

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTESILVANO

**in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto
16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze**

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

- Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- Vista la convenzione nazionale in data 08.02.1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge;
- Visto il D.M. 5 marzo 1999 con il quale sono stati definiti, sulla base della citata convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98;
- Visto in particolare l'art. 4, comma 1, della citata legge 431/98, così come modificato dall'art.2, comma 1, lett. c), della legge 08.01.2002 n. 2 che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la richiamata convenzione nazionale;
- Viste le note del Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Sen. Riccardo Nencini, con le quali in data 27 luglio 2016, 20 settembre 2016, 11 ottobre 2016 e 25 ottobre 2016, ai sensi del richiamato art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998, sono state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di predisporre una nuova Convenzione nazionale adeguandola maggiormente alle esigenze derivanti dalla crescente situazione di disagio abitativo relativo al comparto delle locazioni ad uso abitativo;
- Vista la Convenzione nazionale in data 25 ottobre 2016 ed i relativi allegati, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, fatta eccezione dell'organizzazione dei conduttori Sicut e vistata, per il Ministero delle infrastrutture e trasporti, dal Vice Ministro Sen. Riccardo Nencini;
- Considerato altresì, che l'art. 4, comma 2, della menzionata legge n. 431 del 1998 prevede che i criteri generali individuati nella Convenzione nazionale siano indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (ora economia e delle finanze) da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione soprarichiamata;
- Visto il D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;
- Tenuto conto delle delimitazioni delle microzone censuarie, individuate dall'Ufficio del Territorio ai sensi del DPR 138/98 ed approvate con delibera del Consiglio Comunale di Montesilvano, all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti;
- Considerato che in data 09.08.1999 veniva stipulato il primo accordo territoriale per il Comune di Montesilvano in attuazione delle previsioni di cui alla legge n. 431/1998 avente durata triennale, successivamente sostituito da altro accordo del 11.05.2005, depositato l' 11.05.2005;
- Ritenuto che, dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi, è possibile fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente affinato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge al fine di: favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi; ricondurre alla legalità il mercato degli affitti

sommerso e irregolare; migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

- **Considerato che per favorire il raggiungimento di questi obiettivi le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7 e 8 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale, anche al fine del riconoscimento dei benefici fiscali solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;**
- **stipulano e convengono quanto segue:**

CAPO I NORME GENERALI

- 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 contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Montesilvano;
- 3. TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE:** Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e D.M. 431 e D.M. 16 gennaio 2017 del M.I.T. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo continuerà ad applicarsi il presente Accordo. Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, l. cit.
- 4. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OMOGENEE:** Le parti, tenuto conto della individuazione dell'Ufficio del Territorio ai sensi del DPR 138/98 ed approvate con delibera del **Consiglio Comunale di Montesilvano**, di numero 4 (quattro) microzone censuarie all'interno delle quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti e rilevato che le stesse possano essere ulteriormente raggruppate, per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie, individuano in quattro zone omogenee il territorio del Comune di Montesilvano all'interno delle quali ogni edificio sarà localizzato attraverso il foglio di mappa attribuito dall'Ufficio del competente catasto urbano, il tutto come di seguito indicato:

- **ZONA OMOGENEA 1 - "centrale"**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
1	1-2-3-4-5-6-7-11-26-27-28-29- 30-31-32

Zona centrale (Mare-Fascia Pedecollinare) indicativamente identificabile con la zona delimitata dal mare Adriatico, fiume Saline, limite Ovest del foglio di mappa n° 5 (prossimità di Via Foreste), limite Nord del foglio di mappa n° 6 (Strada Com.le dell'Abbazia) Via Verrotti, confine con Pescara e comprendente :

- **ZONA OMOGENEA 2 - "semiperiferica"**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
----------------------------	-----------------------

2	10-17-18
----------	-----------------

Indicativamente identificabile con nelle aree collocate nelle zone collinari (Fronte mare), compresa tra il Comune di Pescara e la Via D'Azeglio e comprendente:

- **ZONA OMOGENEA 3 - “periferica”**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
3	16

Indicativamente identificabile con il nucleo storico di Montesilvano Colle e zone circostanti e comprendente

- **ZONA OMOGENEA 4 - “periferica”**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
4	8-9-12-13-14-15-19-20-21-22-23-24-25

Indicativamente identificabile con la parte collinare rurale e la Via Vestina da C.da Ranalli al confine con il Comune di Cappelle Sul Tavo.

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

- 2. 5. INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI BASE PER LA VALUTAZIONE DEL CANONE DI RIFERIMENTO:** sulla base di quanto emerso dalla collaborazione e dal confronto con le Associazioni e le Organizzazioni Professionali del settore, ed a parziale modifica di quanto previsto nel previgente accordo, si è ritenuto di riferire il valore locativo di ciascun alloggio alla sua superficie catastale, comprensiva delle aree scoperte, così come risultante da certificato catastale o, in mancanza, definita in base alla planimetria catastale e ai criteri di cui al successivo art. 7.

Ai fini del calcolo dei mq utili per l'individuazione del valore locativo dell'immobile, la superficie catastale del garage o del posto auto è ridotta, in virtù della zona censuaria di appartenenza, nella misura come specificata nel citato art. 7.

In ogni caso il garage o posto auto di pertinenza sono inclusi nel contratto di locazione, costituendo la relativa superficie catastale un parametro per l'individuazione del valore locativo.

Si sono pertanto individuate le seguenti tipologie:

- .Abitazioni unifamiliari;
- .Unità immobiliari con superficie superiore a 111 mq.
- .Unità immobiliari con superficie da 96 a 110 mq.
- .Unità immobiliari con superficie da 71 a 95 mq.
- .Unità immobiliari con superficie da 51 a 70 mq.
- .Unità immobiliari con superficie fino a 50 mq.

Sulla base delle suddette divisioni per tipologia sono stati individuati i valori minimo e massimo entro i quali è possibile individuare il canone convenzionale dell'unità immobiliare con relative fasce per ogni area come descritto nella tabella di seguito riportata:

SUB-FASCE DI VARIAZIONE PER SINGOLA ZONA

ZONA 1

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	27,94	41,91	55,89	62,87	55,89	69,86
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	20,96	34,93	55,89	62,87	55,89	69,86
superficie da 96 a 110 mq.	€ x mq	27,41	41,11	47,96	61,67	54,82	68,52
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	30,33	43,33	52,00	69,33	69,33	86,67
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	35,93	53,89	59,88	83,83	83,83	95,81
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	47,15	62,87	47,15	62,87	62,87	78,59

ZONA 2

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	34,93	55,89	55,89	62,87	62,87	76,84
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	34,93	55,89	55,89	62,87	62,87	69,86
superficie da 96 a 110 mq.	€ x mq	47,96	54,82	54,82	68,52	68,52	75,37
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	52,00	60,67	60,67	78,00	78,00	86,67
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	59,88	71,85	71,85	95,81	95,81	107,78
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	78,59	94,31	94,31	110,03	110,03	125,74

ZONA 3

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	20,96	27,94	41,91	55,89	55,89	62,87
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	20,96	27,94	0,38	0,51	0,51	0,57
superficie da 96 a 110 mq.	€ x mq	20,56	27,41	34,26	54,82	54,82	61,67
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	26,00	30,33	34,67	60,67	60,67	69,33
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	29,94	35,93	41,91	71,85	71,85	83,83
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	31,44	47,15	55,01	62,87	62,87	94,31

ZONA 4

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	20,96	27,94	41,91	48,90	48,90	55,89
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	20,96	27,94	0,38	0,44	0,44	0,51
superficie da 96 a 110 mq.	€ x mq	20,56	27,41	41,11	54,82	54,82	61,67
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	26,00	30,33	43,33	60,67	60,67	69,33
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	29,94	35,93	47,90	71,85	71,85	83,83
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	14,55	21,83	21,83	25,47	29,11	36,38

Tabella 1

Tale valori sono stati determinati, anche fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti 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;

Si conviene che, nel calcolo del canone annuale, ove moltiplicando il valore per i metri quadrati il risultato della riga fosse minore di quello della riga immediatamente inferiore, deve essere preso a riferimento quest'ultimo.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat.

E' consentito alle parti concordare anche un canone inferiore alla sub-fascia di appartenenza.

6. INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI "VALORI DI RIFERIMENTO" MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE:

In base a quanto disposto dagli art.li 5, 7, 11, 12, 13, 18, 21, 24 e 26 nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in euro/mq. annuo

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Elementi di tipo A

A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

Elementi di tipo B

B1 *cucina abitabile con almeno una finestra*

B2 *ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore*

B3 *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

B4 *impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto*

B5 *riscaldamento centralizzato o autonomo*

Elementi di tipo C

C1 *doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aereazione meccanica*

C2 *autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)*

C3 *giardino condominiale*

C4 *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi. impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

C5 *stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni*

C6 *porte blindate e doppi vetri*

C7 *prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete dei trasporti pubblici, esercizi commerciali e servizi sociali*

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

sub-fascia 1: *Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se manca uno solo degli elementi di tipo A o comunque se di tipologia catastale A/5; b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B; c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.*

sub-fascia 2: *Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B; b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la subfascia 2, e meno di tre elementi di tipo C.*

sub-fascia 3: *Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 di classe 1, A/4 e A/6.*

Elementi di tipo D

D1 *presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo*

- D2** *presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta*
- D3** *appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge*
- D4** *assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico*
- D5** *affaccio esterno di pregio*
- D6** *giardino privato o spazio aperto esclusivo*
- D7** *posto auto scoperto*
- D8** *appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 15 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.) ovvero Autorizzazione o Concessione Edilizia.*
- D9** *terrazza di superficie superiore a 20 mq*
- D10** *Impianto di climatizzazione.*
- D11** *Impianto di riscaldamento a pavimento;*
- D12** *Unità immobiliare dotata di impianto di allarme*
- D13** *Presenza di impianto di domotica*

L'individuazione del canone tra il minimo e il massimo all'interno della sub-fascia è determinato dalla presenza degli elementi di tipo D. L'assenza degli elementi di tipo D, sopra specificati, implica l'applicazione all'unità immobiliare del valore minimo del canone previsto per la sub-fascia di appartenenza, viceversa, la presenza di almeno cinque degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza. Al fine della individuazione del canone tra il valore minimo e il valore massimo, la differenza tra questi due valori è divisa in 5/5 Conseguentemente la presenza di un numero di elementi di tipo D compresi da 1 a 4 comporta la possibilità di determinare il canone in un valore intermedio tra il minimo e il massimo individuato in tanti quinti, quanti sono gli elementi di tipo D presenti nell'immobile

7. DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO IN MANCANZA DI INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE

Ai fini di quanto previsto dall'art. 5, in mancanza della superficie catastale come ivi individuata, si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro. I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie al lordo ricavabile dalla planimetria catastale ridotta del 10%. La superficie dei balconi e dei terrazzi sarà considerata nella determinazione della superficie utile solo nella misura del 25% per quelli fino a trenta metri quadrati, l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%.

A tal fine, si osserva che l'art. 1, comma 4, del D.M. 05.03.99 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) preveda che:

- le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina, ecc.);
- la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi, ecc.);
- la dotazione dei vari servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria ecc.);

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Inoltre i metri quadrati utili dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze (box, posto auto), così come risultante dalla relativa certificazione catastale, sono calcolate con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Le parti private contrattuali dovranno indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonchè il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

A tal proposito è espressamente previsto che per il garage, box, posto auto e cantina, pertinenza dell'unità immobiliare locata la superficie utile ai fini della definizione del valore locativo è così individuata:

- **Zona 1:** superficie così come risultante da relativa certificazione catastale;
- **Zona 2:** superficie non superiore al 75% di quella risultante da certificazione catastale
- **Zona 3 e Zona 4:** superficie non superiore al 50% di quella risultante da certificazione catastale

Per il posto auto di pertinenza o assegnato in via esclusiva la superficie utile ai fini della definizione del valore locativo non potrà essere superiore al 10% di quella risultante da certificazione catastale ovvero da misurazione.

- 8. VARIAZIONI DEL CANONE:** Le parti convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75 % della variazione accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

9. RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – ONERI ACCESSORI

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, ai sensi del D.M. 16.01.2017, le parti dispongono che per i contratti in oggetto si applica la tabella «oneri accessori» che si allega come parte integrante del presente sub num. 3 degli allegati (“allegato D”)

- 10. DIRITTO DI PRELAZIONE** Sarà facoltà del locatore concedere al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli art.li 38 e39 della legge n. 392/78.

11. IMMOBILE ARREDATO

Per gli alloggi ammobiliati, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare fino ad un massimo del 15 per cento. Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti "transitorio" e "transitorio per studenti". Tale aumento sarà cumulabile con altri previsti dal presente accordo, ove ricorrente.

12. RISPARMIO ENERGETICO

Al fine di migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla tutela della salute e del risparmio energetico, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare:

- fino ad un massimo del 8% per gli immobili classificati in Classe A
- fino ad un massimo del 4% per gli immobili classificati in Classe B

- per le fasce dalla E alla G si prevede un decremento del 2% per ogni fascia.
- Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti "transitorio" e "transitorio per studenti". Tale aumento sarà cumulabile con altri previsti dal presente accordo, ove ricorrente.

13. LOCAZIONE PARZIALE

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento, calcolato in base ai criteri sopra specificati, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

CAPO II NORME SPECIALI

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (art. 2, comma 3, L. n.431/98)

14. IL CONTRATTO TIPO

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 16 gennaio 2017, allegato A

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 196 del 2003, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto sostitutivo di notorietà.

15. DURATA DEL CONTRATTO

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni indicate nella tab. 1) subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 7 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (art. 5 comma 1, legge 431/98)

16. IL CONTRATTO TIPO

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 16 gennaio 2017, allegato B. Tali contratti potranno avere una durata massima di 18 mesi.

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in

relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 196 del 2003, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

17. ESIGENZE DI TRANSITORIA'.

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

per i proprietari:

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

e per i conduttori:

- 1) per trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - 2) per contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
 - 3) per assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso stipulato;
 - 4) per vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
 - 5) per separazione o divorzio;
 - 6) per uso come seconda casa.
 - 7) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
- Si conviene, in virtù di quanto stabilito dalla legge n. 431/98 e dal D.M. 30.12.02, che l'esigenza transitoria del conduttore o del locatore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto

18. PERMANENZA DELLE CONDIZIONI: le parti convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore il quale dovrà confermare il verificarsi della stessa, tramite

lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. In mancanza della documentazione suddetta il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

19. VALORE DEL CANONE

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti si riportano integralmente a quanto convenuto al capo I, Parte Generale, e danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Montesilvano (tabella 1) e di quanto previsto dall'art. 6, incrementati fino al 15% considerata l'importanza strategica del Comune di Montesilvano con particolare riferimento al fatto che è limitrofo al capoluogo di provincia.

CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98)

20. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI

Detti contratti potranno essere stipulati soltanto nel caso in cui il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o post laurea (master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti) e comunque quelli disciplinati dalla legge 508 del 1999 che rilasciano diplomi di 1° e 2° livello riconosciuti dal MIUR, ed abbia la propria residenza al di fuori del Comune di Montesilvano. La durata potrà essere da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

21. CIRCA IL CONTRATTO TIPO

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 16 gennaio 2017, allegato C
In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

22. VALORE DEL CANONE

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti si riportano integralmente a quanto convenuto al capitolo 1, punto 2, e danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Montesilvano (tabella 1) e di quanto previsto dall'art. 6 incrementati fino al 20%

CAPO III NORME COMUNI

- 23.** Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del medesimo, accordi territoriali diversi dal presente.
- 24. GRANDI PROPRIETA'** Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio comunale), 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 dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori. In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

25. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, 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 al CAPO I, art.li 5 e ss del presente Accordo.

26. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE (Art. 6 D.M. 16.01.2017)

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 della L. 431/98 sono adottate le «Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione» di cui all'Allegato E del d.m. 16.01.2017 al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti.

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al d.m. 16.01.2017 nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che deve, sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre sessanta giorni dalla data della sua costituzione, secondo le modalità stabilite nel citato Allegato E. E' altresì facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi di riferimento, nonché per tutti gli altri casi espressamente previsti all'art. 6 del d.m. 16.01.2017 e con le modalità di cui all'Allegato E del decreto stesso.

Il parere della Commissione di Conciliazione non è vincolante per le parti richiedenti. L'istanza di attivare la procedura di conciliazione deve essere presentata ad una delle associazioni firmatarie del presente accordo territoriale.

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

27. AGGIORNAMENTO DEGLI ACCORDI

Le parti firmatarie convengono che il canone di locazione mq sarà aggiornato automaticamente ogni anno con riferimento alle variazioni del 75% dell'indice dei prezzi al consumo di operai e impiegati accertate dall'ISTAT (FOI) senza che le parti vengano riconvocate.

28. CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

I contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno essere stipulati in linea con i parametri di cui agli Allegati F e G e l'attestazione sottoscritta da una delle associazioni firmatarie del presente accordo, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali.

Le associazioni firmatarie del presente accordo potranno anche bilateralmente attestare la congruità del contratto

- 29.** Il presente accordo sostituisce e annulla ogni precedente accordo stipulato ai sensi della medesima legge.

Il presente accordo si compone di complessive --14-- pagine
Montesilvano, lì 29 maggio 2018

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

1. contratto di locazione ad uso abitativo (allegato A);
2. contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato B);
3. contratto di locazione specifico per studenti (allegato C).
4. tabella di ripartizione degli oneri accessori (allegato D);
5. Modulo procedura di negoziazione e conciliazione stragiudiziale (allegato E);
6. Modulo attestazione unilaterale congruità canone (allegato F);
7. Modulo attestazione bilaterale congruità canone (allegato G);

Montesilvano, lì 29 maggio 2018