

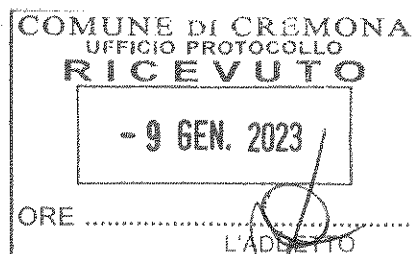
## ACCORDO TERRITORIALE per la Città di Cremona

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017.

### Premesso che:

- in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, Legge n. 431 del 9/12/1998, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Cremona ha convocato con lettera del 10.2.2022 per la data del 24 febbraio 2022 le Associazioni dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione del nuovo Accordo locale da applicarsi nel territorio della Città di Cremona;
- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Cremona, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo, per i contratti di natura transitoria, nonché per i contratti per studenti universitari;
- i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Cremona di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione Nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale, ove prevista, di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della Legge n. 431 del 9/12/1998, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratti stabiliti dal D.M. 16 gennaio 2017 ed allo stesso allegati;
- ai sensi dell'art. 2, comma 4, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata.

Il presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Cremona, sostituisce integralmente dalla data odierna il precedente concluso in data 21/06/2010 e depositato presso il Comune di Cremona in data 23/06/2010, che avrà applicazione per i contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.



tutto ciò premesso,  
l'anno 2022., il giorno .....

tra le Associazioni sindacali territoriali degli Inquilini:

- **Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari – SUNIA** in persona del Segretario Provinciale Lanzetti Simona

e le Associazioni della Proprietà Edilizia:

- **Unione Piccoli Proprietari Immobiliari – UPPI** in persona del Presidente Avv. Luca Curatti
- **APPE - Confedilizia** in persona del Presidente Avv. Cesare Salvalaggio
- **APPC - Associazione Piccoli Proprietari Case** in persona del Presidente Avv. Giulio Franzini

si conviene e si stipula quanto segue:

### **1. PREMESSE**

Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

### **2. AMBITO DI APPLICAZIONE**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla L. 431/1998, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Cremona.

### **3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE**

Il presente Accordo è valido per la durata di 3 anni a decorrere dalla data di stipula salvo rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della L. 431/1998. 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, Legge citata.

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

### **4. CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017**

Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998, applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

#### **4.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NEL COMUNE DI CREMONA**

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

### **Individuazione delle "Zone urbane omogenee"**

Le "Zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono

delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.  
Le Zone sono in numero di 4 e, solamente a titolo indicativo, sono così definite:

- Zona 1 : NUCLEO STORICO**
- Zona 2 : ADIACENTE AL NUCLEO STORICO**
- Zona 3 : PERIFERICA**
- Zona 4 : RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Per la puntuale individuazione della Zona di appartenenza del singolo immobile, si rimanda alla dettagliata Planimetria cartografica ALLEGATO 1.  
I confini tra le Zone si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria stradale.

### **MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO**

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare a cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito coincide con la superficie risultante da visura catastale.

La superficie del posto auto, coperto o scoperto, e della cantina viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:

- 50% della superficie del posto auto coperto in uso esclusivo
- 25% della superficie del posto auto scoperto ad uso esclusivo
- Cantina calcolata per il 30% della sua superficie, solo se censita con scheda propria

La superficie delle autorimesse private viene calcolata all' 80% ed alla stessa si applica il canone corrispondente alla lettera B della tabella.

#### **Altre precisazioni :**

a) *Nel calcolo della superficie convenzionale è ammessa una tolleranza del 5%;*

b) Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai seguenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative o singole porzioni di esse. In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie le parti calcolano anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, ovvero della porzione locata.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti procederanno allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai punti 4.1- 4.2- 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6 del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

### **Criteria per la fissazione dei Valori di riferimento minimo e massimo dei canoni locativi**

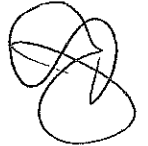
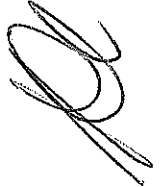
Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e massimo del canone espresso in €/mq al mese.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e massimo per Zona urbana omogenea, è suddivisa

in 3 SUB-FASCE, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.  
 Ai fini dell'individuazione delle SUB-FASCE di oscillazione all'interno di ogni Zona urbana omogenea deve essere verificata la presenza degli elementi OGGETTIVI relativi all'immobile sotto specificati:

**Parametri oggettivi:**

- 1- Impianto di riscaldamento o teleriscaldamento (autonomo o centralizzato) escluse stufe
- 2-Impianto fisso di condizionamento d'aria
- 3-Ascensore (per unità immobiliari poste al 2° piano o superiore)
- 4-Autorimessa o box auto (posto auto per il centro storico)
- 5-Cantina o soffitta o ripostiglio (di uso esclusivo)
- 6-Data di ultimazione dei lavori di costruzione, di ristrutturazione o di risanamento conservativo inferiore a 10 anni
- 7-Doppi servizi completi di cui uno finestrato e uno aspirato
- 8-Area scoperta privata e/o condominiale almeno in parte attrezzata a verde o cortile in centro storico di almeno 10 mq.
- 9-Balcone o terrazzino (superficie inferiore a mq.10)
- 10-Terrazzo o balcone (superficie superiore a mq. 10)
- 11-Servizio di portineria o videocitofono
- 12-Immobile con meno di 9 unità immobiliari per scala
- 13-Finestre con vetri isolanti (doppi vetri)
- 14-Sistema di sicurezza (porta blindata e/o sistema antifurto e/o inferriate se al piano terra)
- 15-Cucina abitabile con almeno una finestra
- 16-Serramenti con zanzariere
- 17-Accesso a strutture per disabili con rampa o montascala
- 18-Parcheeggio comune per cicli e motocicli
- 19-Vicinanza trasporti pubblici – max 250 m
- 20-Vicinanza supermercati – max 250 m.
- 21-Certificazione Energetica da A a D



Le abitazioni che hanno fino a quattro (tre per il centro storico) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub- fascia minima;  
 Le abitazioni con cinque (quattro per il centro storico) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub – fascia media;  
 Le abitazioni con almeno sei (cinque per il centro storico) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub – fascia massima.  
 La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub – fasce è pertanto la seguente:

| SUB - FASCE | PARAMETRI CENTRO STORICO | PARAMETRI ALTRE ZONE |
|-------------|--------------------------|----------------------|
| Minima      | 3                        | 4                    |
| Media       | 4                        | 5                    |
| Massima     | 5                        | 6                    |



**4.2 DEFINIZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO MINIMO E MASSIMO DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative SUB-FASCE i valori minimi e massimi dei canoni, espressi in €/mq su base mensile in relazione alla tipologia media usuale degli alloggi, sulla base di considerazioni tecniche convenzionalmente condivise, sono state individuate le seguenti CLASSI DI SUPERFICIE :

- fino a 30 mq. solo nei centri storici
- da 31 a 60 mq.

- da 61 a 100 mq.
- da 101 a 180 mq.
- oltre i 180 mq. solo in zone periferiche

I limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

|                                |   | Sub fascia 1 | Sub - fascia 2 | Sub fascia 3 |
|--------------------------------|---|--------------|----------------|--------------|
|                                |   | Bassa        | Media          | alta .       |
| <b>1 centro storico</b>        | A |              |                |              |
| Fino a 30 mq.                  |   | 5,00-7,00    | 6,00-8,00      | 7,00-10,00   |
| Da 31 a 60 mq.                 |   | 3,50 - 5,50  | 4,50 - 8,00    | 5,00 - 9,50  |
| da 61 mq. a 100 mq.            |   | 3,00 - 6,00  | 4,00 - 7,00    | 4,50 - 9,00  |
| da 101 mq.                     |   | 2,50 - 5,50  | 3,00 - 6,50    | 4,50 - 8,00  |
|                                | B | 5,00-8,00    | 5,00-8,00      | 5,00-8,00    |
| <b>2 zone adiacenti centro</b> | A |              |                |              |
| Fino a 60 mq.                  |   | 2,50 - 5,50  | 3,50 - 6,50    | 4,50 - 8,00  |
| da 61 mq. a 100 mq.            |   | 2,50 - 5,50  | 3,00 - 6,00    | 4,00 - 7,00  |
| da 101 mq.                     |   | 2,00 - 5,00  | 3,00 - 6,00    | 4,00 - 7,00  |
|                                | B | 4,00-7,00    | 4,00- 7,00     | 4,00-7,00    |
| <b>3 Intermedia</b>            | A |              |                |              |
| Fino a 60 mq.                  |   | 2,30 -5,00   | 3,00 - 6,00    | 4,00 - 7,00  |
| da 61 mq. a 100 mq.            |   | 2,10 - 5,00  | 3,00 - 5,50    | 3,50 - 6,50  |
| da 101 mq.                     |   | 2,00 - 4,50  | 2,50 - 4,50    | 3,50 - 6,00  |
|                                | B | 3,00-6,00    | 3,00-6,00      | 3,00-6,00    |
| <b>4 Zona periferica</b>       | A |              |                |              |
| Fino a 60 mq.                  |   | 2,00 - 4,50  | 2,50 - 5,50    | 3,50 - 6,50  |
| da 61 mq. a 100 mq.            |   | 1,90 - 4,30  | 3,50 - 5,00    | 4,00 - 6,00  |
| da 101 mq. a 180 mq            |   | 1,60 - 4,00  | 2,00 - 4,80    | 3,00 - 5,50  |
| da 181 mq.                     |   | 2,00-3,00    | 3,00-3,500     | 3,5- 4,00    |
|                                | B | 3,00-5,00    | 3,00-5,00      | 3,00-5,00    |

#### 4.3. DEFINIZIONE DELLE MAGGIORAZIONI

Ove ricorrano una o più delle condizioni sotto riportate, ai canoni di locazione possono essere applicati i seguenti incrementi percentuali:

##### 4.3.A > Alloggio arredato

Gli immobili arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione nella misura massima del 15%.

Qualora uno o più vani risultino privi degli arredi, la maggiorazione massima applicabile sarà del 7% fermo restando l'obbligo di arredo per cucina ed una camera da letto.

#### **4.3.B > Maggiore durata contrattuale**

Nel caso le parti convengano una durata contrattuale superiore a quella minima di 3 anni, i canoni di locazione possono essere aumentati come segue:

- |   |       |
|---|-------|
| - per durata di 4 anni                        | + 3%  |
| - per durata di 5 anni                        | + 5%  |
| - per durata di 6 anni                        | + 8%  |
| - per durata di un numero superiore ai 6 anni | + 10% |

#### **4.4 Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione.**

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla Zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia, in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile e tenendo altresì conto delle eventuali maggiorazioni, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017

#### **4.5. Aggiornamento del canone di locazione**

Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Nel caso di opzione "Cedolare Secca" le variazioni ISTAT non si applicano fino alla revoca della scelta

#### **4.6 - TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M. 16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa agevolata.**

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

#### **5. - CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi dell'art. 5, comma 1 - L. 431/1998 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

#### **5.1 - MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017.**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.- 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6 del presente Accordo. Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, del presente Accordo, con un **aumento massimo del 15%** dei canoni di locazione cumulabile con le altre maggiorazioni, al fine di agevolare le esigenze di mobilità sul territorio.

#### **5.2 - TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui all'allegato B del D.M. 16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa di natura transitoria**

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 2 del DM 16 gennaio 2017 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.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, del tipo di contratto sono individuate le seguenti condizioni:

a) quando il LOCATORE abbia l'esigenza comprovata di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio dei figli
- separazione o divorzio
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza
- altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e risultante da idonea documentazione da allegarsi obbligatoriamente al contratto stesso.

b) quando il CONDUTTORE abbia l'esigenza comprovata di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza
- altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e risultante da idonea documentazione da allegarsi obbligatoriamente al contratto stesso.

c) quando un'Associazione senza fini di lucro, che ha fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà socio-economica, dia in locazione un appartamento per accoglienza temporanea a nuclei famigliari in grave emergenza abitativa.

I contratti di cui al presente articolo devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nell'Accordo definito in sede locale, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto. 5.

In applicazione dell'art. 2 comma 5 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 dal presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, che attestano il supporto fornito di cui si da atto nel contratto sottoscritto tra le parti anche in allegato allo stesso.

## **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

### **6. - CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi art. 5, commi 2 e 3, L. 431/1998 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

#### **6.1 - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998, è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 del presente Accordo CON UN AUMENTO MASSIMO DEL 15% DEI CANONI DI LOCAZIONE.

#### **6.2 - TIPO DI CONTRATTO per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della Legge 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa per studenti universitari**.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017,

pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

Questa tipologia contrattuale è utilizzabile per le ipotesi previste dall'art. 3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, cioè per iscritti a corsi di Laurea, master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti.

### **7. - ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI**

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo di proprietà di Compagnie Assicuratrici, Fondi immobiliari, Associazioni e Fondazioni di previdenza, Istituti di credito, Enti Previdenziali Pubblici, e soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di 50 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.

Gli Accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

Tali Accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

### **8. - ONERI ACCESSORI**

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione **ALLEGATO 3**. Nel caso di alloggio provvisto di collegamento Internet attivo, il relativo costo documentato sarà rimborsato dal conduttore.

### **9. - DEPOSITO CAUZIONALE e POLIZZA FIDEJUSSORIA**

Il deposito cauzionale non può superare 3 mensilità del canone di locazione.

Al fine di limitare i costi amministrativi di inizio locazione i contraenti hanno facoltà di convenire altre forme di garanzia, tra le quali la sostituzione del deposito cauzionale con una polizza fidejussoria.

### **10. - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto Allegato A - B - C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello **ALLEGATO 2** al presente Accordo.

### **11. - ATTESTAZIONE**

Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive Organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente Accordo e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle rispettive Organizzazioni firmatarie del presente Accordo, e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998, di attestare la rispondenza all'Accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato tramite l'elaborazione e la consegna dell'**ALLEGATO 4**.

### **12. - RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dall'art.7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 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.

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 ed 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.



### 13. - ADESIONE ALL'ACCORDO PER ORGANIZZAZIONI NON FIRMATARIE

Eventuali adesioni al presente Accordo saranno da considerarsi valide solo se provenienti da organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative sul territorio, così come richiesto dalla legge, e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata dal Comune con parere favorevole delle Associazioni firmatarie dell'Accordo.

### 14. - ALLEGATI

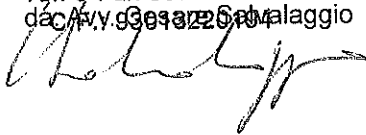
Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** - Planimetria della Città di Cremona riportante la suddivisione del territorio in Zone urbane omogenee con definizione dei perimetri di ciascuna Zona
- **ALLEGATO 2** - Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione
- **ALLEGATO 3** - Tabella degli "Oneri accessori" (all. "D" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 4** - Modulo di Attestazione del contratto

Letto, approvato e sottoscritto

#### per le Associazioni della Proprietà Edilizia:

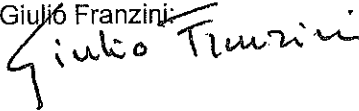
Associazione Provinciale Proprietà Edilizia  
Via G. Amidani, 19 - 26100 Cremona  
A.P.P.E.I. - C.N.F. 0372-462439  
Tel. e Fax 0372-462439  
da: Avv. Giuseppe Savaglio



U.P.P.I. Provinciale, rappresentata  
da: Avv. Luca Curatti

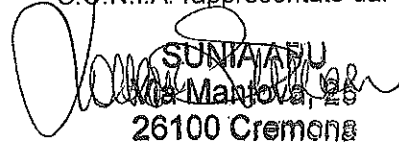


A.P.P.C. Provinciale, rappresentata da  
da Avv. Giulio Franzini



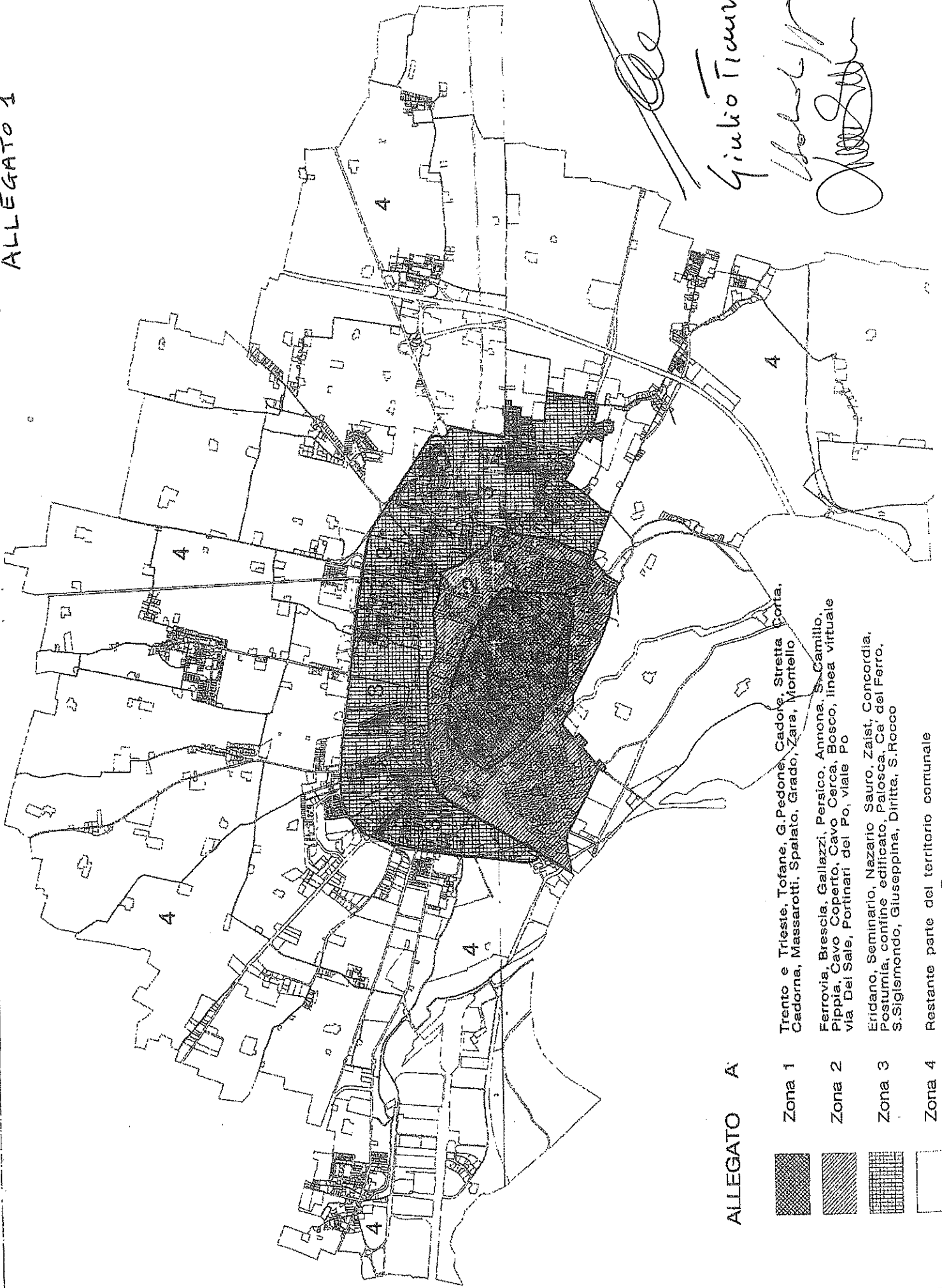
#### per le Associazioni Sindacali degli Inquilini:

S.U.N.I.A. rappresentato da:







SUNIAFU  
Via Mantova, 25  
26100 Cremona

Cremona, li... 24/12/2022

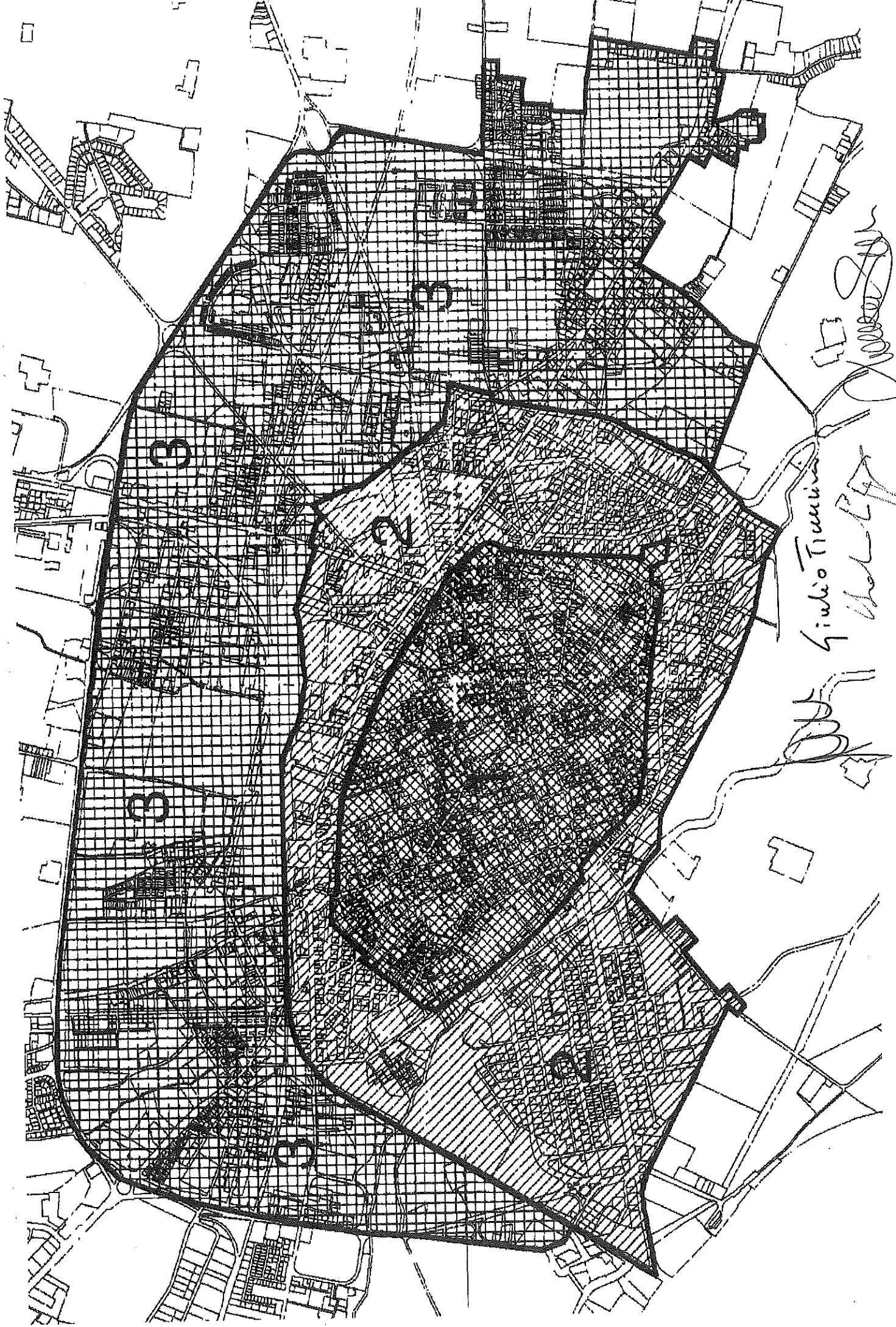


ALLEGATO A



-  Zona 1  
Trento e Trieste, Tofane, G. Pedone, Cadore, Stretta Corta, Cadorna, Massarotti, Spalato, Grado, Zara, Montello
-  Zona 2  
Ferrovia, Brescia, Gallazzi, Persico, Annona, S. Camillo, Pippia, Cavo Coperto, Cavo Cerca, Bosco, linea virtuale via Del Sale, Portinati del Po, viale Po
-  Zona 3  
Eridano, Seminario, Nazario Sauro, Zaist, Concordia, Postumia, confine edificato, Palosca, Ca' del Ferro, S. Sigismondo, Giuseppina, Diritta, S. Rocco
-  Zona 4  
Restante parte del territorio comunale

Giulio Terrini

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



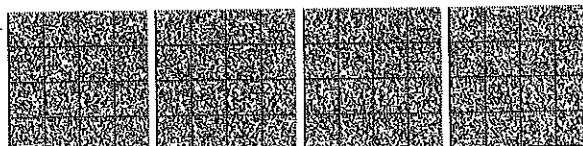
*Giulio Trevisani*  
*1907*

|   |      |      |  |
|---|------|------|--|
| Rifacimento di chiavi e serrature   |      | C    |  |
| Tinteggiatura di pareti   |      | C    |  |
| Sostituzione di vetri   |      | C    |  |
| Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare |      |      |  |
| Verniciatura di opere in legno e metallo  |      | C    |  |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento   |      | C    |  |
| Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento   | L    |      |  |
| <b>PORTIERATO</b>   |      |      |  |
| Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.  | L10% | C90% |   |
| Materiale per le pulizie  |      | C    |  |
| Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.   | L10% | C90% |  |
| Manutenzione ordinaria della guardiola  | L10% | C90% |  |
| Manutenzione straordinaria della guardiola  | L    |      |  |
| <b>PULIZIA</b>  |      |      |  |
| Spese per l'assunzione dell'addetto   |      |      | L  |
| Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.  |      | C    |  |
| Spese per il conferimento dell'appalto a ditta  |      |      | L  |
| Spese per le pulizie appaltate a ditta  |      | C    |  |
| Materiale per le pulizie  |      | C    |  |
| Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia   |      |      | L  |
| Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia  |      | C    |  |
| Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie  |      | C    |  |
| Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti  |      | C    |  |
| Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva   |      | C    |  |
| Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori   |      |      | L  |
| Sacchi per la preraccolta dei rifiuti   |      | C    |  |
| <b>SGOMBERO NEVE</b>  |      |      |  |
| Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso  |      |      |  |

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore



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

**In conformità all'Accordo Territoriale nel Comune di Cremona depositato il.....  
e sottoscritto da A.P.P.C. APPE, UPPI e SUNIA**

Il/la sottoscritto/a richiede l'attestazione relativa alla seguente locazione ed a tale scopo comunica quanto segue:

Immobile locato in Cremona (CR) in Via...N...piano.. identificato al N.C.E.U. del Comune di Cremona Foglio .... Particella ..... Sub ..... Cat. .... Classe ..... Rendita Catastale.....mq. catastali.....

Zona .....

Tipologia del contratto : \_\_\_\_\_

Durata del contratto di locazione dal.....al.....

Caratteristiche immobile:

**PARAMETRI OGGETTIVI**

N. \_\_\_\_\_

**SUPERFICIE**

|   |     |
|---|-----|
| Da visura catastale   | Mq  |
| Superficie porzione locata in via esclusiva                             | Mq  |
| Superficie spazi comuni nell'appartamento (solo per locazione parziale) | Mq. |
| Autorimessa singola   | Mq. |
| Posto auto in cortile coperto   | Mq. |
| Posto auto in cortile scoperto  | Mq. |
| Balconi o terrazzo  | Mq. |
| Cantina   | Mq. |

Appartamento ammobiliato NO.....SI in ogni vano.....SI in parte.....

Maggior durata contrattuale:

Per durata di 4 anni del 3%

Per durata di 5 anni del 5%

Per durata di 6 anni del 8%

Per durata di un numero superiore ai 6 anni del 10%

Canone annuo convenuto €.....(Euro.....)

Il/la Sig. /Sig.ra .....in qualità di locatore/conduuttore dichiara che i dati sopra comunicati sono stati dallo stesso rilevati e verificati esonerando l'organizzazione .....da verifiche. Pertanto il Sig..... riconoscendo che l'attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D.M. 16/01/2017 sulla base di quanto dichiarato dallo stesso, solleva espressamente l'organizzazione .....da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati dal medesimo nel presente atto.

Il locatore / Il conduuttore

Sig.....

**TUTTO CIO' PREMESSO**

L'Associazione .....in persona di .....firmataria  
dell'accordo territoriale per il Comune di Cremona (CR), sulla base dei parametri oggettivi  
sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali



**ATTESTA**

Che i contenuti economici, che rientrano nei valori di fascia della zona di appartenenza  
dell'immobile, e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Terri-  
toriale vigente per il Comune di Cremona depositato in data .....



L'Organizzazione .....



Giulio Tassinari