

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI TARANTO

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

L'anno 2018 il giorno 29 del mese di Marzo in Taranto

### TRA

le Associazioni degli Inquilini:

- SUNIA Taranto -
- SICET CISL Taranto -
- UNIAT UIL Taranto
- UNIONE INQUILINI
- ASSO CASA

Sig. Luigi Lamusta

Sig. Raffaele Biazzo

Avv. Edgardo de Belvis

Avv. Tiziano Olivella

Sig. Carlo Angotti

Della proprietà edilizia

- ASPPI
- CONFEDELIZIA Taranto
- FEDERPROPRIETA'
- UPPI
- CONFABITARE

Avv. Federica Santacroce

Avv. Massimo De Filippis

Avv. Roberto Prefe

Avv. Ciro Parisi

Avv. Giovanni Bruno

### PREMESSO

- che 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;
- che in data 16 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Comune di Taranto dalle associazioni degli inquilini e le associazioni delle proprietà edilizia e dagli assessori comunali di

5/18

competenza (membri dell'Ufficio Consortile per le politiche abitative), depositato presso il Comune di Taranto al prot. 7096 del 16.12.2008 attualmente vigente in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

- che 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 Taranto.

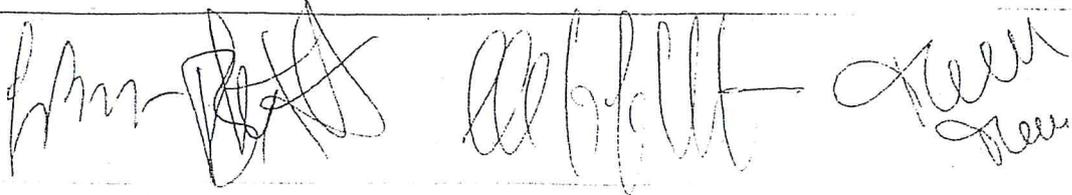
Tanto premesso, le parti suindicate ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengono conto della specificità del mercato delle locazioni nel Comune di Taranto e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, proponendo gli obiettivi come di seguito indicati.

Per tutto quanto sin qui esposto, le parti

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti consentendo l'accesso alla locazione alle fasce sociali che attualmente sono escluse;
- 2) 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;
- 3) far emergere il mercato nero ed irregolare dell'affitto;
- 4) migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, sul risparmio energetico e dell'acqua e sulla tutela della salute.

Le parti riconoscono l'importanza dell'Amministrazione Comunale nel divulgare e favorire le tipologie contrattuali del presente accordo mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata accompagnata al riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo attraverso delibere e protocollo d'intesa. In attuazione di ciò con il deposito del presente accordo viene sottoscritto tra le Associazioni degli Inquilini e della Proprietà edilizia



firmatarie del presente Accordo, il Protocollo di sostegno e orientamento ai contratti concordati e agevolati ex legge 431/1998 e DM 16 gennaio 2017  
I firmatari del presente accordo altresì convengono:

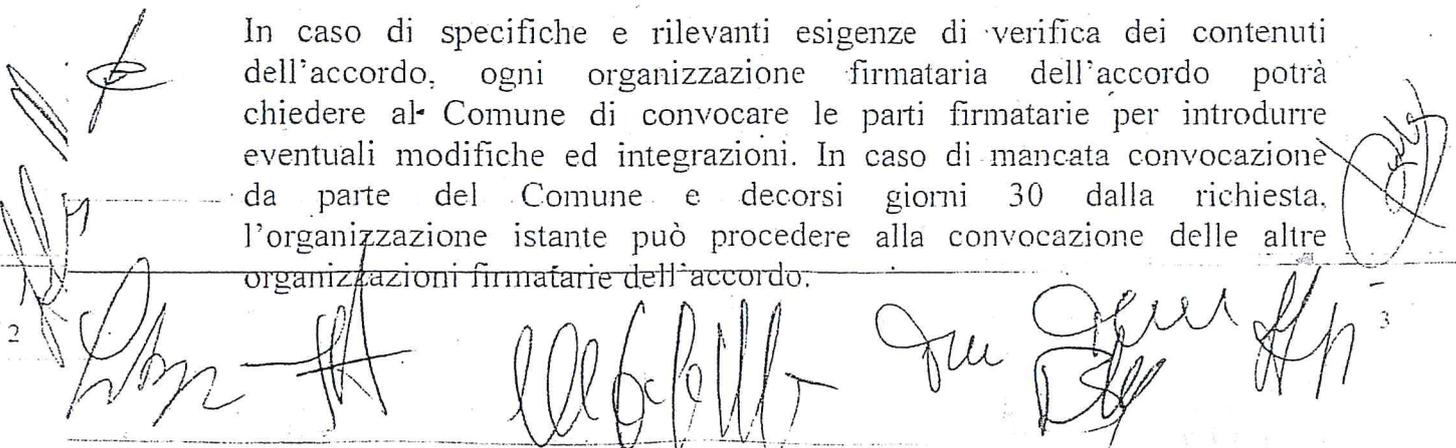
- o sulla importanza che siano mantenuti i benefici fiscali e siano riconosciuti solo a coloro che applicheranno correttamente il presente accordo;
- o che il Comune dia continuità all'agenzia sociale per la locazione utilizzando le risorse a disposizione per ridurre gli sfratti e in particolare quelli per morosità incolpevole;
- o di operare per garantire risorse continue statali, regionale e comunali per l'incremento e la manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- o 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.

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

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 il Comune di Taranto in data 16/12/2008 prot. N. 7096, i quali rimarranno applicabili ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la loro vigenza. L'ambito di applicazione del presente accordo è il territorio amministrativo del Comune di Taranto.

Il presente accordo ha la durata di anni 3, a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatari, potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio delle procedure di rinnovo. Decorso 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 del Comune e decorsi giorni 30 dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere alla convocazione delle altre organizzazioni firmatarie dell'accordo.



I parametri di canone indicati nel presente accordo tengono conto del mantenimento dell'opzione fiscale cosiddetta "cedolare secca", di cui all'art.3 D.L.gs 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 parametrare 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.

Il presente accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo.

## B) DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo quanto indicato negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- 1) ubicazione nel Comune di Taranto;
- 2) classificazione per caratteristiche;
- 3) superficie;
- 4) dotazione mobilio;
- 5) durata del contratto.

Il calcolo del canone deve essere effettuato moltiplicando i metri quadri dell'alloggio, conteggiati secondo le modalità di cui ai successive punti, per il valore al metro quadro relativo alla zona ed alla tipologia dell'immobile. Su tale canone base potranno intervenire le maggiorazioni o riduzioni eventuali previste nel presente accordo.

Si contemplano:

### 1 - AREE OMOGENEE -

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Taranto. Il territorio è stato suddiviso in n.9 microzone omogenee così come previsto dall'art. 3 comma 154 e 155 della L. 23/12/1996 n. 662 e tenuto conto delle delimitazioni delle microzone censuarie individuate dall'Ufficio del territorio di Taranto ai sensi del DPR 138/98.

Le nove aree omogenee sono:

*[Area containing multiple handwritten signatures and scribbles, likely representing the nine homogeneous areas mentioned in the text.]*

- a) Paolo VI
- b) Tamburi-Croce
- c) Lido Azzurro
- d) Isola-Porta Napoli
- e) San Vito-Lama-Carelli
- f) Talsano-San Donato
- g) Salinella - Taranto 2 (contrada Toscano)
- h) Borgo confine (c.so Due Mari - Via Roma - Lungomare V. Emanuele III - V.le Virgilio angolo Via Leonida - Via Pitagora)
- i) Italia-Montegranaro; Solito-Corvisea; Tre Carrare-Battisti

I confini s'intendono sulla linea di mezzzeria delle varie strade, salvo diverse indicazioni.

Resta inteso che ove i singoli edifici vengono attraversati dalla linea di confine delle zone, si considera l'intero edificio incluso nella zona di maggiore valore.

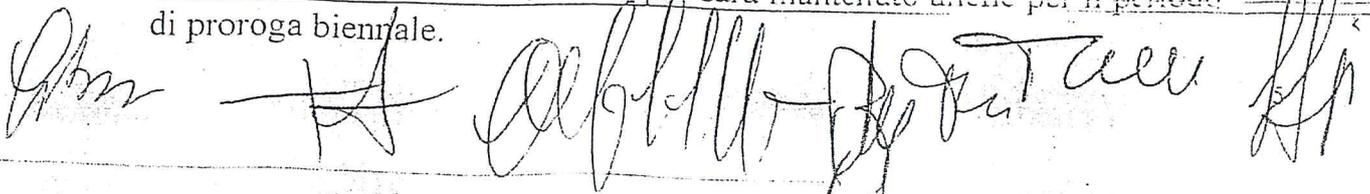
## 2 - DURATA CONTRATTI E MAGGIORAZIONE ( art. 2 comma 5 Legge n. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

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 relative 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 4% per i contratti con durata di anni 4;
- del 6% per i contratti con durata di anni 5;
- del 7% per i contratti con durata di anni 6 e più anni;

Le parti potranno stabilire, per periodi superiori ai tre anni, una maggiorazione del canone anche inferiori alle percentuali suindicate.

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%.

Per la stipula dei contratti ad uso abitativo a canone concordato dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato A del D.M. 16 gennaio 2017.

Per la stipula dei contratti di natura transitoria dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato B del D.M. 16 gennaio 2017.

Per la stipula dei contratti di natura transitoria per gli studenti universitari dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017.

### 3 - CONTRATTI AD USO TRANSITORIO

(art. 5 comma 1 legge n. 431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017)

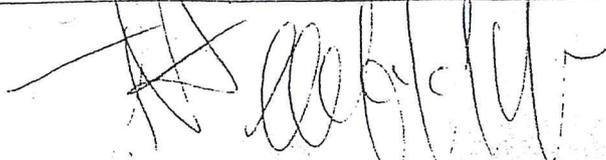
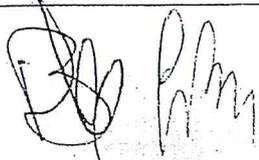
I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

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.

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 anche per i figli
- 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.



- al  
to
- convivenza documentata da titolo o provvedimento giudiziario ovvero certificato di residenza e separazione documentata da titoli o provvedimenti giudiziari.

e

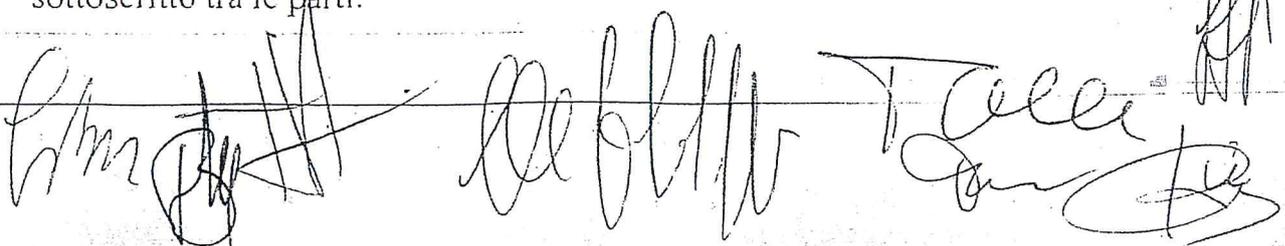
**B) Quando l'inquilino** ha la necessità, provata documentalmente, di un contratto transitorio a causa di:

- 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 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 o corsi di natura militare
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto;
- motivi di salute documentata per effettuare cure e assistenza per sé e per i familiari;
- sfratto e risorse economiche non adeguate.

In quest'ultimo caso il contratto dovrà essere adempiuto, ovvero garantito dal Comune di Taranto, che s'impegna con la sottoscrizione del presente accordo con modalità da concordare in successive protocollo d'impegno.

Il locatore ed il conduttore che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbono provare la transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto.

In applicazione dell'art. 2, com. 5, del D.M. del 16.01.2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi a) b) del presente titolo o difficilmente documentabili sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo che attestano il supporto fornito, di cui si da atto nel contratto sottoscritto tra le parti.



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 o non vi sia stata rituale disdetta prevista normative vigente.

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.

#### 4- 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 alle medesime condizioni, salvo disdetta del locatore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. I 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 di Taranto.

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 possibile il subentro nel rapporto di locazione di una altra persona che possiede i requisiti. 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, nè in tutto o 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

cy  
f/m

A. Scalfelli

Scalfelli

f/m

ed in tal caso, dal mese dell'avvenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, che rimangono solidariamente responsabili delle obbligazioni contrattuali fermo restando anche la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione, per i contratti ad uso universitario si applica una riduzione del 5% del canone di locazione.

## **5 - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE 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 fascia 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.

**Le parti firmatarie stabiliranno con l'amministrazione comunale un protocollo di intesa per ridefinire i valori relativi alla fascia A degli alloggi ERP.**

---

## **6 - 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 denominate "cedolare secca".

## **7 - 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

*[Handwritten signatures and initials]*

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.

## 8 - 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 ad uso abitativo, e visto le consistenti agevolazioni fiscali statali e comunali a favore di coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo delle parti firmatarie del presente accordo, nonché dalle Istituzioni Locali e Centrali, è 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 dm 16 gennaio 2017 sono rilasciate congiuntamente o disgiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà e/o degli inquilini, firmatarie del presente accordo, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui rispettivamente agli allegati 3 e 4 del presente accordo.**

2. **per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione di conformità sono da eseguirsi come previsto dagli articoli 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. L'attestazione deve certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.**



## 9 - RIDUZIONE ALIQUOTA IMU

Con la sottoscrizione del presente accordo l'Amministrazione comunale di Taranto s'impegna a ridurre l'aliquota Imu a partire dal ..... per i locatori che aderiranno al presente accordo. Il Comune di Taranto applicherà le agevolazioni fiscali Imu previa presentazione da parte dell'interessato di attestazione di conformità.

## 10 - METODO DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone di locazione viene stabilito in euro per metro quadro (mq) mensile minimo-massimo per ogni fascia.

I livelli minimi e massimi delle fasce di cui al presente accordo non subiranno alcuna variazione per tutta la durata dell'accordo medesimo, salvo aggiornamenti Istat del 75% del dato e fatta eccezione per l'ipotesi di variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile locato.

Il canone sarà determinato in base a: -

- ubicazione (aree omogenea);
- numero dei parametri di cui all'art. 11 del presente accordo;
- condizioni generali dello stabile e dell'alloggio di cui all'art. 13 del presente accordo;
- superficie convenzionale dell'alloggio di cui all'art. 12 del presente accordo.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura comunque non superiore al 75% della variazione Istat. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui viene ridefinito.

## 11 - PARAMETRI

La combinazione tra la locazione e la composizione in numero dei vani dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

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

4/21

*[Handwritten signatures and stamps]*

11

- 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) Impianto di condizionamento
- 7) Area verde condominiale o esclusiva
- 8) Doppi servizi
- 9) Vasca idromassaggio
- 10) Filodiffusione audio
- 11) Citofono e/o Impianto videocitofono
- 12) Cantina
- 13) Attico o terrazzo o balcone
- 14) Costruzione completamente ristrutturata negli ultimi cinque anni dalla decorrenza del contratto di locazione
- 15) Allacciamento gas metano
- 16) Portierato
- 17) Assenza di barriere architettoniche
- 18) Classe efficientamento energetico dell'alloggio tipo "D" punteggio 6 tabella energetica
- 19) Antenna centralizzata
- 20) Alloggi nuovi completamente ultimati e abitabili entro dieci anni dalla stipula del contratto di acquisto
- 21) Impianto anticendio condominiale
- 22) Impianto di allarme
- 23) Cassetta sicurezza o cassaforte
- 24) Autoclave e/o riserva idrica
- 25) Costruzione post 1990
- 26) Impianto elettrico a norma certificato

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA A: quando sono presenti fino a 5 parametri

FASCIA B: quando sono presenti da 6 a 9 parametri

FASCIA C: quando sono presenti da 10 parametri in poi.

In ciascuna area omogenea possono essere individuate condizioni di degrado o di pregio a seconda della presenza di un numero di parametri inferiori a quello della fascia minima o superiore a quello della fascia massima.

*[Handwritten signatures and initials]*

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%.

## 12 - SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile escludendo da tale calcolo le mura, i palchi morti e tutte le aree con altezza inferiore a cm.240;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 38 mq. la superficie potrà essere incrementata del 20% fino al massimo di mq. 38. Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 55 mq. la superficie potrà essere incrementata del 15% fino al massimo di mq. 55. Pertanto la superficie aumentata non potrà superare il limite di 38 mq. per la fascia fino a 38 mq. e di 55 mq. per quella di 55 mq. i suddetti limiti tengono conto dei principi di cui alla Sentenza Corte Costituzionale n. 236 del 18-06-1987.

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

## 13 - CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE E DELL'ALLOGGIO

Con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare;

*[Handwritten signatures and initials]*

- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza evidenti sconessioni;
- rivestimenti pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi con evidenti sconessioni;
- 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.);
- assenza di barriere architettoniche;
- impianti conformi alle normative vigenti.

**Uno stabile s'intende in condizioni di degrado quando sono presenti fino a 4 parametri**

**Da 5 a 7 parametri lo stabile è considerato in condizioni normali**

**Da 8 parametri in poi lo stabile è classificato di pregio**

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

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconessione;
- 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.

#### **14 - DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO**

L'arredo dell'alloggio deve essere funzionale e in buono stato.

L'immobile totalmente ammobiliato s'intende quello dotato dei seguenti arredi:

##### **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.

**L'unità immobiliare ammobiliata con superficie non superiore a 55 mq dovrà essere dotata dei seguenti arredi:**

#### Cucina

- Vano con cucina funzionale che deve comprendere:
2. Forno a gas o a rete elettrico; 2. Lavello; 3. Frigorifero; 4. Lavatrice; 5. Tavolo con minimo quattro sedie.

#### Camera da letto

- Vano completo e funzionale che deve comprendere:
2. 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

- Vano completo e funzionale che deve comprendere:
2. Sanitari completi ( wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); 2. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone).

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.

*(Handwritten signatures and initials)*

Gli immobili che verranno locati agli studenti universitari dovranno essere muniti di scrivania in ogni camera da letto.

## 15 - 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 immobili di cui all'art. 1 comma 2, let. 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, minimi 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.

## 16 - RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

La ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore avverrà secondo la tabella ministeriale (All. D del D.M. art. 4 del 16/01/2017). Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali.

 **Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:**

All. 1: Tabella valori aree omogenee

All. 2: ..

All. 3: modello per attestazione unilaterale

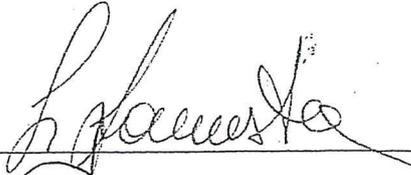
All. 4: modello per attestazione bilaterale

All. 5: modello per richiesta di attestazione  
All. 6: modulo di richiesta convocazione Commissione.

Letto, confermato e sottoscritto dalle seguenti Organizzazioni Sindacali

Le associazioni degli Inquilini

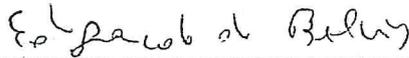
- SUNIA Taranto



- SICET CISL Taranto



- UNIAT UIL Taranto



- UNIONE INQUILINI



- ASSO CASA

e della proprietà edilizia

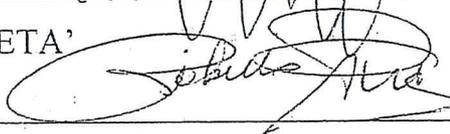
- A.S.P.P.I.



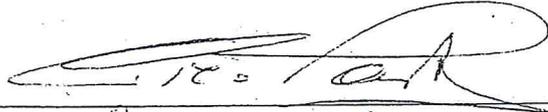
- CONFEDILIZIA



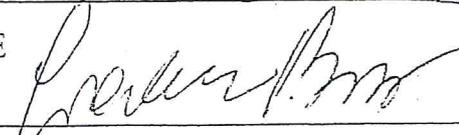
- FEDERPROPRIETA'



- U.P.P.I.



- CONFABITARE



TARANTO 29.05.2018