calcolo del canone concordato con obbligo di allegare la scheda di calcolo di cui all'All.3.

16. CONTRATTI TRANSITORI PER ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI

(Art. 5 comma 2 e 3 Legge 431/98)

PRESUPPOSTI SOGGETTIVI

Detti contratti potranno essere stipulati soltanto nel caso in cui il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione ed abbia la propria residenza al di fuori del Comune di Avezzano. La durata potrà essere da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

CIRCA IL CONTRATTO TIPO

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dall'art. 3, comma 4, del D.M. 30.12.2002, allegato C.

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento Generale UE 2016/679, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

DURATA. Da un minimo di 6 mesi al massimo di 36 mesi.

CONTRATTO TIPO. Il contratto tipo da utilizzare è quello riportato come All. C.

DISDETTA DEL CONDUTTORE. Per gravi motivi documentati di almeno 3 mesi.

CONTRATTO TRANSITORIO PER ESIG. ABIT. DEGLI STUDENTI UNIV. AGEVOLATO.

In caso di contratto transitorio agevolato valgono i criteri di calcolo del canone concordato con obbligo di allegare la scheda di calcolo di cui all'All.3.

17. UNITÀ ABITATIVE DI PARTICOLARE PREGIO E/O ZONE AVENTI PARTICOLARI CARATTERISTICHE.



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

18. RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la " **Tabella Oneri Accessori**" di cui al **D.M. 16.01.2017 allegato D**. Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, le parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

19. ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA.

Così come previsto dal **D.M. 16.01.2017 Art. 1 comma 8**: "*le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali*".

Detta attestazione viene conferita secondo il modello (All. 3) mediante la compilazione del medesimo, rubricato scheda di valutazione, a conferma di rispondenza del contratto di locazione al contenuto del presente accordo e alle norme di legge.

20. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale e/o integrativo, anche a riguardo del canone di locazione, ciascuna parte, prima di adire all'Autorità Giudiziaria, può ricorrere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, con le modalità previste dall'Art. 6 del DM 16/01/2017. **All. E**

Le parti stipulanti si riservano di predisporre apposito regolamento per il funzionamento delle commissioni di conciliazione.

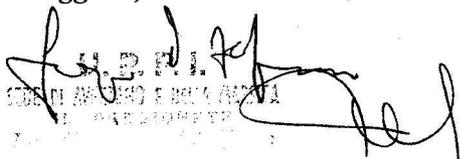
Il presente accordo si compone di complessive --8-- pagine

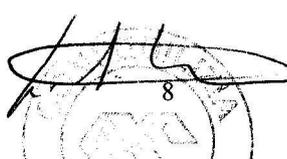
Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

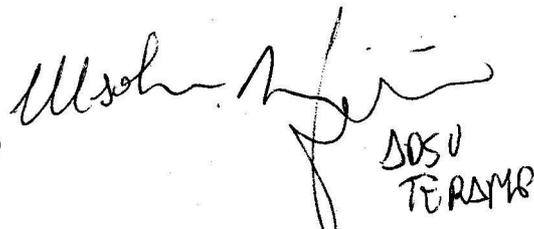
1. ALL. 1 (Microzone);
2. ALL. 2 Calcolo Sup. Convenzionale;
3. ALL. 3 Scheda di calcolo-Attestazione di rispondenza
4. contratto di locazione ad uso abitativo (allegato A del DM 16/01/2017);
5. contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato B del DM 16/01/2017);
6. contratto di locazione specifico per studenti (allegato C del DM 16/01/2017).
7. tabella di ripartizione degli oneri accessori (allegato D del DM 16/01/2017);
8. ALL. E Procedure di negoziazione e conciliazione. (all. E del DM 16/01/2017).

Avezzano, li 26/07/2018

Leggono, confermano e sottoscrivono


SINDACATO UNICO E DELLA AZIENDA
SINDACATO UNICO E DELLA AZIENDA


8


SOSU
TERAMO


Sindacato
Unico
e della
Azienda
SUS
C.F. 9302398062
Via del Crocifisso, 10 - 67100 L'Aquila

COMUNE DI
AVEZZANO
(L'Aquila)

SETTORE VII - URBANISTICA

MICROZONE CATASTALI
DPR 138/98

ALL. 1

Elaborato
MICROZONE

Tavola

4*

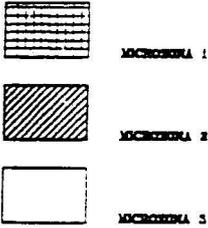
SCALA 1:20.000

PROGETTO

ARCH. Massimo DE MARCIS Coordinatore
DOTT. Giovanni DI PAVARAZZO
ARCH. Mauro MARIANI
ARCH. Stefania CATTIVERA
DOTT. Paolo CIELACCIANI
GEN. Giuseppe MARIANI

Collaboratori

Stella T. - Benedetto P. - De Santis D. - Russo A. - Gentile V.
Ladani D. - Bianchi D. - Cossolini A. - Quattori G.

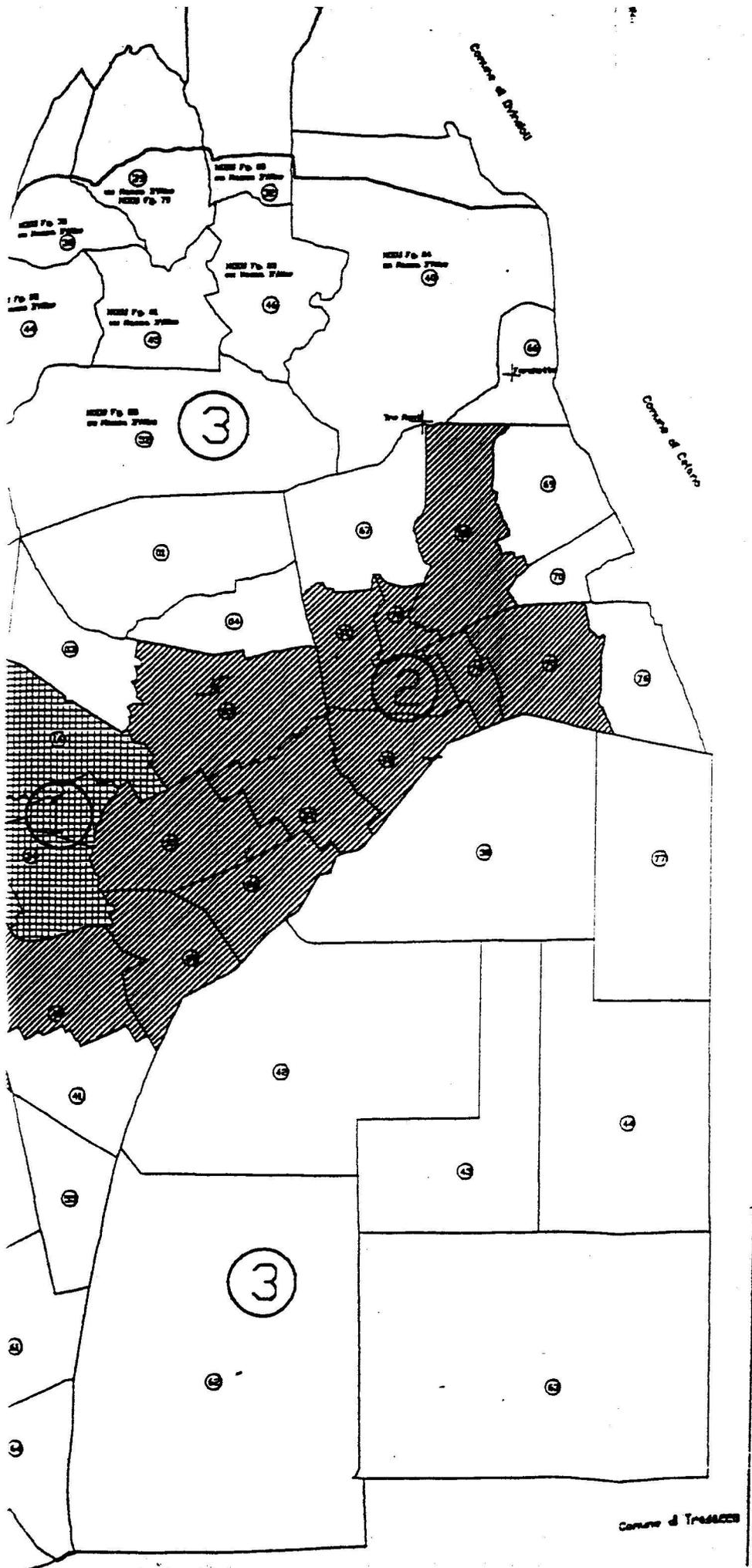


ALLEGATO SOTTOSCRITTO

CON L'ACCORDO TERR.LE

SOTTOSCRITTO
DEPOSITATO IN DATA 26/07/2018

File: Micro2



ALLEGATO 1

MICROZONE COMUNE DI AVEZZANO

MICROZONA 1 - CENTRO
FOGLI CATASTALI
 N. 14-27-28-29-30-33-34

MICROZONA 2 - SEMICENTRO
FOGLI CATASTALI
 N. 5-7-8-9-10-11-12-13-22-23
 24-25-26-31-32-35-36-37-39
 40-53-68-71-72-73-74-75-88-90-92

MICROZONA 3 - PERIFERIA
FOGLI CATASTALI
 Tutti i restanti Fogli

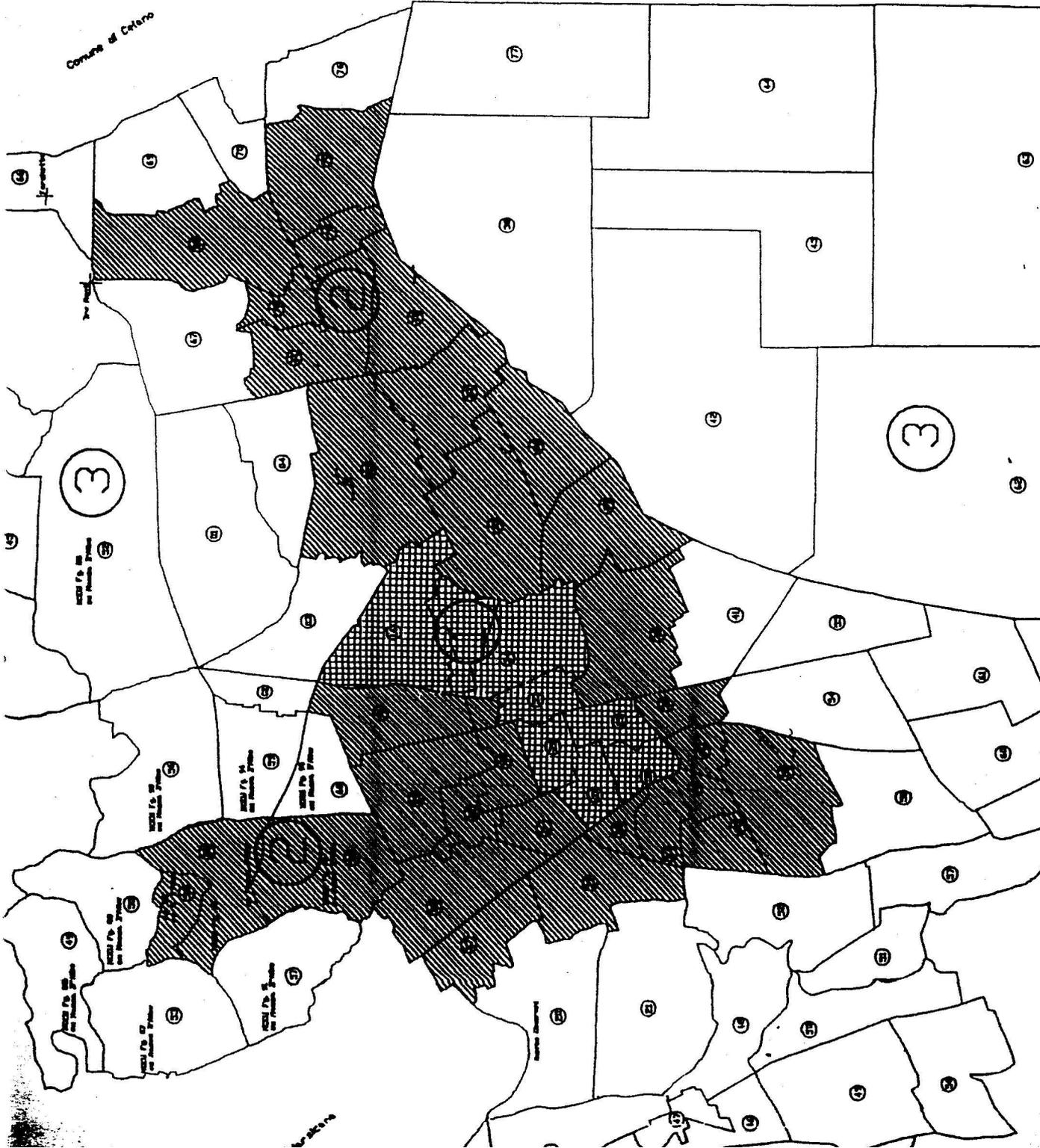
ALL. 1

MICROZONA 1 - CENTRO
FOGLI CATASTALI
N. 14-27-28-29-30-33-34

MICROZONA 2 - SEMICENTRO
FOGLI CATASTALI
N. 5-7-8-9-10-11-12-13-22-23
24-25-26-31-32-35-36-37-39
40-53-68-71-72-73-74-75-88-90-92

MICROZONA 3 - PERIFERIA
FOGLI CATASTALI
Tutti i restanti Fogli

ALLEGATO SOTTOSCRITTO
CON L'ACCORDO TERRILE
DEPOSITATO IN DATA
SOTTOSCRITTO 26/07/2018



██████████ - Superficie convenzionale

“La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento delle superfici di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 per cento della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 46 e mq. 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'art. 21”.

* CON CORRETTIVI DA APPLICARE
VEDI ART. 8 ACCORDO LOCALE

ALLEGATO SOTTOSCRITTO CON L'ACCORDO
TERRE APPOSITATO IN DATA 26/07/2018
SOTTOSCRITTO

**SCHEDA PER LA DETERM. DEL CANONE CONCORDATO – AVEZZANO ALL.3
ED ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA**

CONTRATTO: 3+2 Studenti universitari Transitorio

LOCATORE _____ c.f. _____

CONDUTTORE _____ c.f. _____

Cedolare secca si no

I quali concordemente dichiarano che, ai fini dei trattamenti fiscali e agevolazioni connesse ex art. 1 co. 8 D.M 16/01/2017, le caratteristiche sottoelencate sono quelle riferite all'immobile oggetto di contratto

La parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che i rispettivi dati personali verranno trattati nei limiti, anche temporali, dell'esecuzione del contratto di locazione cui la presente scheda è allegata e che il trattamento è lecito ai sensi dell'art. 6 co. 1 lett. b) e c) del Regolamento UE 2016/679

Via/P.za _____ n. _____ P. _____ INT. _____ SCALA _____
Imm. NCF Fg. _____ Part. _____ Sub _____ Catg _____ classe _____ vani _____ rend. € _____
Acc. NCF Fg. _____ Part. _____ Sub _____ Catg _____ classe _____ vani-mq _____ rend. € _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq.	x 1,20*/1,10 (*)	= mq
Superficie calpestabile > di 110 mq.	110+ _____ x 30 %	= mq
Autorimessa singola: mq.	x 0,50	= mq
Posto macchina in comune: mq.	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,15*	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq.	x 0,10*	= mq

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

Rete idrica Allacciamento rete fognante Impianto di riscaldamento
Erogazione del gas Normale stato di manutenzione **Appartamento normale** SI NO

PARAMETRI

- Verde condominiale o pubblico nelle immediate vicinanze.
- Doppio bagno (esclusi gli immobili al di sotto dei 90 mq.)
- Autorimessa singola o collettiva.
- Posto auto esterno.
- Prossimità dell'unità immobiliare a servizi pubblici.
- Balcone, cantina o utilizzo di vani comuni come lavatoio, stenditoio, lastrico solare, etc..
- Appartenere alle categorie catastali A2, A3, A7.
- Vetustà inferiore ai 35 anni.
- Realizzato negli'ultimi 10 anni o soggetto negli ultimi 10 anni a opere di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, documentabili a norma di legge.
- Interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni, ultimati negli ultimi dieci anni, documentabili a norma di legge.
- Cucina con almeno una finestra.
- Ascensore.
- Terrazzo maggiore di 20 mq..
- Giardino privato o spazio esclusivo.
- Avere almeno doppia esposizione.
- Impianto di riscaldamento.
- Portone di ingresso blindato.
- Doppi vetri.
- Citofono e/o videocitofono.
- Disporre di almeno una presa funzionante di allaccio per TV e/o satellitare.
- Disponibilità di un camino.
- Inferriate alle finestre (per gli immobili siti al piano terra, rialzato e primo).
- Impianto di allarme.
- Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Edificio sottoposto ad intervento di miglioramento sismico.

ZONA OMOG. _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____

PARAMETRI n. _____ FASCIA (inferiore/media/massima) _____ Valore applicato⁽¹⁾ € _____

CALCOLO DEL CANONE	(¹) €/MQANNO X (Sup.Con) mq = Val. ANNUO	€
A - Ammobiliato + _____ %		+ €
B - Seminterrato - 10%		- €
C - Senza ascensore - 10%		- €
D - Attico + 10%		+ €
E - Durata anni + _____ %		+ €
F - Classe energetica + _____ %		+ €
VALORE ANNUO CON I CORRETTIVI*		TOT. €
VALORE MENSILE * /12		€
VALORE MENSILE APPLICATO		€

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Tutto ciò premesso _____ (Organizzazione firmataria) sulla base degli elementi oggettivi su dichiarati dalle parti contraenti, 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 Avezzano, siccome depositato in data 26/07/2018

Avezzano, li _____

Il dichiarante per l'Organizzazione firmataria