

# **ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GROSSETO**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

## **Fra le sottoscritte organizzazione della Proprietà Edilizia:**

- APC – CONFEDILIZIA.....in persona dell'Avv. Paola Tamanti
- ASPPI.....in persona del Geom. Velio Giuggioli
- UPPI .....in persona della dott.ssa Silvia Signori

## **e dei Conduttori:**

- SICET .....in persona del sig. Giancarlo Di Gioia
- SUNIA.....in persona del Sig. Demetrio Cozzupoli
- UNIAT.....in persona del Sig. Vincenzo Aquilino

## **PREMESSO**

che in data 29 Maggio 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

che il 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;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Grosseto in sostituzione di quello stipulato il 29 Maggio 2003.

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

L'Accordo territoriale stipulato il 29 Maggio 2003 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Grosseto.

## **TITOLO A)**

### **CONTRATTI AGEVOLATI**

*(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)*

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Grosseto.
2. Il territorio del Comune di Grosseto, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da **allegato 1 (Aree del Comune)**. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade salvo quanto espressamente previsto in sede di delimitazione della varie aree omogenee e z.p.p.
3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da **allegato 2 (Fasce di oscillazione)**.
4. **I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione ai fini della stipula di nuovi contratti, non potranno essere aggiornati per i primi due anni di validità del presente accordo. A far data dal mese di Giugno dell'anno 2019, i suddetti valori saranno invece annualmente aggiornati nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice Istat dei Prezzi al Consumo per le famiglie di Operai ed Impiegati che potrà intervenire nel biennio precedente, assumendo come base di calcolo l'Indice del mese di Aprile 2017.**
5. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle

- parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui **all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)** e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.
6. Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato **Allegato 2 (Fasce di oscillazione)**, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui **all'Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
  7. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata: con i criteri riportati **nell'allegato 4 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone)**.
  8. **In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono indirettamente deducibili dall'Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**
  9. **Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale iniziale superiore a tre anni (fermo restando il tacito rinnovo di due anni) le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 % per i contratti di durata di quattro anni, del 4 % per i contratti di durata di cinque anni, del 6 % per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.**
  10. Per gli alloggi (compiutamente) arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino ad un massimo del 15 %, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al 20 %.
  11. **Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, a valere per l'intera durata contrattuale.**
  12. Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.
  13. **Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.**
  14. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da **almeno** una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 6 (Attestazione)**
  15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **100 unità immobiliari** ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
  16. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato A al DM 16 gennaio 2017.

## **TITOLO B)**

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)*

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Grosseto che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a **82.087**.
2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3. **Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 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 all'allegato 2.**
4. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata con i criteri riportati **nell'allegato 4 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone).**
5. **In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono indirettamente deducibili dall'Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**
6. Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20%**.
7. **Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, a valere per l'intera durata contrattuale.**
8. Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra essi cumulabili.
9. **Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.**
10. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le **seguenti fattispecie** al soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:
  - 10.1 **Fattispecie di esigenze dei proprietari.** Quando il proprietario abbia l'esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto. .
  - 10.2 **Fattispecie di esigenze dei conduttori.** quando il conduttore abbia l'esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo della sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
11. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari od inferiore a trenta giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
12. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 11 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 dà atto

nel contratto sottoscritto tra le parti.

13. Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.
14. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da **almeno** una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **allegato 7 (Attestazione)**
15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.
16. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

### TITOLO C)

#### CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Grosseto, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 Gennaio 2017, è sede di Corsi Universitari.
2. I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.
3. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata con i criteri riportati **nell'allegato 4** (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone).
4. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017 sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile. **I suddetti elementi sono indirettamente deducibili dall'Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**
5. Per gli alloggi (compiutamente) arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15%**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di arredamento completo e nuovo l'aumento potrà arrivare fino al **20%**.
6. **Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, a valere per l'intera durata**
7. Gli aumenti di cui ai paragrafi 5 e 6 sono tra essi cumulabili.
8. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
9. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da **almeno** una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **allegato 6 (Attestazione)**.

**TITOLO D)**  
**CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

1. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
2. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.
3. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

**TITOLO E)**  
**ONERI ACCESSORI**

1. Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

**TITOLO F)**  
**COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE  
STRAGIUDIZIALE**

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

**TITOLO G)**  
**RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

1. Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre 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.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. 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 e integrazioni.
4. 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 entrerà in vigore a partire dal giorno 12 Giugno 2017.**

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di Grosseto
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Grosseto.
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Superficie Utile ai fini del conteggio del canone
- All. 5. Scheda di definizione del Canone Contrattuale Effettivo
- All. 6: Attestazione
- All. 7: da 7.1 a 7.10 Cartografie delle 10 Zone di Particolare Pregio (Z.p.p.)

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Grosseto, data .....

.....  
.....

## ALLEGATO 1 (Aree del Comune)

Descrizione delle aree omogenee ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.M. 16.01.2017

### AREA OMOGENEA "A"

Centro storico, Zona Intermedia e Zone di particolare pregio  
L'area in questione comprende sia il centro storico naturale, delimitato dalla cinta delle mura medicee, che la zona di espansione intermedia delimitata all'esterno, procedendo in senso orario, dalle seguenti vie di scorrimento: Via Montelabro, Viale Europa, Via Andorra, Via Senese, Via Lago di Varano, Via Santerno, Viale Mascagni, Piazza della Libertà, Via delle Brigate Partigiane, Piazza Risorgimento, sottopassaggio ferroviario, Via Aurelia Antica fino a Via del Sarto, Viale della Repubblica, Via Cimabue, Via Telamonio, Viale Giulio Cesare, Viale Giusti, Via Aurelia Nord fino al ricongiungimento con la Via Motelabro.

### Zone di particolare pregio (Z.p.p.)

Equiparate all'area omogenea "A" sono le 10 Zone di particolare pregio (Z.p.p.): Uliveto, Segni-Pertini, Tirassegno, Verde Maremma, Cittadella, Poggione-Commendone, Casalecci, Saracina, Grosseto-Marina, Principina-Mare

### AREA OMOGENEA "B"

L'area è delimitata, all'interno, dal perimetro dell'Area Omogenea "A" e, all'esterno dal perimetro dei contesti edificabili previsti dal Piano Strutturale

### AREA OMOGENEA "C" - FRAZIONI

ZONA C.1	Alberese e Rispecchia
ZONA C.2	Braccagni-Montepescali
ZONA C.3	Roselle-Batignano-Istia d'Ombro

### AREA OMOGENEA "D" - TERRITORIO APERTO

L'area è costituita da tutto il territorio comunale esterno al perimetro dei contesti edificabili di cui al Piano Strutturale

### NOTA

Il confine fra le varie Aree Omogenee e Z.p.p., è, in linea generale, la mezzeria delle diverse vie o strade che le delimitano, salvi i casi in cui venga espressamente convenuto di far rientrare, nell'area o zona di maggior pregio, anche gli edifici aventi accesso diretto dalla via delimitante l'area o zona considerata, ancorché posti all'esterno della relativa mezzeria, qualora la loro tipologia risulti omogenea a quelli dell'area di maggior pregio. Ove vi fosse contrasto circa l'individuazione dell'area omogenea o z.p.p. in cui ricomprendere l'immobile oggetto della locazione, le parti potranno avvalersi del disposto di cui all'art. 1, comma 8 del D.M. 16.01.2017 richiedendo l'attestazione ivi prevista.

<b>Allegato 2 (Fasce di oscillazione)</b>			
<b>Area "A" - Centro Storico-Zona Intermedia e Zone di Particolare Pregio</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Sub-Fascia</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
A	Superiore	4.54	<b>8.32</b>
B	Intermedia	3.41	<b>6.24</b>
C	Inferiore	2.28	<b>4.85</b>
<b>Area "B" - Zone Periferiche</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Sub-Fascia</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
A	Superiore	3.98	<b>7.62</b>
B	Intermedia	2.84	<b>5.55</b>
C	Inferiore	1.71	<b>4.16</b>
<b>Area "C" - Frazioni</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Sub-Fascia</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
A	Superiore	3.98	<b>6.92</b>
B	Intermedia	2.84	<b>5.55</b>
C	Inferiore	1.71	<b>4.16</b>
<b>Area "D" - Territorio Aperto</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Sub-Fascia</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
A	Superiore	3.41	<b>6.92</b>
B	Intermedia	2.28	<b>4.85</b>
C	Inferiore	1.13	<b>3.47</b>

**Nota:** Zone di particolare pregio (z.p.p.): Uliveto, Segni-Pertini, Tirassegno, Verde Maremma, Cittadella, Poggione/Commendone Casalecci, Marina, Principina-Mare



## Allegato 3 (Elementi Oggettivi per la determinazione del canone)

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

### IMMOBILI DI CLASSE "A"

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime previste per quelli della Classe B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti 1, 2 e 3, ovvero almeno tre di quelle indicate ai seguenti numeri da 4 a 15

1	<i>Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi dieci anni antecedente alla data di stipula del contratto di locazione</i>	
2	<i>Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi conformi al T.U. n° 380/2001, effettuati negli ultimi dieci anni dalla data di stipula della locazione. (All.to 5)</i>	
3	<i>Rinnovamento sostanziale (accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti) effettuato negli ultimi 5 anni dalla data della locazione, con interventi di manutenzione straordinaria riguardanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R. Toscana 25.5.1980 n° 59 (All.t. 6)</i>	
4	<i>Classe Energetica (APE) da A a C</i>	
5	<i>Facciata totalmente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti il contratto di locazione</i>	
6	<i>Immobile situato in fabbricato con meno di sette unità abitative</i>	
7	<i>Immobile situato in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso</i>	
8	<i>Immobile con doppio servizio di cui uno corredato da almeno tre apparecchi sanitari</i>	
9	<i>Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 20% di quella utile dell'alloggio.</i>	
10	<i>Box o posto auto anche scoperto ad uso esclusivo se non determinante per la Tipologia "B"</i>	
11	<i>Ulteriore posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo oltre il primo</i>	
12	<i>Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari</i>	
13	<i>Spazi esterni ad uso parcheggio riservato limitatamente all'area omogenea "A"</i>	
14	<i>Portoncino blindato e/o impianto allarme collegato ad istituto di vigilanza</i>	
15	<i>Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera, o controfinestre in almeno la metà delle aperture.</i>	

### IMMOBILI DI CLASSE "B"

Appartengono a questa classe, gli immobili che presentano almeno sei dei seguenti 13 elementi

1	<i>Situato in fabbricati con meno di undici unità abitative</i>	
2	<i>Situato in fabbrica a schiera con un massimo di 4 appartamenti per ogni ingresso</i>	
3	<i>Dotato di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma</i>	
4	<i>Servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata dotato di almeno 4 apparecchi sanitari</i>	
5	<i>Impianto di acqua corrente</i>	
6	<i>Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti</i>	
7	<i>Impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani al di sopra del p.t.</i>	
8	<i>Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio.</i>	
9	<i>Cantina e/o soffitta</i>	
10	<i>Autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo</i>	
11	<i>Posto auto anche scoperto ad uso esclusivo</i>	
12	<i>Corte e/o terrazzo condominiale</i>	
13	<i>Classe Energetica (APE) da A a D</i>	

### IMMOBILI DI CLASSE "C"

Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo "B".

## Allegato 4

### Superficie Utile dell'Unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone

Componenti dell'unità immobiliare		mq. netti (1)	Coeff.	mq. utili
1	<i>Vani principali ed accessori a servizio diretto per una superficie calpestabile superiore a mq. 70</i>	.....	1.00	.....
2	<i>Vani principali ed accessori a servizio diretto (2) per una superficie calpestabile fra 46 e 70 mq.</i>	.....	1.10	.....
3	<i>Vani principali ed accessori a servizio diretto (3) per una superficie calpestabile inferiore a 46 mq.</i>	.....	1.20	.....
4	<i>Autorimessa ad uso esclusivo</i>	.....	0.50	.....
5	<i>Posto macchina in uso esclusivo in autorimessa comune</i>	.....	0.35	.....
6	<i>Posto macchina scoperto in uso esclusivo</i>	.....	0.25	.....
7	<i>Balconi, terrazze e simili fno a mq. 25</i>	.....	0.30	.....
	<i>Balconi, terrazze e simili per la superficie eccedente</i>	.....	0.10	.....
8	<i>Area scoperta di pertinenza esclusiva</i>	.....		
	<i>a) fino alla superficie lorda di cui ad uno dei punti d 1 a 3</i>	.....	0.15	.....
	<i>b) per la superficie eccedente</i>	.....	0.05	.....
9	<i>Parchi, giardini, corti e simili in ville e villini di Cat. A/7 e A/8</i>	.....		
	<i>a) superficie catastale x 5 (non computabile)</i>	.....	0.00	XXXXXXXXXX
	<i>b) superficie eccedente fino alla superficie di cui ai punti 1-3</i>	.....	0.10	.....
	<i>c) ulteriore superficie eccedente</i>	.....	0.02	.....
10	<i>Superficie Condominiale a verde nei limiti della quota mill.le</i>	.....	0.10	.....
<b>Totale Superficie Convenzionale Utile dell'immobile</b>				.....

#### NOTE

(1)	<i>Superfici calpestabili (con tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%). Qualora, per il calcolo della superficie utile, ci si avvalga della superficie catastale dell'immobile, la stessa verrà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in cemento armato.</i>
(2)	<i>Fino d un massimo di mq. 70</i>
(3)	<i>Fino d un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 x 1,10 = mq.50,60)</i>

## Allegato n° 5.1

### Scheda di definizione del canone effettivo

Legge 9.12.1998 n° 431 e D.M. 16.01.2017

Accordo Territoriale per il Comune di Grosseto del .....

#### Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento di civile abitazione (ammobiliato / non ammobiliato) composto da n° ..... vani oltre cucina e servizi della superficie locativa convenzionale di mq. ...., sito in Grosseto Via ..... n° ....., piano ..... e dotato delle seguenti pertinenze:

#### Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Vani	mq.	R.C:

#### Tabelle Millesimali

Proprietà Generale	Scala/Ascensore	Riscald./Condiz.to	Aquedotto	Altro

#### Documentazione Amministrativa e Tecnica

#### Certificato di Collaudo e Certificazione Energetica

I sottoscritti contraenti, sulla base degli elementi indicati nel presente prospetto, che con la sottoscrizione del medesimo, vengono riconosciuti corrispondenti a quelli propri dell'immobile di cui sopra, definiscono il canone effettivo secondo quanto di seguito indicato.

Area Omogenea	Immobile Tipo
Superficie Convenzionale	mq.
Fascia di Oscillazione	minimo massimo

Valori aggiornati ex art. 1.4 dell'accordo territoriale	
Istat Maggio 2017 - Maggio .....	
Minimo: .....	Massimo: .....

Canone Concordato € x mq./mese	Superficie convenzionale	Canone Totale € x mq./mese	Magg.ni (1) (2)	Canone definito € x mq./mese

(1)	per arredo	per maggiore durata
(2)	.....	.....

Grosseto .....

*il locatore*

*il conduttore*

#### Note

**Allegato n° 5.2****Delimitazione delle aree omogenee del territorio**

Art. 1, comma 2, D.M. 16.01.2017

**Area Omogenea "A" : Centro Storico, Zona Intermedia e Z.p.p.**

L'area in questione comprende sia il centro storico naturale, delimitato dalla cinta delle mura medicee, che la zona di espansione intermedia delimitata all'esterno, procedendo in senso orario, dalle seguenti vie di scorrimento: Via Montelabro, Viale Europa, Via Andorra, Via Senese, Via Lago di Varano, Via Santerno, Viale Mascagni, Piazza della Libertà, Via delle Brigate Partigiane, Piazza Risorgimento, sottopassaggio ferroviario, Via Aurelia Antica fino a Via del Sarto, Viale della Repubblica, Via Cimabue, Via Telamonio, Viale Giulio Cesare, Viale Giusti, Via Aurelia Nord fino al ricongiungimento con la Via Motelabro.

**Zone di particolare pregio (Z.p.p.)**

Equiparate all'area omogenea "A" sono le 10 Zone di particolare pregio (Z.p.p.): Uliveto, Segni-Pertini, Tirassegno, Verde Maremma, Cittadella, Poggione-Commendone, Casalecci, Saracina, Grosseto-Marina, Principina-Mare

**Area Omogenea "B" - Zone Periferiche**

L'area è delimitata , all'interno dal perimetro dell'Area "A" e, all'esterno, dal perimetro dei contesti ediiucabili previsti dal Piano Strutturale

**Area Omogenea "C" - Frazioni**

Zona C.1	Alberese - Rispecchia
Zona C.2	Braccagni - Montepescali
Zona C.3	Batignano - Roselle Terme - Istia d'Ombrone

**FASCE DI OSCILLAZIONE****Area Omogenea "A" -- Centro Storico- Zona Intermedia e Z.p.p.**

Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	4.54	8.32
B	Intermedia	3.41	6.24
C	Inferiore	2.28	4.85

**Area Omogenea "B" - Zone Periferiche**

Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	3.98	7.62
B	Intermedia	2.84	5.55
C	Inferiore	1.71	4.16

**Area Omogenea "C" - Frazioni**

Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	3.98	6.92
B	Intermedia	2.84	5.55
C	Inferiore	1.71	4.16

**Area Omogenea "D" - Territorio Aperto**

Tipologia	Sub-Fascia	Minimo	Massimo
A	Superiore	3.41	6.92
B	Intermedia	2.28	4.85
C	Inferiore	1.13	3.47

## Allegato n° 5.3 (Elementi Oggettivi per la determinazione del canone)

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

### IMMOBILI DI CLASSE "A"

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime previste per quelli della Classe B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti 1, 2 e 3, ovvero almeno tre di quelle indicate ai seguenti numeri da 4 a 15

1	<i>Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi dieci anni antecedente alla data di stipula del contratto di locazione</i>	
2	<i>Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi conformi al T.U. n° 380/2001, effettuati negli ultimi dieci anni dalla data di stipula della locazione. (All.to 5)</i>	
3	<i>Rinnovamento sostanziale (accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti) effettuato negli ultimi 5 anni dalla data della locazione, con interventi di manutenzione straordinaria riguardanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R. Toscana 25.5.1980 n° 59 (All.t. 6)</i>	
4	<i>Classe Energetica (APE) da A a C</i>	
5	<i>Facciata totalmente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti il contratto di locazione</i>	
6	<i>Immobile situato in fabbricato con meno di sette unità abitative</i>	
7	<i>Immobile situato in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso</i>	
8	<i>Immobile con doppio servizio di cui uno corredato da almeno tre apparecchi sanitari</i>	
9	<i>Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 20% di quella utile dell'alloggio.</i>	
10	<i>Box o posto auto anche scoperto ad uso esclusivo se non determinante per la Tipologia "B"</i>	
11	<i>Ulteriore posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo oltre il primo</i>	
12	<i>Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari</i>	
13	<i>Spazi esterni ad uso parcheggio riservato limitatamente all'area omogenea "A"</i>	
14	<i>Portoncino blindato e/o impianto allarme collegato ad istituto di vigilanza</i>	
15	<i>Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera, o controfinestre in almeno la metà delle aperture.</i>	

### IMMOBILI DI CLASSE "B"

Appartengono a questa classe, gli immobili che presentano almeno sei dei seguenti 13 elementi

1	<i>Situato in fabbricati con meno di undici unità abitative</i>	
2	<i>Situato in fabbrica a schiera con un massimo di 4 appartamenti per ogni ingresso</i>	
3	<i>Dotato di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma</i>	
4	<i>Servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata dotato di almeno 4 apparecchi sanitari</i>	
5	<i>Impianto di acqua corrente</i>	
6	<i>Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti</i>	
7	<i>Impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani al di sopra del p.t.</i>	
8	<i>Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio.</i>	
9	<i>Cantina e/o soffitta</i>	
10	<i>Autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo</i>	
11	<i>Posto auto anche scoperto ad uso esclusivo</i>	
12	<i>Corte e/o terrazzo condominiale</i>	
13	<i>Classe Energetica (APE) da A a D</i>	

### IMMOBILI DI CLASSE "C"

Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo "B".

## Allegato 5.4

### Superficie Utile dell'Unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone

Componenti dell'unità immobiliare		mq. netti (1)	Coeff.	mq. utili
1	<i>Vani principali ed accessori a servizio diretto per una superficie calpestabile superiore a mq. 70</i>	.....	1.00	.....
2	<i>Vani principali ed accessori a servizio diretto (2) per una superficie calpestabile fra 46 e 70 mq.</i>	.....	1.10	.....
3	<i>Vani principali ed accessori a servizio diretto (3) per una superficie calpestabile inferiore a 46 mq.</i>	.....	1.20	.....
4	<i>Autorimessa ad uso esclusivo</i>	.....	0.50	.....
5	<i>Posto macchina in uso esclusivo in autorimessa comune</i>	.....	0.35	.....
6	<i>Posto macchina scoperto in uso esclusivo</i>	.....	0.25	.....
7	<i>Balconi, terrazze e simili fno a mq. 25</i>	.....	0.30	.....
	<i>Balconi, terrazze e simili per la superficie eccedente</i>	.....	0.10	.....
8	<i>Area scoperta di pertinenza esclusiva</i>	.....		
	<i>a) fino alla superficie lorda di cui ad uno dei punti d 1 a 3</i>	.....	0.15	.....
	<i>b) per la superficie eccedente</i>	.....	0.05	.....
9	<i>Parchi, giardini, corti e simili in ville e villini di Cat. A/7 e A/8</i>	.....		
	<i>a) superficie catastale x 5 (non computabile)</i>	.....	0.00	XXXXXXXXXX
	<i>b) superficie eccedente fino alla superficie di cui ai punti 1-3</i>	.....	0.10	.....
	<i>c) ulteriore superficie eccedente</i>	.....	0.02	.....
10	<i>Superficie Condominiale a verde nei limiti della quota mill.le</i>	.....	0.10	.....
<b>Totale Superficie Convenzionale Utile dell'immobile</b>				.....

#### NOTE

(1)	<i>Superfici calpestabili (con tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%). Qualora, per il calcolo della superficie utile, ci si avvalga della superficie catastale dell'immobile, la stessa verrà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in cemento armato.</i>
(2)	<i>Fino d un massimo di mq. 70</i>
(3)	<i>Fino d un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 x 1,10 = mq.50,60)</i>

## ALLEGATO 6: Attestazione

### ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione ....., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ....., depositato il ....., in persona di .....

#### PREMESSO CHE

il Sig. .... C.F.: ..... residente a ..... in Via/P.za ..... n. .... nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a ..... in Via/P.za ..... n. ...., piano..... int..... con contratto stipulato con il Sig. .... C.F.: ....., residente a..... in Via/P.za..... n°..... il ..... e decorrenza il ....., registrato il..... al n..... presso l'Agenzia delle Entrate ..... in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie Utile per Unità Immobiliare superiore a mq. 70: mq. .... x 1,00	= mq
Superficie Utile per Unità Immobiliare fra 46 e 70 mq.: mq. .... x 1,10	= mq
Superficie Utile per Unità Immobiliare inferiore a 46 mq.: mq. .... x 1,20	= mq
Autorimessa singola: mq. .... x 0,50	= mq
Posto auto in autorimessa comune: mq. .... x 0,35	= mq.
Posto auto scoperto in uso esclusivo: mq. .... x 0,25	= mq.
Balconi, terrazze, e simili fino a 25 mq. .... x 0,30	= mq.
Balconi, terrazze e simili per la quota eccedente i mq. 25: mq. .... x 0,10	= mq.
Area scoperta in uso esclusivo fino alla superficie di ai punti da 1 a 3: mq. .... x 0,15	= mq.
Area scoperta in u.e. per la superficie eccedente: mq. .... x 0,05	= mq.
Parchi , giardini, corti e simili x imm. A/7 e A/8: fino alla superficie catastale x 5	= mq. xxxxxxx
Idem c.s. per la superf. eccedente e fino alla superf. di cui ai punti 1-3: mq. .... x 0,10	= mq
Idem c.s. per l'ulteriore superficie eccedente: mq. .... x 0,02	= mq.
<b>Totale Superficie Utile mq.</b>	

#### ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI: quali riportati nell'allegato 3

ZONA \_\_\_\_\_ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

ELEMENTI E PARAMETRI n. \_\_\_\_\_ SUBFASCIA min/max \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ Valore applicato € \_\_\_\_\_

**CANONE** : € mq/mese \_\_\_\_\_ x mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ mensili = € \_\_\_\_\_ annuo

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

....., lì .....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....



**ALLEGATO 8 – MODULO DI RICHIESTA**

**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 \_\_\_\_\_

e 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 \_\_/\_\_/\_\_\_\_/ presso il Comune di \_\_\_\_\_ 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 mia, 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.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_