



COMUNE DI GINOSA

Protocollo Generale

N. prot. 0021292

In Arrivo del 20-07-2023

*Al Comune di
Ginosa
AL SIGNOR SINDACO.
Assessorato Casa-Patrimonio
ALL'UFFICIO TRIBUTI.*

OGGETTO: Deposito accordo locale tra Associazioni della Proprietà e dell'Inquilinato ai sensi della L. n. 431/98 e del D.M. Infrastrutture/Trasporti del 16/01/2017.

Si riceve incarico dalle Associazioni della Proprietà e, precisamente dai rappresentanti legali della U.P.P.I., A.S.P.P.I., FederProprietà, Confedilizia e Confabitare, e dalle Associazioni dell'Inquilinato e, precisamente dai rappresentanti legali del SUNIA CGIL Taranto, SICET CISL Taranto – Brindisi, Unione Inquilini Taranto e UNIAT UIL Taranto, ai sensi e per gli effetti della L. n. 431/98, art. 2 e del D.M. Infrastrutture-Trasporti del 16/01/2017, di depositare l'accordo locale per la determinazione dei canoni di cui agli artt. 2, comma 3 (contratti concordati) e 5, commi 1 e 2 (contratti transitori e per studenti universitari) L. n. 431/98, ritualmente sottoscritti ad iniziativa delle sopracitate Associazioni della Proprietà e dell'Inquilinato.

Si invita, conseguentemente, a protocollare la presente e l'allegato accordo, unitamente ad ogni altro documento previsto e parte integrante del prefato accordo, al fine di ottemperare agli obblighi di legge.

Distinti saluti.

**ACCORDO TERRITORIALE PER LE LOCAZIONI AD USO
ABITATIVO PER IL COMUNE DI GINOSA (TA)**

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del Decreto del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato su GU n. 62 del 15/03/2017.

S. U. N. I. S.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7551133
sunia.taranto@unias.it

L'anno 2023 il giorno 17, del mese di LUGLIO in TARANTO

TRA

le Associazioni degli Inquilini:

- | | |
|--|--------------------------|
| - SUNIA Taranto | Sig. Luigi Lamusta |
| - SICET CISL Taranto-Brindisi | Sig. Caliandro Massimo |
| - UNIAT UIL Taranto | Avv. Edgardo de Belvis |
| - UNIONE INQUILINI Taranto | Avv. Tiziano Olivella |
| e le associazioni della proprietà edilizia | |
| - ASPPI | Avv. Federica Santacroce |
| - CONFEDELIZIA Taranto | Avv. Massimo De Filippis |
| - FEDERPROPRIETA' - | Avv. Roberto Prete |
| - UPPI | Avv. Ciro Parisi |
| - CONFABITARE - | Avv. Bruno Giovanni |

PREMESSA

L'ambito di applicazione del presente accordo è costituito dal territorio amministrativo del **Comune di GINOSA**

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserire nell'Accordo in attuazione della legge 431/1998 e del D.M. 16 gennaio 2017 che tengano conto della specificità del mercato

1

S. U. N. I. S.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7551133
sunia.taranto@unias.it

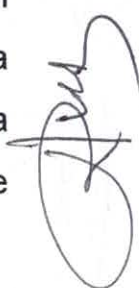
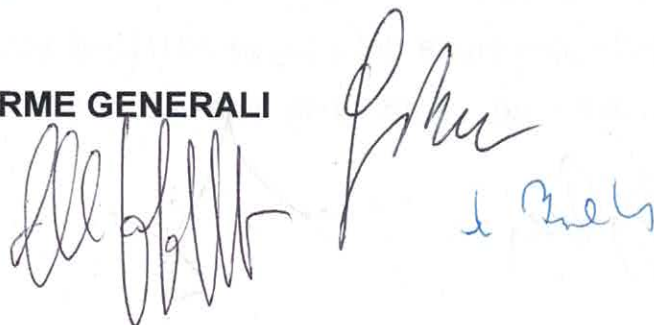
abitativo della provincia Jonica e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato degli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per le fasce sociali che attualmente ne sono esclusi e fronteggiare il disagio abitativo;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finite locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- contribuire alla soluzione del problema sfratti in particolare quelli per morosità incolpevole promuovendo la trasformazione dei contratti in corso in nuovi contratti a canoni più sostenibili attraverso, anche misure di garanzie e sostegno per la corresponsione dei canoni; far emergere il mercato nero ed irregolare dell'affitto;
- migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, sul risparmio energetico e dell'acqua e sulla tutela della salute;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Le parti riconoscono l'importanza delle Amministrazioni Comunali nel divulgare e favorire le tipologie contrattuali del presente accordo mediante la determinazione di un'ulteriore aliquota IMU agevolata oltre a quella già prevista a livello nazionale (Convenzione Nazionale del 25 ottobre 2016) accompagnata dal riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo attraverso delibere e protocollo d'intesa, da concordare previa convocazione successive da parte dei Comuni della provincia Jonica di tutte le associazioni firmatarie del presente accordo.

NORME GENERALI

2



Oggetto

Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione degli immobile ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, commi 1 e 2 Legge 431 del 09 dicembre 1998 e del Decreto del Ministro dell'Infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002.



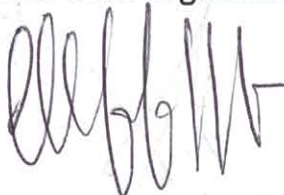
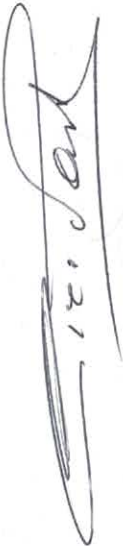
Durata

Il presente accordo territoriale, in attuazione dell'art.2, comma 3 della legge 431/98 e del D.M. del 16 gennaio 2017, sostituisce ad ogni effetto di legge ed integralmente quello depositato presso i Comuni della Provincia Jonica in data 09 settembre 1999 i quali rimarranno applicabili ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la loro vigenza.

Il presente Accordo ha la durata di 3 anni a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie, potrà chiedere ai Comuni di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Decorsi inutilmente giorni 30 dalla richiesta, ciascuna delle organizzazioni firmatarie potrà procedere alla convocazione.

In caso di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, ogni organizzazione firmataria dell'accordo potrà chiedere al comune di convocare le parti firmatarie per introdurre eventuali modifiche ed integrazioni. In caso di mancata convocazione da parte dei Comuni e decorsi giorni 30 dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere alla convocazione delle altre organizzazioni firmatarie dell'accordo.



Il presente Accordo potrà essere modificato a maggioranza esclusivamente dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini firmatari nonché dai suoi rappresentanti provinciali.

In data 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, pubblicato su G.U. n. 62 del 15/03/2017.

In data 9 settembre 1999 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per i Comuni della provincia jonica dalle associazioni degli inquilini e le associazioni delle proprietà edilizia attualmente vigente in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002.

In data 25 ottobre 2016 è stata sottoscritta la Convenzione Nazionale tra il Ministero dell'infrastrutture e dei trasporti e le organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia, il cui contenuto è da ritenersi parte integrante del presente accordo; pertanto si rende necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il **Comune di Ginosa**.

Tanto premesso, le parti suindicate ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengono conto della specificità del mercato delle locazioni nei comuni della provincia Jonica e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, proponendo gli obiettivi come di seguito indicati.

Per tutto quanto sin qui esposto, i firmatari del presente accordo

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
[Circular stamp: UNIONE SINDACATI INQUILINI E PROPRIETÀ EDILIZIA TARANTO]

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Ulpia, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax. 099/261133
s.una.taranto@unipi.it

[Vertical stamp and handwritten notes on the right margin]

[Handwritten signatures on the left margin]

Sulla importanza che siano mantenuti i benefici fiscali e che siano riconosciuti solo a coloro che applicheranno correttamente il presente accordo di operare per garantire risorse continue statali, regionale e comunali per l'incremento e la manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Sulla necessità di proseguire i suddetti obiettivi curando la diffusione dello strumento contrattuale di cui all'art.2, comma 3, legge 431/98 e alla verifica della sua corretta applicazione come previsto dal D.M. 16/01/2017 di cui agli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8 e art. 3 comma 5.

CONDIZIONI GENERALI DA APPLICARE A TUTTE LE TIPOLOGIE DI CONTRATTI REGOLATI DAL PRESENTE ACCORDO.

I parametri di canone indicati nel presente accordo tengono conto del mantenimento dell'opzione fiscale cosiddetta "**cedolare secca**", di cui all'art.3 Decreto Legislativo 23/2011 e ss.mm. in favore dei locatari.

Laddove le predette agevolazioni fiscali venissero eliminate o ridotte in modo consistenti, le organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono sulla necessità di rendere i valori del canone adottato nelle fasce di oscillazione al fine di riequilibrare le posizioni delle parti contraenti. A tal fine, in caso dovessero essere revocate o ridotte le agevolazioni fiscali, le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a chiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie, ovvero a procedere direttamente alla convocazione per concordare e depositare un accordo integrativo.

CONTRATTI AGEVOLATI

(ART. 2, COMMA 3, L. N. 431/98 e D.M. 16/01/2017)

ZONE OMOGENEE

Il territorio amministrativo del **Comune di Ginosa** è stato suddiviso in più zone, come stabilite dalle tabelle OMI (consultabile sul sito

S. U. N. I. A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Affittuari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 15/A - 74121 Taranto - Tel. 099/751133
suni.taranto@asitalia.it



dell'Agenzia delle Entrate) a cui si farà riferimento solo ed esclusivamente per l'individuazione/accertamento dell'ubicazione dell'immobile mentre per la determinazione dei canoni si dovrà fare riferimento solo ed esclusivamente alla tabella riepilogativa del presente accordo.

Le zone omogenee per il **Comune di Ginosa** sono:

ZONA B2: CENTRALE/ADIACENTE PIAZZA NUSCO, PIAZZA MARCONI, VIA MATTEOTTI

ZONA C2: SEMICENTRALE/VIA SEBASTOPOLI, TRE FONTI, CAVOUR, PERRONE, GIUNONE, SALENTO, SAN FRANCESCO S., DELLA PACE, LEONCAVALLO.


ZONA D2: PERIFERICA/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: ROMA, PUGLIE, RAFFAELLO, MARTIRI D'UNGHERIA, DUE GIUGNO, FUSEO.

ZONA E2: SUBURBANA/ZONA COSTIERA, ABITATO DI GINOSA MARINA.

ZONA R2: EXTRAURBANA/REG. AGR. N. 1 - INTERO TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO NON COSTIERO - ALCUNE LOCALITA': CAVESE, LAMA, ORTI, BANDIER.

Il territorio amministrativo di **GINOSA** è stato suddiviso in CINQUE **zone** aventi caratteristiche omogenee (per valore di mercato; dotazioni infrastrutturali; trasporti pubblici, verde pubblico; servizi scolastici e

S. U. N. I. a.
sindacato unitario nazionale inquilini assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 143/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7351133
www.taranto5.com/it



SINDACATO NAZIONALE
INQUILINI
SECRETARIA REGIONALE
TARANTO

SINDACATO NAZIONALE
INQUILINI TARANTO

sanitari; attrezzature commerciali ecc.; tipi edilizi) così come previsto dall'art. 3 comma 154 e 155 della L. 23.12.1996 n. 662 e tenuto conto delle delimitazioni censuarie individuate dall'Ufficio del Territorio di GINOSA ai sensi del D.P.R. n. 138/98.

2 - METODO DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per ciascuna delle suddette zone omogenee come individuate al paragrafo 1 si conviene di determinare valori minimi e massimi del canone, espresso in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa (con relative n°3 fasce in ogni zona) che si allega come parte integrante del presente accordo.

Tali valori sono stati determinati anche avuto riguardo, per quanto occorra:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale corretti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali e private che intendono ricorrere alla contrattazione del c.d. "secondo canale" (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/1998);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma individuale per ogni area le relative subfasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

I valori minimi e massimi delle fasce di cui al presente accordo non subiranno alcuna variazione per tutta la durata dell'accordo medesimo

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

salvo aggiornamenti Istat nella misura del 75% del dato e fatta eccezione per l'ipotesi di variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile locato previo nuovo accordo integrativo da sottoscrivere da parte delle associazioni firmatarie del presente accordo.

Il canone sarà determinate in base a:

- Ubicazione (zona omogenea),
- Numero dei parametri di cui al paragrafo 3 del presente capitolo;
- Superficie calpestabile dell'alloggio;
- Durata del contratto come specificato nel presente accordo;
- Condizioni particolari come specificato nel presente accordo;
- Condizioni generali dello stabile e dell'alloggio come specificato nel presente accordo.

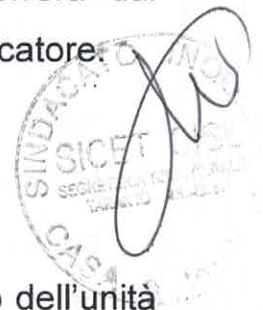
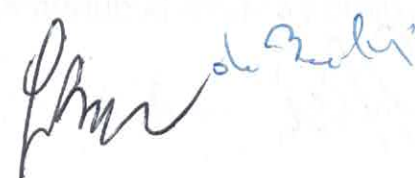
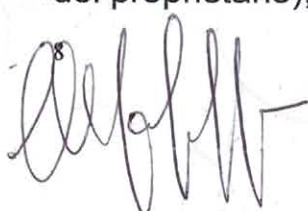
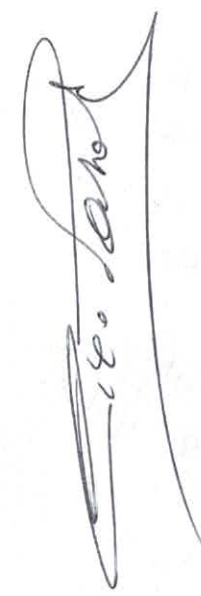
Qualora non sia stato adottato il D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 denominato "Cedolare secca", il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta dal locatore.

3 – PARAMETRI

La combinazione tra la locazione e la superficie dell'alloggio dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicate (precidandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario);

S. U. N. I. A.
Sindacato unificato nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbra, 163/A - 74121 Taranto - Tel. Fax 099 281133
s.unia.taranto@unipa.it



S. U. N. I. A.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed associati
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel./fax. 099.7351133
s.una.taranto@univa.it



- 1) Tipologia A/1 – A/2 – A/3 – A/7 – A/8 – A/9
- 2) Autorimessa singola o posto auto
- 3) Ascensore
- 4) Riscaldamento autonomo o centralizzato
- 5) Porta blindata o cancello e doppi vetri
- 6) Condizionamento
- 7) Area verde condominiale o esclusiva
- 8) Doppi servizi
- 9) Vasca idromassaggio
- 10) Filodiffusione audio
- 11) Impianto videocitofono
- 12) Cantina
- 13) Attico, Balcone o terrazzo
- 14) Costruzione completamente ristrutturata negli ultimi cinque anni dalla decorrenza del contratto di locazione
- 15) Allacciamento gas metano
- 16) Autoclave e/o riserva idrica
- 17) Portierato
- 18) Assenza di barriere architettoniche
- 19) Antenna centralizzata
- 20) Alloggio nuovo e/o completamente ultimate e abitabili entro dieci anni dalla stipula dal contratto di acquisto.
- 21) Impianto anticendio condominiale
- 22) Impianti elettrico a norma certificato
- 23) Impianto di allarme
- 24) Cassetta sicurezza o cassaforte
- 25) Classe efficientamento energetico dell'alloggio tipo "D" punteggio tabella energetica.

Stampa illeggibile con informazioni di contatto e dati tecnici.



180 can

Handwritten signatures and notes at the bottom left of the page.

Handwritten signature and circular stamp of SINDACATO INQUILINI TARANTO at the bottom right.

26) Costruzione post 1990

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

- FASCIA A quando sono presenti sino a 6 parametri;
FASCIA B quando sono presenti da 7 ad 9 parametri;
FASCIA C quando sono presenti da 10 parametri in poi.

4 – SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere, il concetto di metro quadro utile, ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.

A tal fine, le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri quadri relativi alla superficie coperta dell'abitazione; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazzo; al 10% aree a verde.

Al fine del calcolo della superficie è consentita una tolleranza del 7% in più o in meno.

Agli appartamenti con superficie superiore ai mq 130 sulla eccedenza si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da riconoscere.

Per gli immobili con superficie inferiore ai mq 38 la superficie potrà essere incrementata del 20% sino ad un massimo di 38.

S. U. N. I. S.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed affittuari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 183/A - 74121 Taranto - Italy - Tel. 099/7351133
aunia.taranto@supnet.it

SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ED AFFITTUARI
SOCIETÀ CISL
CASA e famiglia



Agli appartamenti con superficie inferiore ai mq 55, la superficie potrà essere incrementata del 15% fino ad un massimo di 55%.

Nel **caso di locazione di porzioni dell'immobile** il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti e servizi condivisi.

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel/Fax: 099.7351133
aunbia.taranto@unbia.it

5 - DURATA CONTRATTI




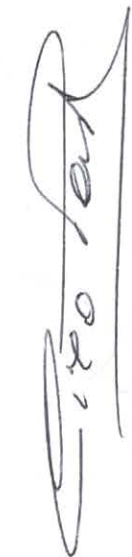
I contratti di locazione avranno la durata minima di anni tre (3) e si rinnoveranno automaticamente di ulteriori due (2) anni, come per legge, in assenza di disdetta. I canoni di locazione relativi ai contratti di durata superiore ai tre (3) anni, potranno essere incrementati nella misura massima per l'intera durata contrattuale, secondo le percentuali di seguito riportate:

- del 5% per i contratti con durata di anni 4+2;
- del 7% per i contratti con durata di anni 5+2;
- del 8% per i contratti con durata di anni 6+2.

L'aumento nella misura di cui sopra sarà mantenuto anche per il periodo di proroga biennale.

Gli aggiornamenti Istat non saranno applicati nel periodo dal quarto al sesto anno. Dal settimo anno al canone potranno essere applicati soltanto gli aumenti ISTAT nella misura del 75%.

6 - CONDIZIONI PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE CONCORDATO



Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come nei punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione.

Le percentuali sottoindicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

Nel caso di stabile in condizione di degrado, I valori della FASCIA A **corrispondenti alla zona omogenea di appartenenza saranno ridotti del 5%.**

Nel caso di stabile in condizione di pregio i valori della **FASCIA C** corrispondenti alla zona omogenea di appartenenza saranno aumentati del 5%.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A L.431/98, nonché per quelli compresi nella categoria A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento dell'8% a valere per l'intera durata contrattuale. Ove sia locato un appartamento ammobiliato, a cura e spese della parte locatrice, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento fino al 30% a valere per l'intera durata contrattuale.

Nel caso di appartamento parzialmente arredato tale aumento sarà fino al 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Ai fini della variazione del canone concordato di cui alle precedenti lettere d) ed e) si conviene quanto segue.

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

S. U. N. I. a.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbra, 163/A - 74121 Taranto (TA) - Tel. 099.7351133
sunita.taranto@uninai.it

12

al 30/1

Cucina

A) Vano con cucina funzionale che deve comprendere:

1. Forno a gas o a rete elettrico; 2. Lavello; 3. Frigorifero; 4. Lavatrice; 5. Tavolo con minimo quattro sedie;

Camera da letto

B) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Letto con rete e materassi; 2. Comodino con luce per posto; 3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; 4. Cassettiera; 5. Sedia.

Soggiorno /pranzo

C) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Poltrona e/o divano; 2. Tavolo con sedie; 3. Credenza.

Bagno

D) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); 2. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone)

Ingresso

E) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Mobile porta oggetti e documenti; 2. Appendi abiti.

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Un immobile s'intende **parzialmente arredato** quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

7 – CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE E DELL'ALLOGGIO

Uno stabile s'intende in buone condizioni quando ha le seguenti caratteristiche: -

- Il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare;
- Impianto citofonico funzionante;
- Pavimentazione androne senza evidenti sconnessioni;
- Rivestimenti pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci;
- Rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi con evidenti sconnessioni;
- Presenza di ringhiere stabili;
- Finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- Funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunione, ecc.);
- Facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco;
- Assenza di barriere architettoniche;
- Impianti conformi alle normative vigenti.

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7551133
sunia.taranto@comuni.it



Un alloggio s'intende in buone condizioni quando ha le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnesione;
- Rivestimenti vano cucina e bagno senza distacchi e/o mancanza;
- Infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura e di aperture funzionanti;
- Infissi esterni corredati da avvolgibili o da altri dispositivi di oscuramento funzionanti;
- Impianto di adduzione e di scarico acqua funzionante;
- Impianti igienici presenti nell'appartamento.



8- CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16/01/2017)

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Il canone dei contratti transitori ordinari è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazioni del presente accordo compresa l'applicazione delle percentuali in aumento o in diminuzione del medesimo accordo..

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo:

A) Quando il proprietario-locatore ha la necessità, provata documentalmente, di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori per motivi di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio;
- Matrimonio dei figli;
- motivi di salute;
- rientro da altro comune o dall'estero;
- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- attesa di autorizzazione per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del proprietario-locatore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

B) Quando l'inquilino ha la necessità, provata documentalmente, di un contratto transitorio a causa di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con un atto preliminare regolarmente registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi 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;
- Assegnazione di alloggio di E.R.P. (Edilizia residenziale pubblica);
- iscrizioni a corsi di studio o formazione professionale di durata certa o documentabile;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto;
- sfratto e risorse economiche non adeguate;

S. U. N. I. B.
 sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
 Federazione provinciale di Taranto
 Via Umbro, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099/47751133
 aurilia.laranto@suni.it

In quest'ultimo caso il contratto dovrà essere adempiuto, ovvero garantito dal **Comune di Ginosa** che si impegna con la sottoscrizione del presente accordo con modalità da concordare in successivo protocollo d'intesa.

Il locatore ed il conduttore che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbono provare la transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto e cioè anche avvalendosi di dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio e/o autocertificazione.

Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente una delle suddette esigenze di una sola delle parti contraenti.

I contratti di cui al presente paragrafo sono ricondotti alla durata, prevista dall'art. 2 comma 1 della Legge 09/12/1998 n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie, stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 del D.M. 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017), ovvero nel caso in cui le esigenze di transitorietà vengano meno.

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ED ASSEGNATARI - FEDERAZIONE PROVINCIALE DI TARANTO]

[Circular stamp: UNIONE INQUILINI ED ASSEGNATARI - TARANTO]

Per gli oneri accessori, va applicata la tabella di cui all'allegato D del D.M. 16/01/2017. Resta, comunque, inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali.

9- CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio. Il conduttore deve essere iscritto ad un corso di laurea o formazione post laurea quali master, dottorandi, specializzazioni o perfezionamenti e non avere la residenza nel comune oggetto del contratto di locazione.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato C al D.M. 16 gennaio 2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti, dell'alloggio, indicando tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

Nel caso di recesso di uno o più conduttori firmatari in presenza, comunque, di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro nel rapporto di locazione di una altra persona che possiede i requisiti di **studente universitario**. In tal caso il subentro dovrà essere comunicato per iscritto da parte dei conduttori iniziali e del conduttore subentrante (quest'ultimo dichiarando espressamente di conoscere e accettare tutte le clausole del contratto) ed il locatore potrà aderire al subentro sempre per iscritto, effettuando la

conseguente comunicazione della cessione alla agenzia delle entrate.

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. I conduttori hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche singolarmente ed in tal caso, dal mese dell'avvenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, che rimangono solidalmente responsabili delle obbligazioni contrattuali, fermo restando la solidarietà del conduttore recedente, per i pregressi periodi di conduzione, per i contratti ad uso universatario si applica una riduzione del 5% del canone di locazione.

10- CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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 non superiore ai valori degli immobili individuati dalla tipologia A, tenuto conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1 comma 5 - 6 - 7 del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste nel presente accordo.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16/01/2017.

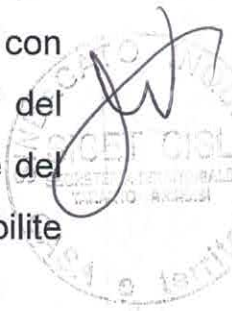
S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax. 099.281935
sunia.taranto@sunia.it



Stampa illeggibile in alto a destra



Handwritten signature on the left side



Handwritten signature at the bottom left

Handwritten signatures at the bottom



11 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione previsto nel contratto di locazione potrà essere aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, su richiesta scritta del locatore, in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente qualora non opti per la opzione fiscale denominata "cedolare secca".

12 - ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "TABELLA ONERI ACCESSORI, RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE" concordata tra Confedilizia e SUNIA-SICET-UNIAT- registrata il 30 aprile 2014 a Roma (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n. 8455/3).

Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli art. 9 e 10 della legge n. 392/78, al D.M. 16/01/2017 e agli usi locali.

13 - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE (art. 6 D.M. 16/01/2017)

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale composta dalle associazioni sindacali depositarie del

presente accordo la quale deciderà entro e non oltre 60 giorni dalla ricezione della richiesta.

Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto stabilito dal regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017.

Le parti stipulanti adotteranno in separata sede il regolamento sul funzionamento della precitata Commissione e/o Centro di Conciliazione.

14 - AGEVOLAZIONI FISCALI

Per l'applicazione delle agevolazioni fiscali si applica quanto stabilito dalla Convenzione Nazionale stipulata il 25 ottobre 2016 e della legge 431/98.

Per tutti i contratti a canone concordato, certificati con attestazione di rispondenza ex D.M. 16.01.2017, il Comune di Ginosa applicherà le agevolazioni previste in termini di riduzioni Imu, a partire dalla data di deposito del presente accordo. Il comune si riserva, compatibilmente con il bilancio di previsione annuale di valutare la possibilità di applicare ulteriori agevolazioni fiscali, previa presentazione di attestazione di conformità così come previsto dal presente accordo.

15 - MODALITA' DI ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DEI CONTRATTI

I contratti agevolati di cui al presente accordo sono l'unico strumento, previsto dalle normative vigenti, per calmierare e regolamentare il mercato delle locazioni uso abitativo, e visto le consistenti agevolazioni fiscali statali e comunali a favore di coloro che si avvalgono di tali

S. U. N. I. A.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbra, 163/A - 74121 Taranto - Tel. Fax. 099 256143
sunia.taranto@unisa.it

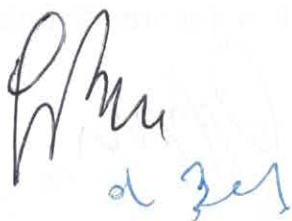
contratti, l'obiettivo delle parti firmatarie del presente accordo nonché dalle Istituzioni Locali e Centrali che dette agevolazioni vengano concesse esclusivamente a chi stipula contratto di locazione in conformità all'accordo comunale depositato, così come previsto dal DM 16 gennaio 2017, sia per il canone di locazione sia per quant'altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti dalle parti.

Per raggiungere tale fine :

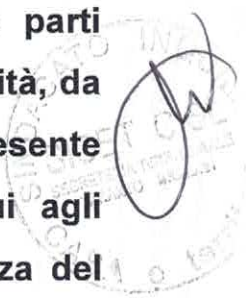
1. **Le parti contrattuali nella definizione del canone effettivo possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatari del presente accordo.**

Le attestazioni previste dal D.M 16 Gennaio 2017 sono rilasciate congiuntamente o disgiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà e/o degli inquilini, firmatarie del presente accordo e della **convenzione nazionale del 25.10.2016**, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui rispettivamente agli allegati del presente accordo.

2. **per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione di conformità sono da eseguirsi come previsto dagli art. 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017 sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con l'assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria del presente accordo utilizzando esclusivamente i moduli di cui agli allegati. L'attestazione deve certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.**



S. U. N. I. S.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Lancia, 183/A - 74127 Taranto - Tel./Fax. 099.7351133
sunio@unioesumia.it



16 - CONDIZIONI PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

a) Appartamento di pregio.

Per gli immobile di cui all'art. 1 comma 2, lett. A, L. 431/1998, nonché per quelli compresi nella categoria A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento dell'8% a valere dell'intera durata contrattuale.

b) Appartamento arredato o parzialmente arredato.

Ove sia locato un appartamento ammobiliato, a cura e spese della parte locatrice, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento fino al 30% a valere per l'intera durata contrattuale.

Nel caso di appartamento parzialmente arredato tale aumento sarà fino al 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

S. U. I. I. G.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed esproprietari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. Fax. 099/261133
sunia.taranto@uninia.it

Stampa circolare del sindacato con firma sopra.

Firma manoscritta.

Firma manoscritta.

Firma manoscritta.

Stampa circolare del sindacato con firma sopra.

Firma manoscritta.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

1. Richiesta congiunta di attestazione
2. Richiesta disgiunta di attestazione
3. Attestazione congiunta
4. Attestazione rispondenza di una sola parte
5. Richiesta di convocazione commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

| Fasce oscillazione | Fascia A (Fino a 6 parametri) | Fascia B (da 7 ad 9 parametri) | Fascia C (da 10 parametri in su) |
|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ZONA B2 | MIN 1,90 MAX 2,60 | MIN 2,70 MAX 3,10 | MIN 3,20 MAX 3,50 |
| ZONA C2 | MIN 1,80 MAX 2,30 | MIN 2,40 MAX 2,90 | MIN 3,00 MAX 3,10 |
| ZONA D2 | MIN 2,10 MAX 2,80 | MIN 2,90 MAX 3,60 | MIN 3,70 MAX 4,30 |
| ZONA E2 | MIN 3,00 MAX 3,60 | MIN 3,70 MAX 4,40 | MIN 4,50 MAX 5,20 |
| ZONA R2 | MIN 2,00 MAX 2,60 | MIN 2,70 MAX 3,20 | MIN 3,30 MAX 3,80 |

Letto confermato e sottoscritto dalle seguenti organizzazioni Sindacali

Le associazioni degli Inquilini

SUNA Taranto

25



S. U. n. i. a.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax. 099.7351733
sunia.taranto@sunia.it

UNIAT UIL Taranto

24

[Handwritten signature]

Edgardo de Belvis
[Handwritten signature]



[Faint handwritten notes and stamps on the right side of the page]

[Handwritten signatures and stamps on the right side of the page]

S. U. n. i. a.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax. 099.7351733
sunia.taranto@sunia.it

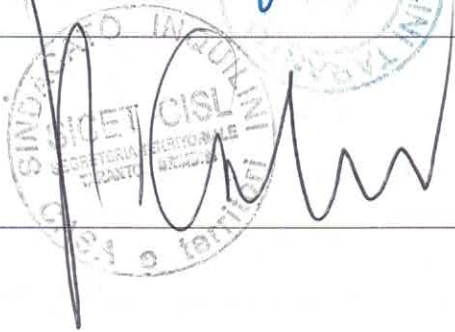


UNIONE INQUILINI

Am

SICET CISL

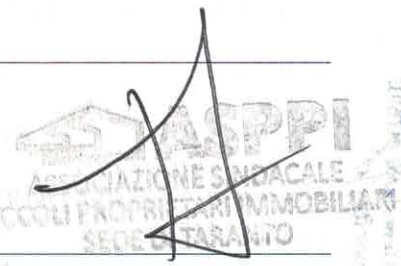
[Handwritten signature]



A.S.P.P.I.

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

[Handwritten signature]



CONFEDILIZIA

[Handwritten signature]

FEDERPROPRIETA

[Handwritten signature]

CONFABITARE

[Handwritten signature]

U.P.P.I.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



RICHIESTA CONGIUNTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

EX D.M. 16/01/2017

COMUNE DI GINOSA

Il sottoscrittonato a
 ilc.f.
 residente inalla via/piazza
n.nella qualità di locatore/conduuttore
 dell'immobile/porzione di immobile sito inalla
 Via/Piazzan.piano.....
 int., con contratto stipulato con il
 sig....., c.f.
 residente inalla
 via/piazza..... il
 con decorrenza dal, in corso di registrazione/già
 registrato, essendo I termini non ancora scaduti,

CHIEDE

l'attestazione ex D.M. 16/01/2017 di rispondenza dei contenuti economici e
 normative del contratto all'Accordo locale per il Comune di GINOSA.....
 sottoscritto in data

A tal fine comunica, sotto alla propria responsabilità, gli elementi e I dati oggettivi
 dell'immobile e che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il tipo di
 contratto allegato al D.M. 16/01/2017. A tal proposito, in ordine al contratto di
 locazione, dichiara che l'appartamento è sito inalla
 via/piazzan.piano ed è
 contraddistinto dai seguenti dati catastali: Fg....., p.lla.....
 subalterno....., cat., cl., rendita catastale
 euro.....

S. U. N. I. a.
 sindacato unitario nazionale inquilini e professionisti
 Federazione provinciale di Taranto
 Via Lamezia, 163/A-74121 Taranto - Tel. 099/4647361133
 e-mail: ginaia.taranto@uniu.it




05/02/17
 1






Aree omogenee

ZONA B2: CENTRALE/ADIACENTE PIAZZA NUSCO, PIAZZA MARCONI,
VIA MATTEOTTI ()

ZONA C2: SEMICENTRALE/VIA SEBASTOPOLI, TRE FONTI, CAVOUR,
PERRONE, GIUNONE, SALENTO, SAN FRANCESCO S., DELLA PACE,
LEONCAVALLO ()

ZONA D2: PERIFERICA/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: ROMA,
PUGLIE, RAFFAELLO, MARTIRI D'UNGHERIA, DUE GIUGNO, FUSEO ()

ZONA E2: SUBURBANA/ZONA COSTIERA, ABITATO DI GINOSA MARINA ()

ZONA R2: EXTRAURBANA/REG. AGR. N. 1 - INTERO TERRITORIO
COMUNALE EXTRAURBANO NON COSTIERO - ALCUNE LOCALITA':
CAVESE, LAMA, ORTI, BANDIER ()

Superficie convenzionale immobile:

- Superficie calpestabile (con esclusione delle mura, dei palchi morti
e di tutte le aree con altezza inferiore a cm. 240) Mq _____
- 50% della superficie autorimesse ad uso esclusivo Mq _____
- 20% della superficie del posto macchina in autorimesse
di uso commune Mq _____
- 25% della superficie di balconi, terrazzo, cantine ed altri

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquirenti ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax. 099.751133
munia.taranto@uninia.it

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2

[Handwritten signatures and notes]



accessori simili

Mq___

- 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile
in godimento esclusivo del conduttore

Mq___

- 10% della superficie condominiale verde corrispondente alla
Quota millesimale dell'unità immobiliare

Mq___

Totale

Mq___

- Incremento della superficie conv.le del 20% per immobile
con superficie conv.le pari o inferiore a 38 mq
(comunque sino a un Massimo di 38 mq)

Mq___

- Incremento della superficie conv.le del 15 % per immobile
con superficie conv.le pari o inferiore a 55 mq
(comunque sino a un Massimo di 55 mq)

Mq___

Totale superficie convenzionale

Mq___

Locazione porzione immobile:

- Superficie convenzionale parte immobile locata

Mq___

- Superficie convenzionale parti e servizi condivisi

Mq___

Totale

Mq___

Durata contrattuale:

- Tre anni con rinnovo di ulteriori due anni

[]

- Quattro anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 4%)

[]

- Cinque anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 5%)

[]

- Sei anni e oltre con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 7%)

[]

S. U. I. I. d.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Associazioni
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 183/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7351133
suntia.taranto@suntia.it

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

[Faint circular stamp]

[Circular stamp: SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ED ASSOCIAZIONI]

[Circular stamp: SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ED ASSOCIAZIONI]

Tipologia contrattuale:

a) Contratto tre + due []

b) Contratto uso transitorio []

- Esigenza della transitorietà:

Locatore:

Conduttore:

c) Contratto uso transitorio per student universitari
(riduzione del canone di locazione del 5%) []

Immobile di pregio:

Immobile appartenente alle seguenti categorie catastali

- A/1 – A/7 – A/8 – A/9 (Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 8%).

Parametri:

1) Tipologia A/1 – A/2 – A/3 – A/7 – A/8 – A/9 []

2) Autorimessa singola o posto auto []

3) Ascensore []

4) Riscaldamento autonomo o centralizzato []

5) Porta blindata o cancello e doppi vetri []

6) Condizionamento []

S. U. N. I. A.

syndacato unificato nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099/466333/133
sunia.taranto@sunia.it



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and notes]

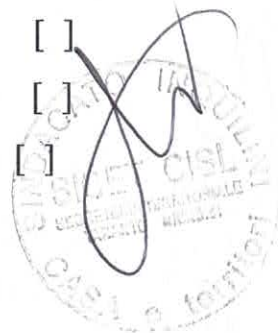
- 7) Area verde condominiale o esclusiva []
- 8) Doppi servizi []
- 9) Vasca idromassaggio []
- 10) Filodiffusione audio []
- 11) Impianto videocitofono []
- 12) Cantina []
- 13) Attico, Balcone o terrazzo []
- 14) Costruzione completamente ristrutturata negli ultimi cinque anni dalla decorrenza del contratto di locazione []
- 15) Allacciamento gas metano []
- 16) Autoclave e/o riserva idrica []
- 17) Portierato []
- 18) Assenza di barriere architettoniche []
- 19) Antenna centralizzata []
- 20) Alloggio nuovo e/o completamente ultimato e abitabili entro dieci dalla stipula dal contratto di acquisto. []
- 21) Impianto anticendio condominiale []
- 22) Impianti elettrico a norma certificate []
- 23) Impianto di allarme []
- 24) Cassetta sicurezza o cassaforte []
- 25) Classe energetica della A alla C []
- 26) Costruzione post 1995 []

Il canone effettivo verrà quindi individuate nell'ambito della:

- FASCIA A** quando sono presenti sino a 6 parametri; []
- FASCIA B** quando sono presenti da 7 ad 9 parametri; []
- FASCIA C** quando sono presenti da 10 parametri in poi. []

S. U. N. I. a.
 sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari
 Federazione provinciale di Taranto
 Via Umbria, 153/A - 74121 Taranto - Tel/Fax: 099.7751133
 sunia.taranto@sunia.it

[Handwritten signature]



5 *[Handwritten signatures and initials]*



IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 30%)

- **Stato conservazione arredi:**

a) **Buono**

- **Cucina**

- 1. Forno a gas o a rete elettrico;
- 2. Lavello;
- 3. Frigorifero;
- 4. Lavatrice;
- 5. Tavolo con minimo quattro sedie;

- **Camera da letto**

- 1. Letto con rete e materassi;
- 2. Comodino con luce per posto;
- 3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante;
- 4. Cassettera;
- 5. Sedia.

- **Soggiorno /pranzo**

- 1. Poltrona e/o divano;
- 2. Tavolo con sedie;
- 3. Credenza.

- **Bagno**

- 1. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia);
- 2. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone)

S. U. n. i. a.



sindacato unitario nazionale inquilini ed assogestori
Federazione provinciale di Taranto
Via Urbino, 163/A - 74121 Taranto - Tel. Fax. 099.79.4133
sunil.taranto@sunia.it



[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

- **Ingresso**

1. Mobile porta oggetti e documenti;
2. Appendi abiti.

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO

Un immobile s'intende **parzialmente arredato** quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 15%).

IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO CON SUPERFICIE

CONVENZIONALE NON SUPERIORE A 55 MQ

- **Stato conservazione arredi:**

b) Buono

- **Cucina**

6. Forno a gas o a rete elettrico;
7. Lavello;
8. Frigorifero;
9. 4. Lavatrice;
10. Tavolo con minimo quattro sedie;

S. U. N. I. a.

sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. Fax 099.751133
suntia.taranto@suntia.it



Stampa illeggibile con informazioni amministrative.

Handwritten signature in blue ink.



Multiple handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.



S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbra, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax. 099.2361143
s.unia.gugurto@uninia.it

- **Camera da letto**

- 1. Letto con rete e materassi; []
- 2. Comodino con luce per posto; []
- 3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; []
- 4. Cassettera; []
- 5. Sedia. []

Bagno

- 3. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); []
- 4. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone) []

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica

IMMOBILE ARREDATO LOCATO A STUDENTE UNIVERSITARIO

- a) Scrivania presente nella camera da letto [X]

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE

- Il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare; []
- Impianto citofonico funzionante; []
- Pavimentazione androne senza evidenti sconessioni; []
- Rivestimenti pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci; []
- Presenza di ringhiere stabili; []
- Finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua; []
- Funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali (vano ascensore autoclave, sala riunione, ecc.); []

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]



- Facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco; []
- Assenza di barriere architettoniche; []
- Impianti conformi alle normative vigenti. []

N. Totale parametri presenti _____

PRIVACY

Il richiedente autorizza a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge n. 196/2003 e Reg. UE 679/2016 e ss.mm.)

GINOSA,

Il richiedente



S. U. N. I. A.
 sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
 Federazione provinciale di Taranto
 Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax. 099.7351163
 sunia.taranto@sunia.it

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

9

[Handwritten signature]



RICHIESTA DISGIUNTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

EX D.M. 16/01/2017

COMUNE DI GINOSA

Il sottoscrittonato a
 ilc.f.
 residente inalla via/piazza
n.nella qualità di locatore/conduuttore
 dell'immobile/porzione di immobile sito inalla
 Via/Piazzan.piano.....
 int., con contratto stipulato con il
 sig....., c.f.
 residente inalla
 via/piazza..... il
 con decorrenza dal, in corso di registrazione/già
 registrato, essendo I termini non ancora scaduti,

CHIEDE

l'attestazione ex D.M. 16/01/2017 di rispondenza dei contenuti economici e
 normative del contratto all'Accordo locale per il Comune di GINOSA.....
 sottoscritto in data

A tal fine comunica, sotto alla propria responsabilità, gli elementi e I dati oggettivi
 dell'immobile e che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il tipo di
 contratto allegato al D.M. 16/01/2017. A tal proposito, in ordine al contratto di
 locazione, dichiara che l'appartamento è sito inalla
 via/piazzan.piano ed è
 contraddistinto dai seguenti dati catastali: Fg....., p.lla.....
 subalterno....., cat., cl., rendita catastale
 euro.....



S.U.N.I.A.



Handwritten signature on the left margin.

Handwritten signature on the right margin.

Handwritten signature at the bottom left.

Handwritten signature at the bottom center.

Handwritten number '2921' in blue ink.

Handwritten signature at the bottom right.



Aree omogenee

ZONA B2: CENTRALE/ADIACENTE PIAZZA NUSCO, PIAZZA MARCONI,
VIA MATTEOTTI ()

ZONA C2: SEMICENTRALE/VIA SEBASTOPOLI, TRE FONTI, CAVOUR,
PERRONE, GIUNONE, SALENTO, SAN FRANCESCO S., DELLA PACE,
LEONCAVALLO ()

ZONA D2: PERIFERICA/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: ROMA,
PUGLIE, RAFFAELLO, MARTIRI D'UNGHERIA, DUE GIUGNO, FUSEO ()

ZONA E2: SUBURBANA/ZONA COSTIERA, ABITATO DI GINOSA MARINA ()

ZONA R2: EXTRAURBANA/REG. AGR. N. 1 - INTERO TERRITORIO
COMUNALE EXTRAURBANO NON COSTIERO - ALCUNE LOCALITA':
CAVESE, LAMA, ORTI, BANDIER ()

Superficie convenzionale immobile:

- Superficie calpestabile (con esclusione delle mura, dei palchi morti e di tutte le aree con altezza inferiore a cm. 240)
- 50% della superficie autorimesse ad uso esclusivo
- 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune
- 25% della superficie di balconi, terrazzo, cantine ed altri

Mq _____

Mq _____

Mq _____

S. U. P. I. 8
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - C.F. 008.751133
euria.taranto@comuni.it

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

[Circular stamp: COMUNE DI GINOSA MARINA]

[Circular stamp: COMUNE INQUILINI TARANTO]

accessori simili

Mq__

- 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile
in godimento esclusivo del conduttore

Mq__

- 10% della superficie condominiale verde corrispondente alla
Quota millesimale dell'unità immobiliare

Mq__

Totale

Mq__

- Incremento della superficie conv.le del 20% per immobile
con superficie conv.le pari o inferiore a 38 mq
(comunque sino a un Massimo di 38 mq)

Mq__

- Incremento della superficie conv.le del 15 % per immobile
con superficie conv.le pari o inferiore a 55 mq
(comunque sino a un Massimo di 55 mq)

Mq__

Totale superficie convenzionale

Mq__

Locazione porzione immobile:

- Superficie convenzionale parte immobile locata

Mq__

- Superficie convenzionale parti e servizi condivisi

Mq__

Totale

Mq__

Durata contrattuale:

- Tre anni con rinnovo di ulteriori due anni

[]

- Quattro anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 4%)

[]

- Cinque anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 5%)

[]

- Sei anni e oltre con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 7%)

[]

[]



Handwritten signature on the left side of the page.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



Tipologia contrattuale:

a) Contratto tre + due []

b) Contratto uso transitorio []

- Esigenza della transitorietà:

- **Locatore:**

- **Conduttore:**

c) Contratto uso transitorio per student universitari
(riduzione del canone di locazione del 5%) []

Immobile di pregio:

Immobile appartenente alle seguenti categorie catastali

- A/1 – A/7 – A/8 – A/9 (Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 8%).

Parametri:

1) Tipologia A/1 – A/2 – A/3 – A/7 – A/8 – A/9 []

2) Autorimessa singola o posto auto []

3) Ascensore []

4) Riscaldamento autonomo o centralizzato []

5) Porta blindata o cancello e doppi vetri []

6) Condizionamento []

S. U. N. I. S.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7351133
unioni.inquilini@unionsuis.it

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



S. U. N. I. A.
 sindacato unitario nazionale inquilini ed associati
 Federazione provinciale di Taranto
 Via Umbrina, 163/A - 74121 Taranto - Tel. Fax 099/796343
 sunia.taranto@sunia.it




- 7) Area verde condominiale o esclusiva
- 8) Doppi servizi
- 9) Vasca idromassaggio
- 10) Filodiffusione audio
- 11) Impianto videocitofono
- 12) Cantina
- 13) Attico, Balcone o terrazzo
- 14) Costruzione completamente ristrutturata negli ultimi cinque
 anni dalla decorrenza del contratto di locazione
- 15) Allacciamento gas metano
- 16) Autoclave e/o riserva idrica
- 17) Portierato
- 18) Assenza di barriere architettoniche
- 19) Antenna centralizzata
- 20) Alloggio nuovo e/o completamente ultimate e
 abitabili entro dieci dalla stipula dal contratto di acquisto.
- 21) Impianto anticendio condominiale
- 22) Impianti elettrico a norma certificate
- 23) Impianto di allarme
- 24) Cassetta sicurezza o cassaforte
- 25) Classe energetica della A alla C
- 26) Costruzione post 1995

Il canone effettivo verrà quindi individuate nell'ambito della:

- FASCIA A** quando sono presenti sino a 6 parametri;
- FASCIA B** quando sono presenti da 7 ad 9 parametri;
- FASCIA C** quando sono presenti da 10 parametri in poi.

5

[Handwritten signatures and stamps]



IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 30%)

- Stato conservazione arredi:

a) Buono

[]

- Cucina

1. Forno a gas o a rete elettrico;

[]

2. Lavello;

[]

3. Frigorifero;

[]

4. 4. Lavatrice;

[]

5. Tavolo con minimo quattro sedie;

[]

- Camera da letto

1. Letto con rete e materassi;

[]

2. Comodino con luce per posto;

[]

3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante;

[]

4. Cassetiera;

[]

5. Sedia.

[]

- Soggiorno /pranzo

1. Poltrona e/o divano;

[]

2. Tavolo con sedie;

[]

3. Credenza.

[]

- Bagno

1. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia);

[]

2. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone)

[]

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099/2551133
sunia.taranto@sunia.it



[Handwritten signature]

6

[Handwritten signatures]



[Faint handwritten notes and stamps]

- **Ingresso**

1. Mobile porta oggetti e documenti;
2. Appendi abiti.

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO

Un immobile s'intende **parzialmente arredato** quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 15%).

IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO CON SUPERFICIE

CONVENZIONALE NON SUPERIORE A 55 MQ

- **Stato conservazione arredi:**

b) Buono

- **Cucina**

6. Forno a gas o a rete elettrico;
7. Lavello;
8. Frigorifero;
9. 4. Lavatrice;
10. Tavolo con minimo quattro sedie;

S. U. N. I. S.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto (TA) - Tel. 099.7351133
suntia.lesarando@unias.it

Stampa illeggibile

120 Euro

7
[Signature]

[Circular stamp: SINDACATO INQUILINI...]

[Circular stamp: SINDACATO INQUILINI TARANTO]

- **Camera da letto**

- 1. Letto con rete e materassi; []
- 2. Comodino con luce per posto; []
- 3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; []
- 4. Cassettiera; []
- 5. Sedia. []

- **Bagno**

- 3. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); []
- 4. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone) []

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica

IMMOBILE ARREDATO LOCATO A STUDENTE UNIVERSITARIO

- a) Scrivania presente nella camera da letto [X]

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE

- Il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare; []
- Impianto citofonico funzionante; []
- Pavimentazione androne senza evidenti sconnessioni; []
- Rivestimenti pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci; []
- Presenza di ringhiere stabili; []
- Finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua; []
- Funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali (vano ascensore autoclave, sala riunione, ecc.); []

S. U. N. I. S.
Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Ulpia, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7351133
suisn@unin.it

Stampa illeggibile

Handwritten signature

Stampa illeggibile

Handwritten signature

8

Handwritten signatures and initials

Stampa illeggibile

- Facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco; []
- Assenza di barriere architettoniche; []
- Impianti conformi alle normative vigenti. []

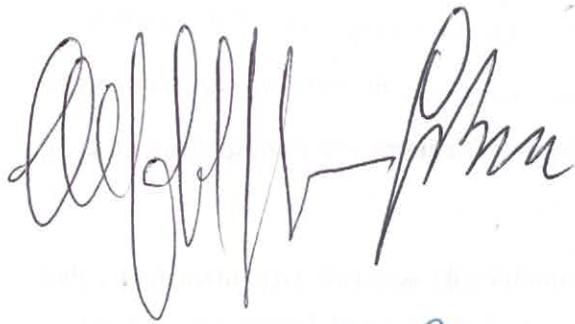
N. Totale parametri presenti _____

PRIVACY

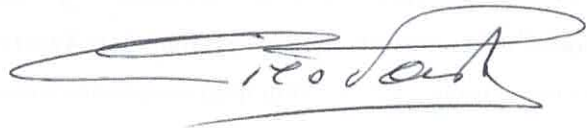
Il richiedente autorizza a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge n. 196/2003 e Reg. UE 679/2016 e ss.mm.)

GINOSA,

Il richiedente



o m



ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017
SU RICHIESTA CONGIUNTA

Le Organizzazioni-----firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di----- stipulato il ----- in persona del Presidente pro-tempore

PREMESSO

- che il Sig. _____, nato a _____ il _____

C.F. _____, residente in _____ alla

Via/P.zza _____, n. _____, nella qualità di locatore/conducente

dell'immobile/porzione di immobile sito in _____, alla

Via/P.zza _____, n. _____, piano _____, int. _____, con contratto

stipulato con il Sig. _____,

C.F. _____ residente in _____, alla

Via/P.zza _____ il _____, con decorrenza

dal _____, canone MENSILE pari a _____ in corso di registrazione/già

registrato, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M.

16/01/2017;

- che il richiedente ha fornito, sotto la propria responsabilità alle scriventi Organizzazioni i dati relativi all'immobile e alla locazione necessari per verificare la rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto a quanto previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di -----

-----sottoscritto in data -----

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni-----come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal richiedente ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali.

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto e qui allegato corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale vigente per il Comune di ----- stipulato

il-----.

-----li _____

L'Organizzazione

L'Organizzazione

10

Per ricevuta

[Handwritten signatures and marks]

[Handwritten signature]

[Official stamps and signatures]

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale Agrario
Via Umbra, 163/A - 74121 Taranto (TA) - Tel. 098.7551133
www.uninia.it

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017
SU RICHIESTA DI UNA SOLA PARTE

L'Organizzazione----- firmataria dell'Accordo Territoriale per il
Comune di GINOSA (TA) stipulato il ----- PROTOCOLLO----- in persona del
Presidente pro-tempore

P R E M E S S O

che il Sig. _____, nato a _____ il _____
C.F. _____, residente in _____ alla
Via/P.zza _____, n. _____, nella qualità di locatore/conduuttore
dell'immobile/porzione di immobile sito in GINOSA, alla
Via/P.zza _____, n. _____, piano _____, int. _____, con contratto
stipulato con il Sig. _____,
C.F. _____ residente in _____, alla
Via/P.zza _____ il _____, con decorrenza
dal _____, canone MENSILE pari a euro-----in corso di
registrazione/già registrato, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per
l'attestazione ex D.M. 16/01/2017;

- che il richiedente ha fornito, sotto la propria responsabilità alla scrivente Organizzazione i dati
relativi all'immobile e alla locazione necessari per verificare la rispondenza dei contenuti economici e
normativi del contratto a quanto previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di GINOSA-----

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione----- come sopra rappresentata, sulla base degli
elementi oggettivi dichiarati dal richiedente ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali.

A T T E S T A

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto e qui allegato corrispondono a
quanto previsto dall'accordo territoriale vigente per il Comune di GINOSA stipulato in data -----

.....li _____

L'Organizzazione

Per ricevuta

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari
Federazione provinciale Taranto
Via Umoris, 163/A - 74121 Taranto - Tel. 099.7351133
www.unia.org

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and notes]

[Circular stamp: UNIONE INQUILINI TARANTO]
[Handwritten signature]

**RICHIESTA DI CONVOCAZIONE E COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____

C.F. _____, residente in _____ alla
Via/P.zza _____, n. _____, nella qualità di locatore/conduuttore
dell'immobile/porzione di immobile sito in _____ alla
Via/P.zza _____, n. _____, piano _____, int. _____, con contratto
stipulato con il Sig. _____

C.F. _____ residente in _____, alla
Via/P.zza _____ il _____, con decorrenza
dal _____ registrato in data _____-presso l'Agenzia delle
Entrate al n. _____ Serie _____

PREMESSO

- Che in data _____ veniva sottoscritto il contratto di locazione di cui sopra;
- Che vi è contratto su

() interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi;

() attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi di riferimento;

() intervenuta variazione dell'imposizione fiscale, gravante sull'unità immobiliare locata o sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone di locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere:

() accertamento con riferimento ai contratti di natura transitoria ,delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di natura di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Tanto premesso, il sottoscritto

CHIEDE

La convocazione della Commissione per l'avvio della procedura di negoziazione e conciliazione sulle richieste della parte.

Taranto li, _____

Il richiedente

S. U. N. I. A.
sindacato unitario nazionale inquilini assegnatari
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 183/A - 74121 Taranto - Tel. Fax 099.7351133
sunia.taranto@sunita.it

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Circular stamp: TRIBUNALE INQUILINI TARANTO]

[Handwritten signatures and numbers: 120, 12]

[Handwritten signature]