ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DI CATANIA

Al Sig. Sindaco
Del Comune di
Catania
Ufficio Casa

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale Comune di Catania per contratti a canone concordato.

In allegato alla presente trasmettiamo l'Accordo Territoriale per il Comune di Catania, stipulato tra questa Associazione e l'A.N.I.A. (Associazione Nazionale Inquilini Assegnatari) 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.

Catania, 23/06/2017

Il Presidente
Maria Rosaria Nucerito
Maria Rosaria Nucerito

COMUNE DI CATANIA
DIREZIONE PATRIMONIO
23 GIU. 2017
PERVENUTA

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI CATANIA
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 seguenti organizzazioni:
ASPPI – Catania in persona del Presidente Sig.ra Nucerito Maria Rosaria
ANIA – Catania in persona del Presidente Sig. Messina Mario

PREMESSO

Che il 03/09/2004 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
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 Catania in sostituzione di quello stipulato il 03/09/2004

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 03/09/2004 è parzialmente (integralmente) sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Catania

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 Catania

2) Il territorio del Comune di Catania, 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 mezzeria delle varie strade.

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 devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

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 così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile;
b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi, riportati in Allegato 3, in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile,.

9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6% per i contratti di durata di cinque anni, del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15% e, se forniti di elettrodomestici di classe A, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

11) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

13) 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 una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).
Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali e comunali, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

13) 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 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

14) I contratti saranno 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 Catania 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 .....

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 (Fasce di oscillazione), con un aumento del 10% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile;
b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi, riportati in Allegato 3, in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15% e, se forniti di elettrodomestici di classe A, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

9) 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.

10) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori 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.

12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha 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 dalla 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 esecuzione 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 in contratto.

13) 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 dai paragrafi 10 e 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.

14) 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.

15) 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 una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.
Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali e comunali, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017 è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017,

tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento Allegato E al DM 16 gennaio 2017.

16) 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 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

17) I contratti saranno 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 Catania che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è 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.

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 così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile;
b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi, riportat in Allegato 3, in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15% e, se forniti di elettrodomestici di classe A, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale..
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

8) 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 una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.
Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali e comunali, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento Allegato E al DM 16 gennaio 2017.

9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.

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 allegata 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 15 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 resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Fasce di oscillazione del Comune di Catania
All. 2: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
All. 3: Attestazione
All. 4: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

CATANIA, data 21/6/2017

SEDE PROVINCIALE ASPPI CATANIA

A.N.I.A.
Associazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari
SEDE PROVINCIALE
Via Vitt. Emanuele 500 - 95124 CATANIA
Tel. 095 201918

ALLEGATO 4

TABELLA DEI VALORI LOCATIVI SUDDIVISI PER SUBFASCIA
INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"
(Delibera Comunale n. 41 del 05/04/2000)

		SubFascia 1		SubFascia 2		SubFascia 3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
n. 01	Civita/Duomo/S.Nicola	3,50	4,50	4,51	5,50	5,51	6,00
n. 02	San Berillo Vecchio	2,00	3,00	3,01	3,50	3,51	4,50
n. 03	Castello Ursino	2,50	3,00	3,01	3,50	3,51	4,50
n. 04	San Cristoforo	2,50	3,00	3,01	3,50	3,51	4,50
n. 05	Via Etnea/Viale XX Settembre	3,50	4,50	4,51	6,50	6,51	7,50
n. 06	Piazza Carlo Alberto/Giovanni Bovio	3,00	4,00	4,01	4,50	4,51	5,50
n. 07	Porto/Cristoforo Colombo/Acquicella Porto	3,00	4,00	4,01	4,50	4,51	5,50
n. 08	Via Androne/P.zza S.M.di Gesù/P.zza Roma	4,00	4,50	4,51	6,50	6,51	7,50
n. 09	Viale Libertà/Viale Africa	4,00	4,50	4,51	6,00	6,01	7,50
n. 10	Via S.Euplio/C.so Sicilia/C.so M.della Libertà	4,00	4,50	4,51	6,00	6,01	7,50
n. 11	Consolazione	3,00	4,00	4,01	5,50	5,51	6,50
n. 12	Piazza Trento/Europa/Michelangelo	4,50	5,00	5,01	6,50	6,51	7,50
n. 13	Piazza Lanza/Via Lavaggi	4,00	4,50	4,51	5,50	5,51	6,50
n. 14	Via Susanna	2,50	3,50	3,51	4,00	4,01	5,00
n. 15	Picanello	2,50	3,50	3,51	4,00	4,01	5,00
n. 16	Via Messina/Lungomare/Ognina	3,50	4,50	4,51	5,50	5,51	7,00
n. 17	Cifali/Passo Gravina/Santa Sofia	3,00	4,00	4,01	5,00	5,01	6,50
n. 18	Via Passo Gravina/Circonv./Canalicchio Infer.	3,50	4,50	4,51	5,50	5,51	6,50
n. 19	Nesima Inferiore/Via Palermo	2,50	3,50	3,51	4,50	4,51	5,50
n. 20	Cibali/Nesima Superiore	2,50	3,50	3,51	4,50	4,51	5,50
n. 21	Barriera/Canalicchio Superiore	3,00	4,00	4,01	5,00	5,01	6,00
n. 22	Nuovalucello/Sgroppillo/Cannizzaro	3,00	4,00	4,01	5,00	5,01	6,00
n. 23	Trappeto Sud/Trappeto Nord	3,00	4,00	4,01	5,00	5,01	6,00
n. 24	Monte Po/Telegrafo	2,00	3,00	3,01	3,50	3,51	4,00
n. 25	San Giorgio	2,00	3,00	3,01	3,50	3,51	4,00
n. 26	Librino/Santa Maria Goretti	2,00	3,00	3,01	3,50	3,51	4,00
n. 27	Nuclei Edificati/Oasi del Simeto	1,50	2,50	2,51	3,00	3,01	3,50
n. 28	Zona Industriale	1,50	2,50	2,51	3,00	3,01	3,50
n. 29	Zona Agricola Simeto	1,50	2,50	2,51	3,00	3,01	3,50
n. 30	San Giovanni Galermo	2,50	3,00	3,01	4,00	4,01	5,00

Caratteristiche dei Parametri:
Valore del prezzo locativo espresso in Euro/mq superficie convenzionale.

ALLEGATO 3

MECCANISMO DI DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUBFASCE E DEI VALORI

Criteri per la determinazione della SubFascia di appartenenza dell'immobile

Sono determinati tre gruppi di elementi:

ELEMENTI DI TIPO "A"

A1 – Cucina con almeno una finestra.
A2 – Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica.
A3 – Impianto elettrico conforme alle norme di legge.
A4 – Acqua corrente.
A5 – Predisposizione per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno.

ELEMENTI DI TIPO "B"

B1 – Cucina abitabile.
B2 – Doppio bagno, di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica.
B3 – Terrazze di superficie inferiore o pari a 20 mq.
B4 – Presenza di elementi funzionali quali cantina o soffitta.
B5 – Posto auto scoperto (esclusivo o in comune).
B6 – Unità immobiliare servita da impianto d'ascensore.
B7 – Allacciamento alla rete di distribuzione del gas di città.
B8 – Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni.
B9 – Cortile condominiale.
B10 – Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione, metropolitana, rete autobus, esercizi commerciali e servizi sociali.
B11 – Riscaldamento centralizzato o autonomo.

ELEMENTI DI TIPO "C"

C1 – Appartamento dotato di impianto di condizionamento.
C2 – Porta blindata.
C3 – Doppi vetri.
C4 – Terrazze di superficie superiori a 20 mq.
C5 – Appartamento sito in edificio con servizio di Portiere.
C6 – Autorimessa coperta inserita nel contratto come pertinenza.
C7 – Giardino condominiale o privato.
C8 – Appartamento sito in edificio con meno di quattro unità abitative costruito negli ultimi 30 anni.
C9 – Appartamento fatto oggetto negli ultimi dieci anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.).

Ai fini della determinazione della SubFascia di appartenenza dell'immobile si deve verificare la seguente composizione degli elementi oggettivi come sopra specificati:

SUBFASCIA 1

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A".
Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 1, la presenza di almeno 4 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.
La presenza di elementi di tipo "B" e/o "C" in numero compreso tra 1 e 3 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 2

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A" e di almeno 4 elementi di tipo "B".
Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 2, la presenza di almeno 8 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.
La presenza di elementi di tipo "B" e/o "C" in numero compreso tra 5 e 7 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 3

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A", di almeno 4 elementi di tipo "B" e di almeno 4 elementi di tipo "C".
Non possono essere collocati in questa SubFascia 3 gli immobili di categoria catastale A3 (di classe 1, 2 e 3), A4 e A6.
Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 3, la presenza di almeno 12 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.
La presenza di elementi di tipo "B" e/o "C" in numero compreso tra 9 e 11 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

All. 3/B15

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

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/Pza …… n. ….. nella qualità di locatore/conduttore 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…… 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:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x …….	= mq
Posto macchina in comune: mq. x …….	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x ……..	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x …….	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x …….	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq._____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

……

……

……

……

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, 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…….

Il dichiarante p. l'Organizzazione

…… ……