

Roma,

Egr. Sig.
Sindaco del Comune di
ALBANO LAZIALE
Off. Protocollo
PEC

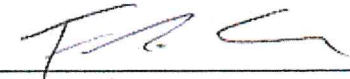

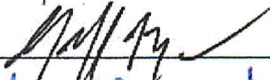
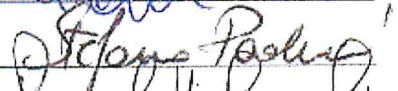
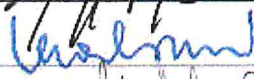
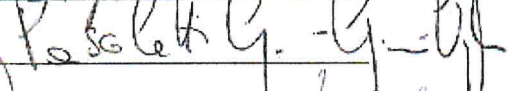
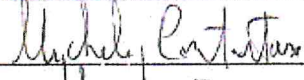



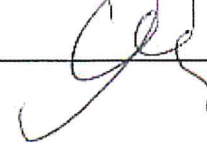


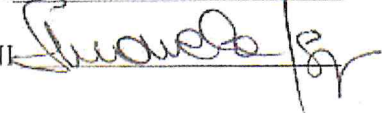
Oggetto:
Accordo territoriale canoni concordati per il Comune di ALBANO LAZIALE ai sensi della L. 431/98 e D.M. 16/01/2017.

Gentile Sindaco,

in riferimento a quanto previsto dalla Legge 431/98 e dal DM 16/01/2017 del Ministero Infrastrutture e Trasporti, di concerto con Ministero Economia e Finanze, le scriventi Organizzazioni di inquilini e proprietari immobiliari, tutte firmatarie della Convenzione nazionale da cui è scaturito il suddetto DM, hanno provveduto a stipulare il nuovo Accordo territoriale sui canoni concordati in sostituzione del precedente depositato nel suo Comune in data **09/05/2000** prot. n° **13687**.

L'allegato Accordo ha valenza dalla data della comunicazione dell'accettazione via PEC indirizzata al protocollo del Suo Comune.

Certi di aver fatto cosa gradita e rimanendo disponibili per approfondimenti e delucidazioni, inviamo distinti saluti.

APPC		ANIA	
ARPE		CONIA	
ASPPI		FEDER.CASA	
CONFAPPI		SAI CISAL	
CONFEDILIZIA		SICET	
UPPI		SUNIA	
		UNIA' APS LAZIO	
		UNIONE INQUILINI	

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Le Organizzazioni rappresentative degli Inquilini e della Proprietà del Comune di ALBANO LAZIALE, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

PREMESSO

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 ALBANO LAZIALE

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

l'Accordo territoriale, ove precedentemente stipulato, è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di ALBANO LAZIALE.

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 ALBANO LAZIALE.

2) Il territorio del Comune di ALBANO LAZIALE, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee, definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI / Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione).

4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, come da DM 16 gennaio 2017, collocato fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).

Le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 potranno subire un incremento fino al 10% esclusivamente per immobili ricadenti in tipologia "Ville e Villini".

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatori che optano per la cedolare secca.

6) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;

- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
- h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
- m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

7) Solo ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1 potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata 4 anni, dell'8% per i contratti di durata 5 anni e del 9% per una durata di 6 o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. E' facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi.

Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%. Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Per alloggi con classe energetica D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica A, B e C sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Eco Bonus il valore sarà incrementato del 5%.

In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.

10) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

11) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/B al presente Accordo (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

[Handwritten signatures and initials]

12) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 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.

13) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente Accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 15 denominato "Altre Clausole".

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 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 ALBANO LAZIALE.

2) Il territorio del Comune di ALBANO LAZIALE, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione).

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

5) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato). Le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 potranno subire un incremento fino al 10% esclusivamente per immobili ricadenti in tipologia "Ville e Villini".

6) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni firmatarie danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe, definito all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), potrà subire variazioni fino ad un massimo del 10%, tenendo conto delle particolari esigenze locali.

7) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;

- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
- h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
- m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

8) In applicazione dell'Articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e nell'Allegato 2B (Scheda determinazione canone concordato);

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.

10) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. E' facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi. Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%. Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Per alloggi con classe energetica D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica A, B e C sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Eco Bonus il valore sarà incrementato del 5%.

In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

12) 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.

13) Per i contratti con durata superiore a 30 giorni vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori;

A. Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire alla scadenza del contratto 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;

B. Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di utilizzare l'appartamento inferiore per un periodo ai 18 mesi per i seguenti motivi:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- acquisto di un'abitazione;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

14) 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 A) e B) dell'art. 13 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.

15) 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.

16) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/B al presente Accordo (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

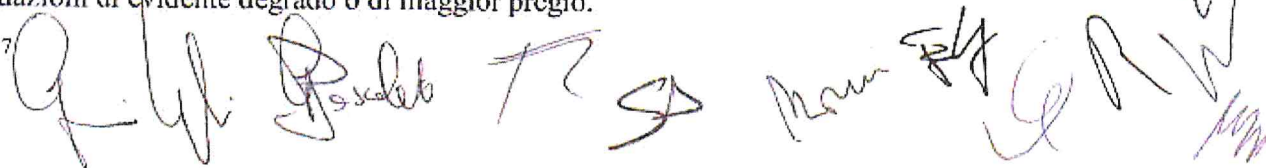
17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

18) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente Accordo, potranno essere iscritte unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 17 denominato "Altre Clausole".

TITOLO C)
ACCORDI INTEGRATIVI
(Art. 1 comma 5, DM 16 gennaio 2017)

La contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare come definita dall'Art. 1, Comma 5 Dm. 16/01/2017 e dall'Art. 12, Titolo A) e Art. 17 Titolo B) avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente allegato, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento ai valori dal minimo della fascia A al medio della fascia B, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni di evidente degrado o di maggior pregio.



TITOLO C1)
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, verranno individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto anche 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), art. 4, 5 e 6 del presente accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dalla tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato 5 del presente Accordo.

TITOLO D)
ONERI ACCESSORI

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato 5 del presente accordo.

TITOLO E)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
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 validità triennale a decorrere dal protocollo presso il Comune di ALBANO LAZIALE. Nel caso di mancato rinnovo dello stesso i canoni di cui alle fasce di oscillazione saranno rivalutati in base alla variazione ISTAT assoluta.
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 caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento sarà facoltà delle parti firmatarie del presente Accordo di convocarsi per le determinazioni di merito.



In caso di mancata convocazione o di impossibilità a riunirsi, i valori dei canoni, conteggiati secondo le indicazioni del presente Accordo territoriale, subiranno un incremento pari alle variazioni ISTAT assoluta.





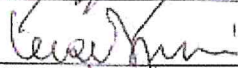
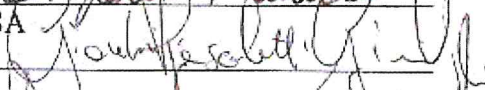
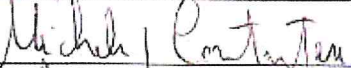
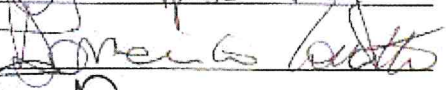
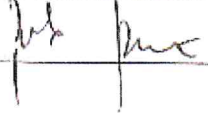
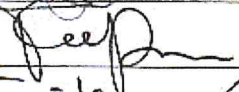
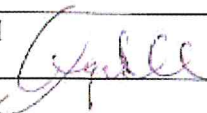
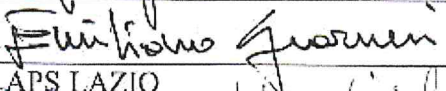

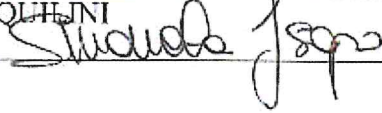
4) Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

5) Il presente Accordo potrà essere firmato, anche successivamente, dalle Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale, o aderenti ad esse, c/o maggiormente rappresentative a livello territoriale, della proprietà e dell'inquilinato.









Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Zone del Comune e fasce di oscillazione
- All. 2/A: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 2/B: Scheda di determinazione canone concordato
- All. 3 Attestazioni tipo (A - unilaterale e B - bilaterale)
- All.4: Contratti tipo (A e B)
- All.5: Oneri Accessori

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

APPC		ANIA	
ARPE		CONIA	
ASPPI		FEDER.CASA	
CONFAPPI		SAI CISAL	
CONFEDILIZIA		SICET	
UPPI		SUNIA	
		UNIAT APS LAZIO	
		UNIONE INQUILINI	

COD	NOME ZONA	OSSCILAZIONE		A		B		C	
		MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
COD B1	Centrale/CENTRO ABITATO (VIA CAVOUR)	3,84	6,65	4,8	3,84	4,8	5,65	5,65	6,65
COD C1	ZONA SEMICENTRALE	4,28	8,08	4,30	4,24	5,30	6,86	6,86	8,08
COD D3	ZONA Perif./PAVONA - VALLE POZZO - ZONA IND.	4,00	7,41	5,00	4,00	5,00	6,30	6,30	7,41
COD E1	ZONA Sub./CECCHINA-ZONA PERIF. DI CECCHINA	3,44	4,30	4,30	3,44	4,30	5,49	5,49	6,46

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

CONTRATTO: +2 Studenti universitari Transitorio

LOCATORE:

CONDUTTORE:

Città: _____ Via _____ n. _____ Piano _____ Int. _____ Scala _____

Identificazione catastale: _____

Contratto con decorrenza il _____, registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate _____

Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq	<4,6 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq
	= mq	4,6-70 (x 1,25 fino a 70,00 mq.)	= mq
	= mq	70-120	= mq
	= mq	>120 (x 0,85)	= mq
Box Zona Pregio	= mq	x 0,80	= mq
Box	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune Zona Pregio	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune	= mq	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq	x 0,25	= mq
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)	= mq	x 0,10	= mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

CARATTERISTICHE

Allaccio rete idrica

Allaccio rete fognante

Erogazione GAS o induzione

Impianto riscaldamento

Appartamento normale Si No

PARAMETRI

- 1 Posto auto
- 2 Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo
- 3 Cantina
- 4 Terrazzo o balcone
- 5 Area verde di pertinenza
- 6 Aria condizionata
- 7 Stabile con ascensore
- 8 Bagno con finestra o doppi servizi
- 9 Porta blindata
- 10 Doppi vetri
- 11 Stabile con servizio di portierato
- 12 Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
- 13 Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 14 Cucina abitabile con finestra
- 15 Videocitofono o videosorveglianza
- 16 Antenna centralizzata o impianto satellitare
- 17 Riscaldamento autonomo
- 18 Stabile non superiore a 4 piani
- 19 Strutture di superamento di barriere architettoniche
- 20 Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

Handwritten signatures and initials: R, S, A

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) _____ Valore applicato € _____

A - Ammobiliato + _____%	€ _____	B - Seminterrato -10%	€ _____	C - Senza ascensore -10%	€ _____
D - Attico + 10%	€ _____	E - Classe energetica A/B/C + 10%	€ _____	F - Interventi Eco Bonus + 5%	€ _____
G - Interventi Sisma Bonus + 10%	€ _____	Classe energetica D/E/F + 5%	€ _____		

CALCOLO DEL CANONE: € MQ/MESE _____ x mq. _____ = € _____

Durata + _____% = € _____

Transitorio + _____%

Importo canone mensile: € _____; Importo canone mensile pattuito: € _____

Roma li

Il locatore

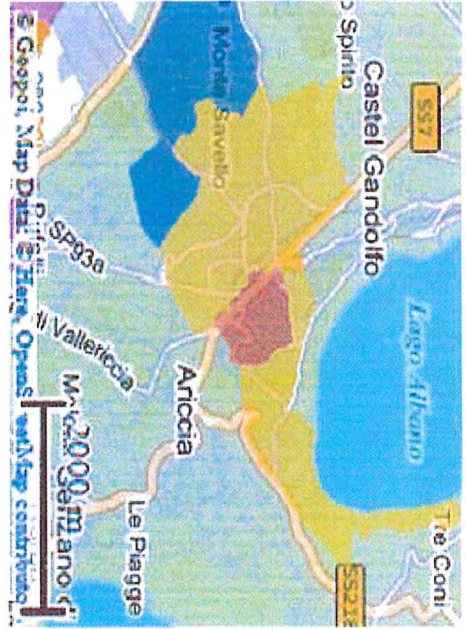
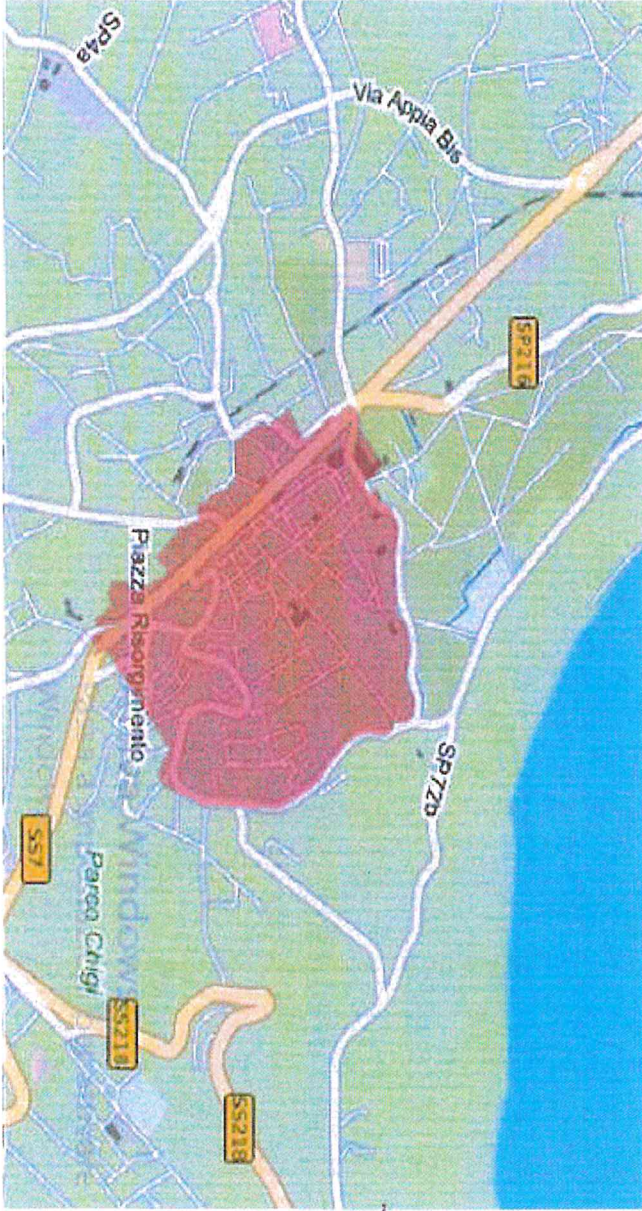
Handwritten signature of the landlord

Il conduttore

Handwritten signatures and initials of the tenant and witnesses

Per prestata assistenza

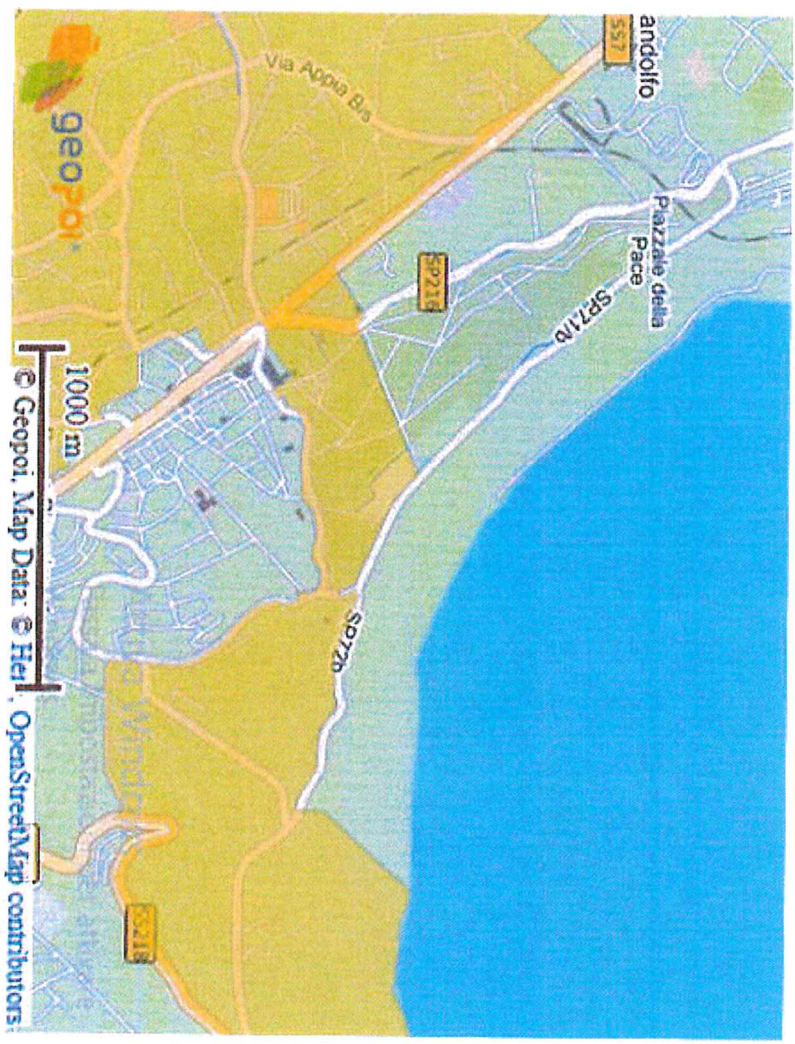
Handwritten signature for assistance



Resolvi

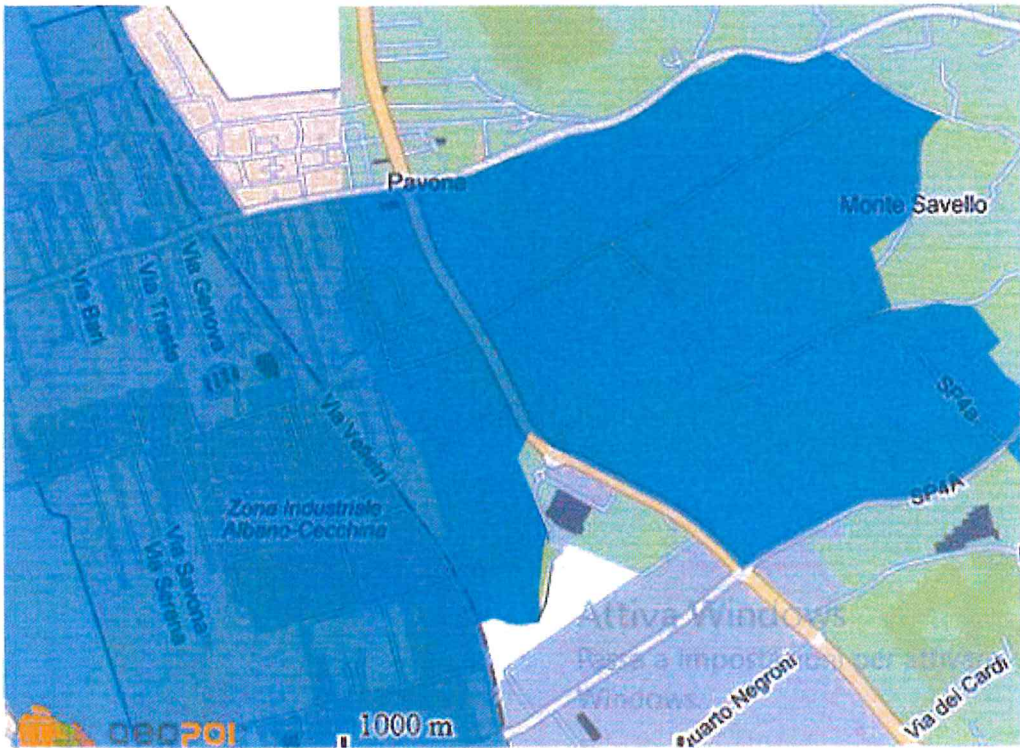
N

Stavolo
R
Am
SA
ch
AG

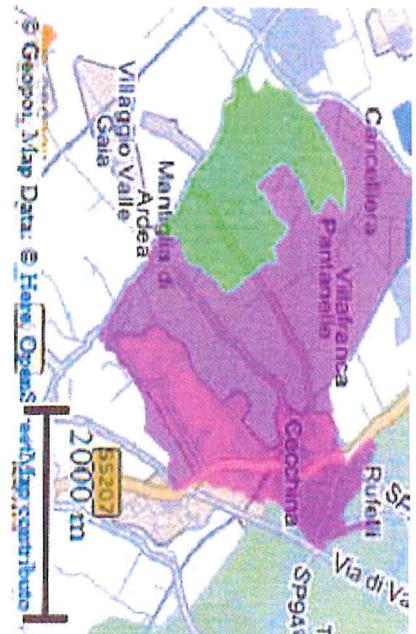
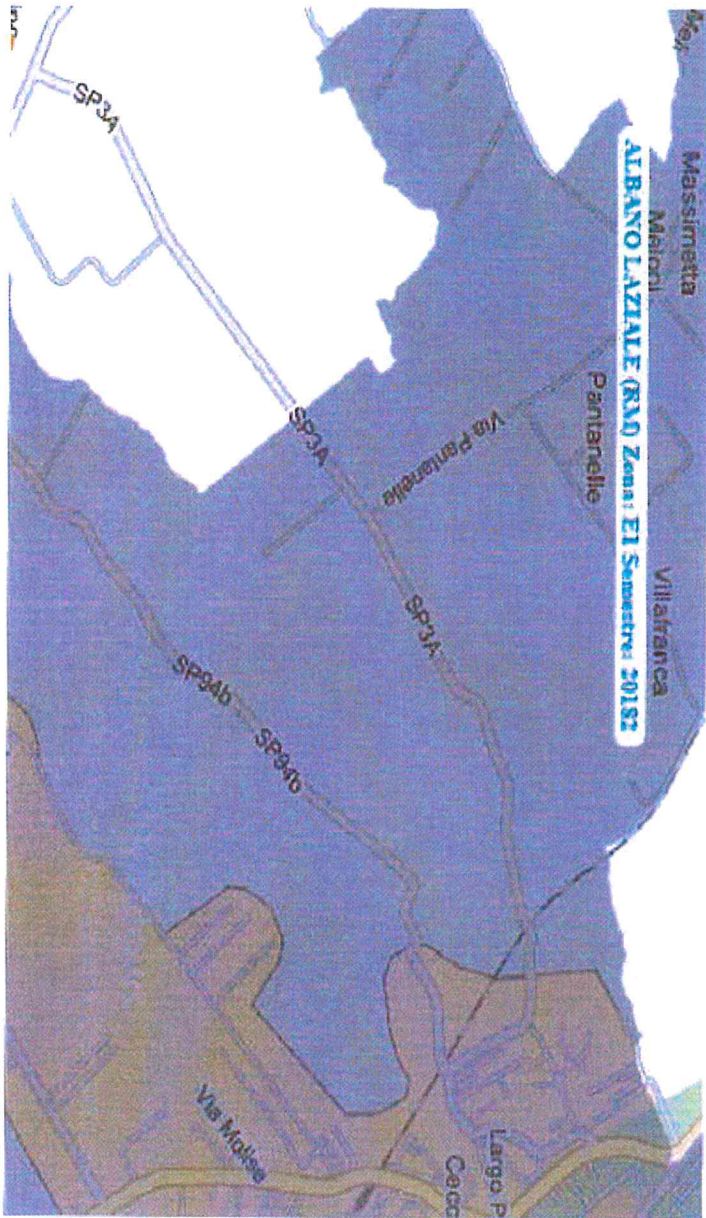


*Pinella
Casola*

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature that appears to be 'Saverio' or similar.
 - Several other initials and signatures, including 'M', 'A', 'S', 'L', and 'M'.



Handwritten signatures and initials:
 - A large signature on the left, possibly "P. Rossi".
 - A signature in the middle, possibly "Antonio".
 - A signature on the right, possibly "R. Rossi".
 - Several other initials and signatures scattered below.



Resoliti

Scaroni
Amoroso
Amoroso
Amoroso
Amoroso
Amoroso
Amoroso

Nota Sietet provinciale di Roma

Il Sietet di Roma dichiara di sottoscrivere il nuovo accordo territoriale per il Comune di ALBANO LAZIALE, in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017, con espressa riserva rispetto alle parti dell'accordo medesimo che prevedono 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 Sietet di Roma ritiene errata la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

Sietet Roma

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a solid horizontal line.

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA ALL'ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE Ex L. 431/98, DM 16/01/2017

CONTRATTO: +2 Studenti universitari Transitorio

LOCATORE:

CONDUTTORE:

Città: _____ Via/Piazza _____

Identificazione catastale: _____

Contratto con decorrenza il _____, in corso di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate _____

Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq	<46 (x 1,30 fino a 51,90 mq.)	= mq
	= mq	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq
	= mq	70-120	= mq
	= mq	>120 (x 0,85)	= mq
Box	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune	= mq	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq	x 0,15	= mq
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)	= mq	x 0,10	= mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

CARATTERISTICHE

Allaccio rete idrica

Allaccio rete fognante

Frogazione GAS o induzione

Impianto riscaldamento

Appartamento normale

SI NO

PARAMETRI

- 1 Posto auto
- 2 Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo
- 3 Cantina
- 4 Terrazzo o balcone
- 5 Area verde di pertinenza
- 6 Aria condizionata
- 7 Stabile con ascensore
- 8 Bagno con finestra o doppi servizi
- 9 Porta blindata
- 10 Doppi vetri
- 11 Stabile con servizio di portierato
- 12 Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
- 13 Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 14 Cucina abitabile con finestra
- 15 Videocitofano o videosorveglianza
- 16 Antenna centralizzata o impianto satellitare
- 17 Riscaldamento autonomo
- 18 Stabile non superiore a 4 piani
- 19 Strutture di superamento di barriere architettoniche
- 20 Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

Handwritten signatures and initials: "A", "SA", "ell", "FG", "Mou", "P"

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) _____ Valore applicato € _____

A - Ammobiliato + _____ %	€ _____	B - Seminterrato -10%	€ _____	C - Senza ascensore -10%	€ _____
D - Attico + 10%	€ _____	E - Classe energetica A/B/C + 10%	€ _____	F - Interventi Eco Bonus + 5%	€ _____
G - Interventi Sisma Bonus + 10%	€ _____	Classe energetica D/E/F + 5%	€ _____		

CALCOLO DEL CANONE: € MQ/MESE _____ x mq. _____ = € _____

Durata + _____ % = € _____

Transitorio + _____ %

Importo canone mensile: € _____; Importo canone mensile pattuito: € _____

Large handwritten signatures and initials: "G. L.", "Fasola", "SA", "ell", "FG", "Mou", "P"

All. 3A

Tutto ciò premesso l'organizzazione _____, 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 in epigrafe.

Roma li

Il Locatore

p. prestata assistenza

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA ALL'ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE DEL Ex L. 431/98, DM 16/01/2017

CONTRATTO: +2 Studenti universitari Transitorio

LOCATORE:

CONDUTTORE:

Città: _____ Via/Piazza _____

Identificazione catastale: _____

Contratto con decorrenza il _____, registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate _____

Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq	<46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq
	= mq	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq
	= mq	70-120	= mq
	= mq	>120 (x 0,85)	= mq
Box	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune	= mq	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq	x 0,25	= mq
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)	= mq	x 0,10	= mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

CARATTERISTICHE

Allaccio rete idrica

Allaccio rete fognante

Erogazione GAS e induzione

Impianto riscaldamento

Appartamento normale

SI NO

PARAMETRI

- 1 Posto auto
- 2 Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo
- 3 Cantina
- 4 Terrazzo o balcone
- 5 Area verde di pertinenza
- 6 Aria condizionata
- 7 Stabile con ascensore
- 8 Bagno con finestra o doppi servizi
- 9 Porta blindata
- 10 Doppi vetri
- 11 Stabile con servizio di portierato
- 12 Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
- 13 Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 14 Cucina abitabile con finestra
- 15 Videocitofono o videosorveglianza
- 16 Antenna centralizzata o impianto satellitare
- 17 Riscaldamento autonomo
- 18 Stabile non superiore a 4 piani
- 19 Strutture di superamento di barriere architettoniche
- 20 Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) _____ Valore applicato € _____

A - Ammobiliato + _____%	€ _____	B - Seminterrato -10%	€ _____	C - Senza ascensore -10%	€ _____
D - Attico + 10%	€ _____	E - Classe energetica A/B/C + 10%	€ _____	F - Interventi Eco Bonus + 5%	€ _____
G - Interventi Sisma Bonus + 10%	€ _____				

CALCOLO DEL CANONE: € MQ/MESE _____ x mq. _____ = € _____

Durata + _____% = € _____

Transitorio + _____%

Importo canone mensile: € _____; Importo canone mensile pattuito: € _____

All. 3B

Tutto ciò premesso le organizzazioni _____, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale in epigrafe.

Il Locatore

Il Conduttore

p. prestata assistenza nella proprietà

p. prestata assistenza dell'inquilinato

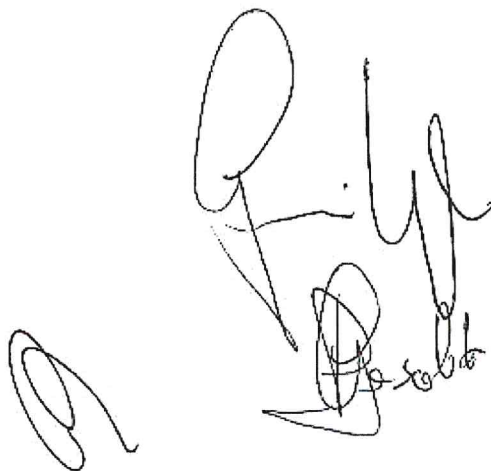
Handwritten signatures of the Locatore and Conduttore. The Locatore's signature is a simple, stylized 'A' shape. The Conduttore's signature is more complex, featuring a large loop at the top and several vertical strokes below.

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE TRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

	50%	50%
Compenso Amministratore		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L	
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico etc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO 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
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
Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addebi (baghni, pulitori, manutentori ordinari etc.)		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		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C
PARTI COMUNI		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Manutenzione straordinaria di tetti e lastre solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastre solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disinquinazione dei condotti e pozzi		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, compresi la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, carrelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, carrelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
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
Integrità di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	
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
Demitizzazione 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 preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compreso materiali d'uso		C

Per le voci non considerate nella presente Tabella, si rinvia alle norme di legge vigenti, agli usi locali nonché agli accordi locali e/o integrativi.

LEGENDA: L = locatore C = conduttore