ACCORDO TERRITORIALE

Legge n. 431/1998 - D.M. 16/01/2017

VALEVOLE nei sottoelencati COMUNI della PROVINCIA di PAVIA

- **GRUPPO "A"**: MORTARA – GAMBOLO' - GARLASCO - STRADELLA – CASTEGGIO

BELGIOIOSO - BEREGUARDO – BRONI – CASORATE PRIMO - CASSOLNOVO – CAVA MANARA – CERTOSA DI PAVIA - CILAVEGNA - GIUSSAGO – GODIASCO/SALICE TERME - GROPELLO CAIROLI - LANDRIANO – MEDE - RIVANAZZANO TERME - ROBBIO – SANNAZZARO DE BURGONDI - SIZIANO - VIDIGULFO – VARZI

- **GRUPPO "B"**: ALAGNA – ALBAREDO ARNABOLDI – ALBONESE – ALBUZZANO – ARENA PO – BADIA

PAVESE – BAGNARIA – BARBIANELLO – BASCAPE' – BASTIDA PANCARANA - BATTUDA - BORGO PRIOLO – BORGO SAN SIRO – BORGORATTO MORMOROLO – BORNASCO – BOSNASCO – BRALLO DI PREGOLA – BREMA – BRESSANA BOTTARONE – CALVIGNANO – CAMPOSPINOSO – CANDIA LOMELLINA – CANNETO PAVESE - CARBONARA AL TICINO – CASANOVA LONATI – CASATISMA – CASEI GEROLA - CASTANA – CASTELLETTO DI BRANDUZZO – CASTELLO D'AGOGNA – CASTELNOVETTO – CECIMA – CERANOVA – CERETTO LOMELLINA – CERGNAGO – CERVESINA – CHIGNOLO PO – CIGOGNOLA – CODEVILLA – COLLI VERDI – CONFIENZA – COPIANO – CORANA – CORNALE E BASTIDA – CORTEOLONA E GENZONE – CORVINO SAN QUIRICO – COSTA DE' NOBILI – COZZO – DORNO – FERRERA ERBOGNONE – FILIGHERA – FORTUNAGO – FRASCAROLO – GALLIAVOLA – GAMBARANA – GERENZAGO – GOLFERENZO – GRAVELLONA LOMELLINA – INVERNO E MONTELEONE – LANGOSCO – LARDIRAGO – LINAROLO – LIRIO – LOMELLO – LUNGAVILLA – MAGHERNO – MARCIGNAGO – MARZANO – MENCONICO – MEZZANA BIGLI – MEZZANA RABATTONE – MEZZANINO – MIRADOLO TERME – MONTALTO PAVESE – MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA – MONTECALVO VERSIGGIA – MONTESCANO – MONTESEGALE – MONTICELLI PAVESE – MONTU' BECCARIA – MORNICO LOSANA – NICORVO – OLEVANO DI LOMELLINA – OLIVA GESSI – OTTOBIANO – PALESTRO – PANCARANA – PARONA – PIETRA DE' GIORGI – PIEVE ALBIGNOLA – PIEVE DEL CAIRO – PIEVE PORTO MORONE – PINAROLO PO – PIZZALE – PONTE NIZZA – PORTALBERA – REA – REDAVALLE – RETORBIDO – ROBECCO PAVESE – ROCCA DE' GIORGI – ROCCA SUSELLA – ROGNANO – ROMAGNESE – RONCARO – ROSASCO – ROVESCALA – SAN CIPRIANO PO – SAN DAMIANO AL COLLE – SAN GIORGIO DI LOMELLINA – SAN ZENONE AL PO – SANT'ALESSIO CON VIALONE – SANT'ANGELO LOMELLINA – SANTA CRISTINA E BISSONE – SANTA GIULETTA – SANTA MARGHERITA DI STAFFORA – SANTA MARIA DELLA VERSA – SARTIRANA LOMELLINA – SCALDASOLE – SEMIANA – SILVANO PIETRA – SOMMO – SPESSA – SUARDI TORRAZZA COSTE – TORRE BERETTI E CASTELLARO – TORRE D'ARESE – TORRE DE' NEGRI – TORREVECCHIA PIA – TORRICELLA VERZATE – TRIVOLZIO – TROMELLO – TROVO – VAL DI NIZZA – VALEGGIO – VALLE LOMELLINA – VELEZZO LOMELLINA – VELLEZZO BELLINI – VERRETTO – VERRUA PO – VILLA BISCOSSI – VILLANOVA D'ARDENGHI – VILLANTERIO – VISTARINO – VOLPARA – ZAVATTARELLO – ZECCONE – ZEME – ZENEVREDO – ZERBO – ZERBOLO' – ZINASCO

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017,

premesso che:

- in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, Legge n. 431 del 9/12/1998, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;

- ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, vista la mancata convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori entro il termine di 60 giorni da parte dei Comuni elencati e la successiva formale richiesta di Convocazione inviata ai medesimi Comuni mediante PEC in data 16/7/2018, trascorsi invano 30 giorni da quest'ultima, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori hanno provveduto alla Convocazione per la definizione degli Accordi locali da applicarsi nei territori dei Comuni elencati;

- il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Pavia ha fornito assistenza per il coordinamento delle Associazioni dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione degli Accordi locali da applicarsi nei territori dei Comuni della Provincia di Pavia sopra elencati;

- l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;

- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo , secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della Legge n. 431 del 9/12/1998;

- i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio dei Comuni elencati di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione Nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;

- secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale, ove prevista, di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della Legge n. 431 del 9/12/1998, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratti stabiliti dal D.M. 16 gennaio 2017 ed allo stesso allegati;

- ai sensi dell'art. 2, comma 4, della Legge n. 431 del 9/12/1998 per promuovere l'applicazione dell'Accordo locale, i Comuni hanno facoltà di deliberare aliquote dell'Imposta Municipale Unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale degli immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;

- è facoltà dei Comuni elencati nel presente Accordo deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della Legge n. 431 del 9/12/1998 risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata;

- il presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo dei Comuni elencati, avrà applicazione per i contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza;

tutto ciò premesso,

l'anno 2019, il giorno 16 maggio, nella sede dell'Amministrazione Provinciale di Pavia,

tra le Associazioni sindacali territoriali degli Inquilini:

> S.U.N.I.A., con sede legale in Pavia, Via Damiano Chiesa n. 2, rappresentata dal Segretario Generale, Arch. Pierluigi Albetti;

> S.I.C.eT., con sede legale in Pavia, Via Rolla n. 3, rappresentata dal Segretario Generale, Signor Tiziano Cabrini;

> U.N.I.A.T., con sede legale in Pavia, Via San Giovannino n. 4/b, rappresentata dal Presidente, Prof. Dario Homok;

> C.O.N.I.A., con sede legale in Milano, Viale Monza 137, rappresentata dal Signor Rondelli Egidio

e le Associazioni della Proprietà Edilizia:

> APE PAVIA CONFEDILIZIA, con sede legale in Pavia, C.so Mazzini n.3 rappresentata dal Presidente, Ing. Franco Lardera;

> U.P.P.I., con sede legale in Pavia, Via Sacchi n.10 rappresentata dal Presidente, Geom. Alessandro Boffelli;

> CONFAPPI, con sede legale in Pavia, Viale Sardegna n. 98, rappresentata dalla Presidente, Dott.ssa Arianna Cornelli;

> A.P.P.C., con sede legale in Pavia, Via S. Boezio n. 10, rappresentata dal Presidente, Dott. Mariano Da Prati;

alla presenza del Presidente dell'Amministrazione Provinciale

si conviene e si stipula quanto segue:

1. PREMESSE
Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

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

3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE
Il presente Accordo è valido per la durata di 3 anni a decorrere dalla data di stipula salvo rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della L. 431/1998. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

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

Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, Legge citata.

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

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

4.1 Modalità per la determinazione dei canoni di locazione nei Comuni in elenco.

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

4.1. A *Individuazione delle "Zone urbane omogenee"*

Le **"Zone urbane omogenee"**, secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone.
In considerazione delle dimensioni demografiche e delle specifiche conformazioni urbanistiche, si è ritenuto di suddividere i Comuni oggetto del presente Accordo Territoriale in due Gruppi (Gruppo "A" e Gruppo "B", vedi frontespizio) e di prevedere per tutti i Comuni appartenenti a ciascun Gruppo una ZONA UNICA.
Tale individuazione, finalizzata all'obiettivo della determinazione dei canoni, viene ritenuta confacente alle caratteristiche del mercato locativo e tecnicamente adeguata in funzione alla introduzione di molteplici altri fattori interconnessi e variabili quali le tipologie edilizie degli alloggi e le dotazioni degli stessi.

4.1. B *Criteri per la fissazione dei Valori di riferimento / minimo e massimo dei canoni locativi*

Nell'ambito della ZONA UNICA stabilita per ciascun Gruppo di Comuni in elenco (Gruppo A e Gruppo B) è definita la fascia di oscillazione, con un valore limite minimo e massimo del canone espresso in €/mq annuo.
La fascia di oscillazione è poi suddivisa in 3 *SUB-FASCE*, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.
Ai fini dell'attribuzione di appartenenza a una delle 3 *SUB-FASCE* di oscillazione, deve essere verificata la presenza degli elementi relativi all'immobile sotto specificati:

Elementi di tipo A :

A_1 *bagno interno completo di tutti i 4 elementi (tazza, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica*

A_2 *impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto che eroghi acqua calda sanitaria; impianto elettrico; impianto di riscaldamento.*

Elementi di tipo B :

B_1 *cucina abitabile con almeno una finestra*

B_2 *ascensore per unità abitative situate oltre al 2° piano o piano superiore, o unità abitative situate entro il secondo piano*

B_3 *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

B_4 *impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto*

B_5 *riscaldamento centralizzato o autonomo*

Elementi di tipo C :

C_1 *doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti i 4 elementi (tazza, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica*

C_2 *autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)*

C_3 *giardino condominiale*

C_4 *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*

C_5 *stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni*

C_6 *presenza di porta blindata o doppi vetri*

C_7 *prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali*

Elementi di tipo D :

D_1 *presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo*

D_2 *presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta o ripostiglio esterno*

D_3 *appartamenti con vetustà costruttiva inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge ed i casi di ristrutturazioni totali dell'unità avvenute negli ultimi 30 anni*

D_4 *assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico, ossia immobili rientranti nelle Classi 1-2-3 dei Piani Comunali di Zonizzazione acustica*

D_5 *affaccio esterno dell'alloggio o dell'edificio su strade, piazze o luoghi di pregio storico-architettonico o ambientale*

D_6 *presenza di giardino privato o di spazio esterno in uso esclusivo*

D_7 *dotazione di posto auto scoperto*

D_8 *appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa documentata*

D_9 *presenza di terrazza di superficie superiore a mq 20*

D_{10} *dotazione di zanzariere su finestre e porte finestre*

D_{11} *presenza di impianto di climatizzazione estiva*

D_{12} *presenza di parcheggio per cicli o motocicli*

D_{13} *presenza di impianto di allarme- antifurto*

D_{14} *presenza di collegamento Internet attivo*

D_{15} *presenza di collegamento alla rete di fibra ottica*

<u>SCHEMA RIEPILOGATIVO</u> delle caratteristiche per l'inserimento nella SUB-FASCIA

N.°°	A	B	C	D
1	Bagno completo con finestra o aspirazione	Cucina abitabile con finestra	Dotazione di doppio bagno	Presenza di balcone o di terrazzo
2	Impianti tecnologici in ordine	Impianto ascensore oltre il piano 2° o unità abitative entro il piano 2°	Dotazione di box auto o di posto auto coperto	Dotazione di cantina / ripostiglio esterno / soffitta
3		Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in stato normale	Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in buone condizioni	Vetustà inferiore a 30 anni di costruzione o di ristrutturazione totale dell'unità eseguita negli ultimi 30 anni
4		Impianti di esalazione e di scarico conformi a norme igienico-sanitarie e di sicurezza	Parti comuni ed esterne: facciate, scale, copertura, cortile in normali condizioni	Assenza di fonti di inquinamento ambientale e acustico
5		Riscaldamento centrale o autonomo / escluse stufe	Presenza di giardino condominiale	Affaccio dell'alloggio o dell'edificio su strade, piazze, luoghi di pregio storico o ambientale
6			Dotazione di doppi vetri o porta blindata	Presenza di giardino o di area esterna in uso esclusivo
7			Vicinanza a trasporti e a zone commerciali	Dotazione di posto auto scoperto
8				Esecuzione negli ultimi 10 anni di manutenzioni autorizzate e documentate
9				Presenza di terrazza superiore a mq 20
10				Presenza di zanzariere
11				Presenza di impianto di climatizzazione estiva
12				Presenza di parcheggio per cicli o per motocicli
13				Presenza impianto di allarme-antifurto
14				Presenza di collegamento Internet attivo
15				Presenza di collegamento alla rete di fibra ottica

COLLOCAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA SUB-FASCIA DI APPARTENENZA:

- ***SUB - FASCIA 1*** */ INFERIORE - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia:*

a) ***se manca 1*** *solo elemento di* ***tipo A***
b) ***se,*** *pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno* ***almeno 4 elementi del tipo B***
c) ***se*** *hanno* ***meno*** *di* ***3*** *elementi di* ***tipo B,*** *pur avendo* ***tutti*** *gli elementi di* ***tipo A***

- ***SUB - FASCIA 2*** */ INTERMEDIA - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia:*

a) ***se*** *hanno* ***tutti*** *gli elementi di* ***tipo A*** *e almeno* ***3*** *elementi di* ***tipo B***
b) ***se*** *hanno* ***tutti*** *gli elementi di* ***tipo A*** *e* ***B*** *ma meno di* ***3*** *elementi di* ***tipo C***

- ***SUB - FASCIA 3*** */ SUPERIORE - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia:*

se *hanno* ***tutti*** *gli elementi di* ***tipo A,*** *almeno* ***3*** *elementi di* ***tipo B*** *e almeno* ***3*** *elementi di* ***tipo C***

* La presenza di **almeno 5 elementi di tipo D**, come sopra riportati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della SUB-FASCIA di appartenenza.

** Nel caso di unità abitative situate in fabbricati con le parti comuni in stato di evidente degrado (facciata, cortile, vano scala) non potrà essere applicato il canone stabilito per la sub-fascia 3.

4.1. C ***Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione***

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

- ***Fino a mq 50***
- ***Da mq 50 a mq 70***
- ***Oltre mq 70***

TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE												
CLASSI DI SUPERFICIE	**COMUNI "GRUPPO B"**						**COMUNI "GRUPPO A"**					
	SUB-FASCIA						***SUB-FASCIA***					
	1		***2***		***3***		***1***		***2***		***3***	
	CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Meno di mq 50	**30**	**45**	**35**	**50**	**40**	**55**	**35**	**50**	**40**	**55**	**45**	**60**
Tra mq 50 e mq 70	**25**	**40**	**30**	**45**	**30**	**50**	**30**	**45**	**30**	**50**	**35**	**55**
Oltre mq 70	**20**	**35**	**20**	**40**	**25**	**45**	**25**	**40**	**25**	**45**	**30**	**50**

Ove ricorrano una o più delle condizioni sotto riportate, ai valori minimi e massimi della precedente Tabella, possono essere applicati i seguenti incrementi percentuali:

> **Alloggio ammobiliato**

Quando l'alloggio è compiutamente arredato, con mobili decorosi e funzionali e con elettrodomestici efficienti, i valori dei canoni potranno avere un incremento fino ad un **massimo del 20 %.**
Le dotazioni che danno diritto all'incremento sono altresì precisate nella Tabella **ALLEGATO 1.**

> **Maggiore durata contrattuale**

Nel caso le parti convengano una durata contrattuale superiore a quella minima di 3 anni, i limiti minimi e massimi della sub-fascia possono essere aumentati come segue:

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

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

In applicazione dell'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i sotto indicati elementi oggettivi che riguardano le caratteristiche qualitative dell'abitazione.
In base a tali elementi, i valori stabiliti sono da assoggettare all'applicazione di coefficienti che comportano aumenti o diminuzioni cumulabili dei limiti di fascia.

N	*CARATTERISTICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI che determinano i coefficienti di maggiorazione o riduzione del canone*	*COEFFICIENTI*
1	**U.I. con Certificazione Energetica in Classi "A - B - C"**	**+ 10,00%**
2	**U.I. con Certificazione Energetica in Classi "D - E "**	**+ 5,00%**
3	**U.I. con Certificazione Energetica in Classe "F "**	**+ 2,00%**
4	**U.I. con Certificazione Energetica in Classe "G"**	**0,00**
5	**U.I. situate in immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. n. 431/1998** (immobili vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi in categorie catastali A/1-A/8 -A/9)	**+ 5,00%**
6	**U.I. situate in territori comunali dotati di Stazione Ferroviaria o ingresso autostradale o ingresso raccordo autostradale**	**+ 5,00%**
7	**U.I. prive di efficiente impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (con riscaldamento di vecchia concezione fornito da stufe a gas o altro combustibile o apparecchi elettrici mobili, ecc.)**	**- 5,00%**
8	**U.I. con serramenti esterni vetusti, privi di guarnizioni e con ridotta tenuta termica**	**- 5,00%**
9	**U.I. con bagno privo di finestra o con sola aspirazione forzata, salvo la presenza di un secondo bagno finestrato**	**- 5,00%**
10	**U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore**	**- 5,00%**

MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare a cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito – non coincidente con la superficie risultante da visura catastale che è sempre da verificare - è calcolata come somma delle superfici computate con le modalità seguenti.

1. *Superficie lorda interna dell'alloggio, compresi bagni e vani accessori quali ripostigli, corridoi e simili interni all'abitazione, esclusi i muri perimetrali ed i muri in comunione ad altre unità;*
2. *Superficie di accessori, cantine o soffitte, autorimesse e simili, con le modalità previste dallo* ***"Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici" – ALLEGATO 2***

Altre precisazioni:

Qualora la superficie dell'alloggio, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) ***sia inferiore a mq 30*** *si potrà applicare una* ***maggiorazione del 10%*** *entro il limite massimo di mq 30.*
Una misurazione della superficie dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

4.1. D ***Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione.***
Individuata la fascia di oscillazione relativa al Gruppo di Comuni in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia, in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017.
Ferma la procedura di individuazione del Gruppo di Comuni di appartenenza e della sub-fascia, le parti possono convenire un canone inferiore al minimo indicato nella tabella.

4.1. E ***Aggiornamento del canone di locazione***
Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.
Nel caso di opzione "*Cedolare Secca*" le variazioni ISTAT non si applicano fino alla revoca della scelta

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

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

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

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

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo. Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo, con un **aumento massimo del 10%** nei valori minimi e massimi, al fine di agevolare le esigenze di mobilità sul territorio.
Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti, così come i canoni di locazione relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti inferiore a 10.000, in base alle risultanze dei dati ufficiali dell'ultimo censimento.

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

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017 – ***Locazione abitativa di natura transitoria***
Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del tipo di contratto sono individuate le seguenti condizioni:

a) quando il LOCATORE abbia l'esigenza comprovata di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:
- *trasferimento temporaneo della sede di lavoro*
- *trasferimento temporaneo per motivi di studio di durata inferiore a 6 mesi*
- *matrimonio dei figli*
- *separazione o divorzio*
- *vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza*
- *altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e risultante da idonea documentazione da allegarsi obbligatoriamente al contratto.*

b) quando il CONDUTTORE abbia l'esigenza comprovata di abitare l'immobile per motivi di:
- *trasferimento temporaneo della sede di lavoro*
- *separazione o divorzio*
- *assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi*
- *vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza*
- *altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e risultante da idonea documentazione da allegarsi obbligatoriamente al contratto.*

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

d) Qualora le parti contrattuali, in applicazione dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti del presente articolo, o con motivazioni che risultino difficilmente documentabili, si stabilisce che venga convocato un apposito incontro tra le due Organizzazioni della Proprietà Edilizia e degli Inquilini che assistono le parti, al fine di valutare la congruità e quindi la legittimità della motivazione addotta.
In caso di esito positivo e di approvazione, si potrà procedere al rilascio dell'attestazione, dandone atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Come stabilito dall'art.3, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/3/2017, nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508 nonché nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti - in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari.

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

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

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998, è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c), 4.1.d) e 4.1e) del presente Accordo.

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

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

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 1 del D.M.16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

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

Nel contratto dovrà essere prevista la seguente clausola:

"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di 2 mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi o il trasferimento in altra sede Universitaria."

---

7. - LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE

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

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

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.
Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c), 4.1. d) e 4.1. e) del presente Accordo.

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

8. - ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione di proprietà degli immobili situati nel territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo di proprietà di Compagnie Assicurative, Fondi immobiliari, Associazioni e Fondazioni di previdenza, Istituti di credito, Enti Previdenziali Pubblici, e soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di 50 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio 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 dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.
Gli Accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.
Tali Accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.
Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

9. - ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione **ALLEGATO 4**. Nel caso di alloggio provvisto di collegamento Internet attivo, il relativo costo documentato sarà rimborsato dal conduttore.

10. - DEPOSITO CAUZIONALE e POLIZZA FIDEJUSSORIA

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

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

11. - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto Allegato A - B – C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello **ALLEGATO 3** al presente Accordo.

12. - ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive Organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente Accordo e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998.
Le stesse rispettive Organizzazioni firmatarie del presente Accordo, e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998, rilasciano alle parti contrattuali Attestazione di rispondenza all'Accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto già stipulato, in base a quanto previsto dal comma 8, articolo 2, D.M. 16/01/2017, tramite l'elaborazione e la consegna dell'**ALLEGATO 5**.
Le parti firmatarie del presente Accordo esprimono la piena disponibilità a sottoscrivere una specifica Convenzione con le Amministrazioni Comunali che stabilisca gli aspetti e le modalità di tale attività.

13 . - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

13 . - 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 che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.
Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.
Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori (vedi tabella allegata 4).

14. - RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DEL'ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.
Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.
Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

15. - ALLEGATI

Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** - Tabella degli elementi di arredo per applicare l'incremento del canone
- **ALLEGATO 2** - Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici
- **ALLEGATO 3** - Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione
- **ALLEGATO 4** - Tabella degli "Oneri accessori" (all. "D" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 5** - Modulo di Attestazione del contratto

Letto, approvato e sottoscritto

per le Associazioni della Proprietà Edilizia:

A.P.E. - CONFEDILIZIA rappresentata da:
Ing. Franco Lardera
CONFEDILIZIA
...ZIONE PROVINCIALE DELLA
...Mazzini, 3 - Tel. 0382.30.30.30
27100 PAVIA

per le Associazioni Sindacali degli Inquilini:

S.U.N.I.A. Pavia rappresentato da:
Arch. Pierluigi Albetti

Nota di dissenso del SICET Pavia Lodi

Il Sicet di Pavia Lodi dichiara di sottoscrivere il nuovo accordo territoriale per i Comuni della Provincia di Pavia in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017 con espressa riserva rispetto:

- *all'art. 12 dell'accordo medesimo che in attuazione dell'articolo 1 comma 8 del DM, dove preveda per i contratti non assistiti liberamente su richiesta dei diretti interessati il rilascio dell'attestazione da parte di una o più OO.SS firmatarie dell'accordo locale implicando di fatto l'obbligatorietà dell'assistenza delle OO.SS. Il presupposto dell'obbligatorietà potrebbe risultare in contrasto con la libertà di associazione, garantita anche nel suo aspetto negativo (art. 18 della Costituzione: "I cittadini hanno diritto di associarsi liberamente..."). Inoltre l'organizzazione firmataria non può assumersi la responsabilità con riguardo alle agevolazioni fiscali, poiché tali poteri attengono invece alla funzione pubblica dello Stato ed Enti Locali;*
- *all'art. 5.2 lettera d) dove preveda la possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi indicati dal presente accordo mediante attestazione rilasciata contemporaneamente da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori: infatti, essendo la Legge 431 del 1998 rivolta a garantire la stabilità alloggiativa dell'inquilino e configurata la locazione transitoria come possibilità ammessa in via di eccezione nei casi tassativamente previsti dall'accordo territoriale, il Sicet ritiene del tutto irragionevole la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.*

ALLEGATO 1

TABELLA DEGLI ELEMENTI DI ARREDO NECESSARI PER APPLICARE L'INCREMENTO DEL CANONE

	CUCINA		
1	Mobile base e pensile di lunghezza min 120 cm per 1 persona, a cui aggiungere 60 cm lineari per presenza di più di una persona, se fattibile		
2	Piano cottura a gas di rete o elettrico		
3	Forno a gas a rete o elettrico		
4	Lavello con acqua calda sanitaria e fredda		
5	Frigorifero capienza minima 100 lt. + 50 lt. in caso di presenza di più di una persona, con frezeer		
6	Cappa aspirante o filtrante		
7	Lavastoviglie / *facoltativa*		
8	Forno a microonde / *facoltativo* / però può sostituire il forno standard fino a 2 persone		
9	Tavolo con 4 sedie/ no se si tratta di cuoci-vivande		
10	Set stoviglie completo in numero adeguato ai presenti (piatti, posate, bicchieri, pentole) /facoltativo		
11	Lampadario		
	LETTO		
12	Letto completo di materasso o altri letti se presenti più camere o persone		
13	Comodino con lampada		
14	Armadio /almeno un elemento a 2 ante di cm 100/120		
15	Cassettiera o comò / facoltativi		
16	Lampadario		
	SOGGIORNO/PRANZO		
17	Poltrona o divano /sufficienti per il n° di persone presenti, se fattibile		
18	Tavolo con almeno 2 sedie più 1 oltre al numero delle persone presenti, se non già presente in cucina		
19	Mobile-contenitore che risulti eventualmente idoneo anche per collocazione televisore / facoltativo		
20	Libreria o scaffalatura / *se alloggio per studenti*		
21	Televisore / *facoltativo / obbligatoria la presa-antenna*		
22	Lampadario		
	BAGNO		
23	Mobile portaoggetti adeguato al numero di persone		
24	Specchio, porta asciugamano, porta sapone, porta carta igienica		
25	Lavatrice di capienza 3,5 Kg min. per mono-bilocale e 2 persone /5 kg min. oltre trilocale/facoltativo		
26	Lampadario		
	INGRESSO (se presente)		
27	Mobile base portaoggetti -portadocumenti (escluso fino a 60 m2)		
28	Appendi abiti / facoltativi		
29	Lampadario		

NOTE :

- **per qualificare l'arredamento completo è necessario che siano presenti tutti gli elementi indicati (tranne quelli facoltativi)**
- **l'arredamento deve essere composto da mobili in buono stato, mentre in caso di evidente vetustà e usura la percentuale di incremento non potrà superare il 10%**
- **l'assenza di oltre la metà degli elementi indicati comporta il dimezzamento della percentuale d'incremento**
- **ai fini di una maggiore precisazione inerente le specifiche dotazioni di ogni singolo alloggio, si suggerisce di predisporre un verbale di consegna per dettagliare ulteriormente le varie attrezzature presenti ed il loro stato di conservazione**

ALLEGATO 2

SCHEMA ILLUSTRATIVO PER FACILITARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE	SOFFITTA	Mq	BALCONI	Mq	BOX E POSTI AUTO COPERTI O SCOPERTI	AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA AD ABITAZIONE	GIARDINO PRIVATO DI PERTINENZA A VILLE E A VILLINI
	CANTINA	Mq					
	SCALA INTERNA	Mq	TERRAZZO	Mq	Mq	Mq	Mq
Nel conteggio si considera: la superficie lorda interna, comprese le murature interne, dei locali abitabili,(cucina, bagni, rispostigli, ingressi, corridoi e simili), escluse le murature perimetrali e quelle comuni ad altre unità	Le superfici sopra indicate vengono così computate e considerate: *a) al 50% se gli spazi sono comunicanti con l'abitazione;* *b) al 25% se gli spazi non sono comunicanti con l'abitazione*		Le superfici sopra indicate vengono così computate e considerate: *a) se gli spazi sono comunicanti con l'abitazione:* *al 30% fino a mq 25 / più il 10% della parte eccedente oltre mq 25;* *b) se gli spazi non sono comunicanti con l'abitazione:* *al 15% fino a mq 25 / più il 5% della parte eccedente oltre mq 25*		La superficie sopra indicata viene così computata e considerata : *a) al 75 % nel caso di box chiuso individuale* *b) al 50% nel caso di posto auto coperto con stallo riservato e delimitato* *c) al 30% nel caso di posto auto scoperto con stallo riservato e delimitato* *d) al 15% nel caso di posto auto scoperto con stallo non riservato e non delimitato*	La superficie sopra indicata viene così computata e considerata: *a) al 10%, fino al massimo della superficie di **A*** *b) al 2%, per la parte eccedente la superficie di **A***	La superficie sopra indicata viene così computata e considerata : *a) non viene calcolata fino al 20% della superficie di **A**;* *b) al 10% fino alla concorrenza della superficie di **A**;* *c) al 2% per la parte eccedente la superficie di **A***

A	Mq	B	Mq	C	Mq	D	Mq	E	Mq	F	Mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: A + B + C + D + E + F = MQ _____

N.B.

1) Le parti dell'immobile aventi altezza utile inferiore a cm. 150 sono escluse dal calcolo

*2) La somma delle superfici **B + C + D + E + F** viene considerata fino al limite massimo del 50% della superficie di **A***

*3) **il calcolo delle superfici accessorie B/C/D/E/F adotta la normativa fissata dal DPR 138/ 1998***
(i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm)

4) Qualora la superficie dell'alloggio, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) sia inferiore a mq 30 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di mq 30

5) Una misurazione della superficie dell'unità immobiliare discordante in più o in meno del 4% rientra nei limiti di tollerabilità e non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto

ALLEGATO 3

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

(D.M. 16/1/2017)

Il/la sottoscritto/a _____,
C.F. _____ residente in _____
via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____,
mail / mail pec _____, telefono _____,
cellulare _____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____
via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____,
con contratto di locazione abitativa:

☐ agevolato;
☐ transitorio;
☐ studenti universitari,
☐ libero, *ex* art. 2, comma 1, L. 431/98;
☐ ex art. 23, D.L. 133/2014, come convertito in legge (c.d. *Rent to buy*);
☐ altro _____

sottoscritto in data ___/___/_____/ e registrato in data ___/___/_____/ per la durata di ____ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____, C.F.: _____
residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, al canone mensile di Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo ..... del contratto di locazione per questioni inerenti:

☐ interpretazione del contratto;
☐ esecuzione del contratto;
☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
☐ canone di locazione;
☐ oneri accessori;
☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
☐ cessazione della locazione;
☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
☐ funzionamento degli impianti e servizi;
☐ regolamento condominiale;
☐ altro _____
fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

_____

_____

_____

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/1/2017, depositato in data 10/05/2019 presso i Comuni interessati della Provincia di Pavia (PV) che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/1/2017, con accettazione da parte del sottoscritto, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.
Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

_____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ lì _____

Firma_____

ALLEGATO 4

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
AUTOCLAVE		
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ispezioni e collaudi		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C
PARTI COMUNI		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
PORTIERATO		
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA		
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la per raccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO 5

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA (D.M. 16/1/2017)

L'Organizzazione ....., in persona di .....,

e in caso di attestazione congiunta

l'Organizzazione ....., in persona di .....,
firmatarie dell'Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia di Pavia nello stesso elencati, depositato presso i medesimi Comuni il 16/05/2019

premesso che

A) il Sig. ..... C.F.....
residente a ..... in Via/P.zza ..... n. ..... nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a .....
in Via/P.zza..... n. ....., piano..... int....., con contratto stipulato con il Sig. ..... C.F. .....,
residente a..... in Via/P.zza.....n.....,
il ..... e decorrenza il ....., registrato il..... al n.....
presso l'Agenzia delle Entrate di ...../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,
ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

e, in caso di richiesta congiunta:

B) il Sig. ..... C.F.....
residente a ..... in Via/P.zza ..... n. ..... nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a .....
in Via/P.zza..... n. ....., piano..... int....., con contratto stipulato il ..... e decorrenza il ....., registrato il..... al n.....
presso l'Agenzia delle Entrate di ...../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,
hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi oggettivi, confermati dalle parti contraenti firmando in calce la presente:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'allegato 3 dell'Accordo territoriale

Superficie abitazione A			mq	
Soffitta+cantina+scala interna comunicanti con l'abitazione:		mq	x 50% = mq	
Soffitta+cantina+scala interna non comunicanti con l'abitazione:		mq	x 25% = mq	
Balconi+terrazzo comunicanti con l'abitazione:	fino a 25mq	mq	x 30% = mq	
	oltre 25 mq	mq	x 10% = mq	
Balconi+terrazzo non comunicanti con l'abitazione	fino a 25mq	mq	x 15% = mq	
	oltre 25 mq	mq	x 5% = mq	
Autorimessa individuale:		mq	x 75% = mq	
Posto auto coperto con stallo riservato e delimitato:		mq	x 50% = mq	
Posto auto scoperto con stallo riservato e delimitato:		mq	x 30% = mq	
Posto auto scoperto con stallo non riservato e non delimitato:		mq	x 15% = mq	
Area scoperta di pertinenza esclusiva ad abitazione: fino a superficie abitazione A / mq			x 10% = mq	
Area scoperta di pertinenza esclusiva ad abitazione: oltre la superficie abitazione A / mq			x 2% = mq	
Giardino privato di pertinenza a ville/villini: fino 20% superficie abitazione : *non si computa*				
Giardino privato di pertinenza a ville/villini: fino a concorrenza superficie abitazione mq			x 10% = mq	
Giardino privato di pertinenza a ville/villini: area eccedente superficie abitazione mq			x 2% = mq	

TOTALE SUPERFICIE = Mq _____

PROSPETTO ILLUSTRATIVO DEGLI "ELEMENTI QUALITATIVI"

Caratteristiche e componenti che determinano l'inserimento nelle SUB-FASCE 1 – 2 - 3
(barrare la casella in presenza dell'elemento qualitativo)

N	A	B	C	D
1	Bagno completo con finestra o aspirazione O	Cucina abitabile con finestra O	Dotazione di doppio bagno O	Presenza di balcone o di terrazzo O
2	Impianti tecnologici in ordine O	Impianto ascensore oltre il piano 2° o unità abitative entro il piano 2° O	Dotazione di box auto o di posto auto coperto O	Dotazione di cantina, ripostiglio esterno o di soffitta O
3		Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in stato normale O	Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in buone condizioni O	Vetustà inferiore a 30 anni di costruzione o ristrutturazione totale dell'unità eseguita negli ultimi 30 anni O
4		Impianti di esalazione e scarico conformi a norme igienico-sanitarie e di sicurezza O	Parti comuni ed esterne quali facciate, scale, copertura, cortile, in normali condizioni O	Assenza di fonti di inquinamento ambientale e acustico O
5		Riscaldamento centrale o autonomo/ escluse stufe O	Presenza di giardino condominiale O	Affaccio dell'alloggio o dell'edificio su strade, piazze, luoghi di pregio storico o ambientale O
6			Dotazione di doppi vetri o porta blindata O	Presenza di giardino o di area esterna in uso esclusivo O
7			Vicinanza a trasporti e a zone commerciali O	Dotazione di posto auto scoperto O
8				Esecuzione negli ultimi 10 anni di manutenzioni autorizzate e documentate O
9				Presenza di terrazza superiore a mq 20 O
10				Presenza di zanzariere O
11				Presenza di impianto di climatizzazione estiva O
12				Presenza di parcheggio cicli/motocicli O
13				Presenza impianto di allarme antifurto O
14				Presenza di collegamento Internet attivo O
15				Presenza di collegamento alla rete di fibra ottica O

ELEMENTI QUALITATIVI TIPO A n._____
ELEMENTI QUALITATIVI TIPO B n._____
ELEMENTI QUALITATIVI TIPO C n._____
ELEMENTI QUALITATIVI TIPO D n._____
ZONA_____ SUBFASCIA DI APPARTENENZA_____

VALORE CORRISPONDENTE DEL CANONE €/mq : min/max ____/____ Valore applicato €/mq_____

DETERMINAZIONE DEL CANONE BASE ANNUO> €/mq _____ x mq _____= €_____

ALTRI FATTORI DA CONSIDERARE

O **ALLOGGIO AMMOBILIATO** / ***barrare in caso di abitazione ammobiliata***

Le parti contraenti dichiarano che sussistono i presupposti per l'applicazione della maggiorazione del canone nella misura del .....% (max20%) trattandosi di alloggio ammobiliato completo di tutti gli arredi previsti nell'allegato 2 (esclusi i facoltativi) dell'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pavia e Comuni confinanti.

O **PARTI COMUNI IN STATO DI EVIDENTE DEGRADO** / ***barrare in caso di appartamento situato in fabbricato con parti comuni (facciata, cortile, vano scala) in stato di evidente degrado***

N.B. / In questo caso non potrà essere applicato il canone stabilito per la sub-fascia 3.

O **MAGGIORE DURATA CONTRATTUALE: durata _____ anni + 2**

- **per durata di 4 anni + 3%**
- **per durata di 5 anni + 5%**
- **per durata di 6 anni + 8%**
- **per durata superiore ai 6 anni + 10%**

O **PRESENZA DI CARATTERISTICHE E COMPONENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARI CHE DETERMINANO COEFFICIENTI DI MAGGIORAZIONE O RIDUZIONE DEL CANONE**

N.	***CARATTERISTICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI che determinano i coefficienti di maggiorazione o riduzione del canone***	***COEFFICIENTI: barrare casella***	
1	**U.I. con Certificazione Energetica in Classi "A - B - C"**	**+ 10%**	
2	**U.I. con Certificazione Energetica in Classi "D - E "**	**+ 5%**	
3	**U.I. con Certificazione Energetica in Classe "F "**	**+ 2%**	
4	**U.I. con Certificazione Energetica in Classe "G"**	**0%**	
5	**U.I. situate in immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. n. 431/1998** (immobili vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi in categorie catastali A/1-A/8 -A/9)	**+ 5%**	

6	**U.I. situate in territori comunali dotati di Stazione Ferroviaria o ingresso autostradale o ingresso raccordo autostradale**	**+ 5%**	
7	**U.I. prive di efficiente impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (con riscaldamento di vecchia concezione fornito da stufe a gas o altro combustibile o apparecchi elettrici, ecc.)**	**- 5%**	
8	**U.I. con serramenti esterni vetusti, privi di guarnizioni e con ridotta tenuta termica**	**- 5%**	
9	**U.I. con bagno privo di finestra o con sola aspirazione forzata, salvo la presenza di un secondo bagno finestrato**	**- 5%**	
10	**U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore**	**- 5%**	

In base ai suddetti elementi, i valori stabiliti per i limiti minimi e massimi di subfascia sono da assoggettare all'applicazione dei corrispondenti coefficienti tabellari che comportano aumenti o diminuzioni cumulabili dei predetti valori.

O CONTRATTO TRANSITORIO ORDINARIO IN COMUNI CON PIU' DI 10.000 ABITANTI ***/ nel caso barrare***

Le parti contraenti dichiarano che sussistono i presupposti per l'applicazione della maggiorazione del canone nella misura del .....% (max10%) trattandosi di Contratto Transitorio ordinario.

O CONTRATTO TRANSITORIO ORDINARIO IN COMUNE CON MENO DI 10.000 ABITANTI O CON DURATA INFERIORE A 30 GIORNI/ ***nel caso barrare***

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti, così come i canoni di locazione relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti inferiore a 10.000, in base alle risultanze dei dati ufficiali dell'ultimo censimento

RIEPILOGO :

DETERMINAZIONE DEL CANONE MASSIMO

CANONE BASE ANNUO = €_____

O Fattori che determinano % in più _____

O Fattori che determinano % in meno _____

CANONE BASE €_____ + (____) - (____) = _____ > CANONE MAX

CANONE CONTRATTUALMENTE STABILITO > €_____

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione/ le Organizzazioni ...., come sopra rappresentata/e, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati dalle parti contraenti,

ATTESTA / ATTESTANO

la conformità dei contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto alle disposizioni dell'Accordo territoriale vigente per i Comuni della Provincia di Pavia nello stesso elencati, depositato presso i medesimi Comuni il 16/05/2019.

PAVIA, lì

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione

_____ _____

B) Il dichiarante p. l'Organizzazione

_____ _____