

[Signature]

[Signature]

[Signature]

## ACCORDO TERRITORIALE 2019 FRANCAVILLA al MARE

Accordo tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la stipula nel territorio comunale dei contratti di locazione concordati *In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16.01.2017*

Depositato al Comune di Francavilla al Mare il 17/01/2019 prot. n. .....2033.....

OO SS edilizia

OO SS conduttori

Comune

### PREMESSA

Le parti ritengono di procedere alla sottoscrizione di un nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato nell'ambito del Comune di Francavilla al Mare in attuazione del Decreto Interministeriale del 16/01/2017

Il presente accordo, stipulato ai sensi del DM 16/1/2017( pubblicato su G.U. n.62 del 15-3-2017 ) sostituisce ad ogni effetto di legge qualunque Accordo precedente

#### Art. 1- Ambito di applicazione

Il presente Accordo si applica alle locazioni ad uso abitativo riguardanti i contratti agevolati **3+2**, i contratti **transitori ordinari**, i contratti per **studenti universitari**, i contratti **transitori di porzioni C di proprietà**. Esso riguarda immobili situati nel territorio comunale di Francavilla al Mare ed individuati nelle Microzone appresso indicate. Per zone non censite si applica il criterio della vicinanza ad area censita.

#### Art. 2 – Ruolo ed assistenza dei sindacati

Secondo quanto disposto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 all'art 2 comma 8, nella redazione dei contratti di locazione sopra individuati, le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà' edilizia e dei conduttori. **Per i contratti non assistiti, le parti dovranno sottoporre il contratto al controllo dei sindacati firmatari il presente Accordo i quali, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una Organizzazione firmataria dell'Accordo, attesteranno la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali di carattere nazionali e locali, per mezzo dell' Attestato di Conformità ( decreto ( all.1 )**

Angela Carpiante

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Devo Scherz. May

[Signature]

[Signature]

M. C. M.

Art. 3- Tipo di contratto.

Per i contratti di locazione verranno utilizzati i Contratti Tipo di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 che vengono allegati al presente Accordo ( allegati AB-C--4 ) E' necessario comunque inserire i dati relativi all'immobile ( microzona, metratura, numero e tipo di dotazioni , eventuali maggiorazioni e/o diminuzioni di canone, coefficiente di moltiplicazione) in base ai quali si è proceduto al calcolo del canone applicato in contratto.

Art.4- Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è dato dalla somma dei seguenti elementi:

- L'intera superficie utile come da visura catastale con riferimento al valore minore .
- il 50% della superficie di autorimesse singole
- il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine, e simili
- il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

Art.5- Determinazione del canone di locazione

Il canone di locazione viene determinato tenendo conto dei vari elementi che verranno di seguito indicati nelle successive Tabelle :

**TABELLA A ) ZONIZZAZIONE:** sono state individuate le seguenti ...4 zone e, per ciascuna zona vengono indicate fasce di oscillazione del canone di locazione degli immobili da locare, comprendenti un valore annuo minimo ed uno massimo a mq.

NUMERO ZONA	MICROZONE	FOGLI CATASTALI	FASCIA MINIMA €/mq	FASCIA INTERMEDIA	FASCIA MASSIMA
1	V.le Alcione- V.le Nettuno- V.le Tosti- via Adriatica	1-2-3-9-11-15- 21	€45,00	60,00	70,00
2	Centro storico , Contrada Villanesi	24 - (3, 9 solo Contrada Villanesi)	32,00	42,00	52,00
3	C.da Cetti- C.da San Giovanni- Caprini- Valle Anzuca- via Paolucci- Quercetti - Quercia Notarocco	5-8-10-14-22 - (11 solo per Caprini)	25,00	35,00	45,00
4	C.da Fontechiaro- C.da Castelvecchio- C.da Piattelli - Ex Canile- Santa Cecilia	4-6-7-12-13-17-18-19-20-23	21,00	31,00	41,00

Rebaldi  
Angelo Carpiuete  
De Felice

**TABELLA B) ELENCO DOTAZIONI**

1	allaccio alla rete urbana di luce, acqua, gas e fognatura
2	autorimessa singola e/o posto auto coperto o scoperto esclusivo
3	cantina o sottotetto
4	terrazza/o balcone
5	Wi Fi e/o ADSL
6	appartamento ubicato in palazzina con meno di 7 appartamenti
7	impianto di riscaldamento autonomo e/o climatizzazione con impianto fisso
8	doppi servizi di cui il secondo con almeno 3 elementi
9	ascensore
10	porta blindata e/o altri sistemi di sicurezza
11	assenza di barriere architettoniche
12	Categoria minima catastale A/3
13	classificazione minima lettera C nell'APE
14	doppi vetri e/o doppi infissi
15	Pavimentazione e/o rivestimenti di pregio nei vani principali tipo cotto, parquet, marmo, stucco veneziano, etc
16	ubicazione ultimo piano, mansarda abitabile o attico
17	impianto TV
18	immobile ultimato negli ultimi 10 anni o ristrutturato
19	immobile ubicato a non più di 300 metri da fermata di mezzo pubblico
20	giardino, porticato o cortile ad uso esclusivo
21	isolamento termico
22	impianto risparmio energetico

**TABELLA C) APPARTENENZA FASCE**

FASCIA MINIMA	da 1 a 6 elementi
FASCIA INTERMEDIA	da 6 a 11 elementi
FASCIA MASSIMA	almeno 12 elementi

**TABELLA D) MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI nel calcolo del canone**

<b>maggiorazione</b>	fino al 15% per immobile pari o inferiore a 50 mq ;
<b>maggiorazione</b>	fino al 15% per arredo;
<b>maggiorazione</b>	fino al 5% senza deposito cauzionale
<b>maggiorazione</b>	fino al 10% per immobili con classe energetica A
<b>maggiorazione</b>	fino al 5% per durata superiore
<b>maggiorazione del 20%</b>	per contratti di durata transitoria
<b>Diminuzione del 15%</b>	per immobili pari o superiori a 100 mq

*Devo Schiav*

*Pablo Lopez*

*Angela Carpieto*

*[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin]*

**Diminuzione** del 15% per immobili privi di ascensore con più di tre piani


**Diminuzione** del 5% in presenza di garante o fideiussione


 Art. 6-Contratti agevolati dell'allegato A

Tali contratti prevedono una durata temporale minima di 3 anni con possibilità di proroga per altri due per una durata complessiva di anni 5. Per accordo delle parti può essere prevista una durata superiore e ciò comporta la possibilità di maggiorazione del canone del 5%.

 Art.7- Contratti transitori dell'allegato B

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, hanno durata non superiore a diciotto mesi.

 Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie – con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e alla formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali.

 I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nel Comune di Francavilla al Mare avente un numero di abitanti superiore ai 10.000 (diecimila), come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel presente Accordo Territoriale con la possibilità di aumento del 10%. 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.

Le **ESIGENZE PARTICOLARI DEL LOCATORE** in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- quando il locatore ha l'esigenza di adibire, entro 18 mesi, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'abitazione ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio esclusivamente
- per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria, 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;


  
  
  
Angela Carpiuete

Le ESIGENZE PARTICOLARI DEL CONDUTTORE sono le seguenti:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
- campagna elettorale.
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo, data prefissata ed espressamente indicato in contratto.

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. In applicazione dell'art.2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente Accordo, difficilmente documentabili sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si da atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Art.8- Locazione parziale di immobile per uso transitorio allegato 4 D.M. 16/01/17

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni di alloggio a persone che risiedano temporaneamente nel territorio di Francavilla al Mare e che rientrano nella fattispecie del contratto di natura transitoria alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni
- siano quantificate forfettariamente le spese ripetibili e le utenze;

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

La locazione parziale può essere stipulata in presenza dei parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata.

**Tabella di adeguatezza degli spazi**

2 componenti complessivi	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 10 mq ciascuno
3 o 4 componenti complessivi	Cucina e servizio igienico condiviso e almeno tre vani di almeno 10 mq ciascuno
5 o più componenti complessivi	Cucina e due servizi igienici condivisi e almeno tre vani di almeno 10 mq ciascuno

*Stella Scher...*

*le*

*Roberto...*

*DA*

*Angelo Carpieto*

*Angelo Carpieto*

*A*

Nel caso di locazione a più inquilini, il contratto potrà essere unico o singolo per ciascun conduttore. I contratti potranno avere durata da 3 a 18 mesi, senza possibilità di rinnovo.

Art. 9 – Grandi Proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà ( più di 30 immobili ) destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie degli accordi territoriali .

Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Art. 10- Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, transitori e per studenti universitari, sono adottate le "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" di cui all'Allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato al presente accordo ( allegato 4 bis )

Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 al presente accordo.

Art. 11- Agevolazioni fiscali

Le agevolazioni fiscali connesse all'utilizzo dei contratti agevolati di cui all'art 1 del presente Accordo sono molteplici e riguardano sia il locatore sia il conduttore. Per la disamina si rinvia all'art. 5 del Decreto 16/01/2017 allegato al presente Accordo. Il Comune si impegna a non concedere sgravi fiscali in mancanza dell'attestato di conformità.

Art.- 12- Aggiornamento del canone

Il canone di locazione può prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'Istat. Tale possibilità è da escludersi se il locatore sceglie la formula della cedolare secca.

  
Anela Carpieto  
Raffa

*[Handwritten signature]*

Art. 13- Ripartizione degli oneri accessori.

In materia di oneri accessori ed alla loro ripartizione si fa riferimento alla Tabella di cui all'Allegato D...del presente Accordo.

Art.14- Durata

Il presente Accordo avrà durata fino a quando non sarà sostituito da altro successivo.

Nella vigenza potranno essere necessari aggiustamenti a causa di sviluppi delle politiche abitative e fiscali nazionali e/o locali , in tal caso si valuterà se procedere con integrazioni e/o emendamenti o ricorrere alla stipula di un nuovo Accordo.

Francavilla al Mare , li 17/01/19

OOSS *[Signature]*  
per il Comune.....  
*[Signature]*

*[Signature]*  
**UNIONE INQUILINI**  
Fed. Prov. Chieti  
Tel. 329.5418018  
*[Signature]*

Allegati

- all. 1 Attestato di conformità modello unico
- all. A schema contratto agevolato 3+2
- all. B schema contratto transitorio ordinario
- all. 4 contratto transitorio parziale
- all. D tabella Oneri Accessori
- all. E commissione di conciliazione
- all. 2 Modulo richiesta conciliazione
- all. 4 bis Modulo adesione conciliazione
- all.3 Convenzione

*[Signature]*  
**UNIONCASA CHIETI**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Meng. Roper Cocchia, 24 - 66100 CHIETI  
Tel. 3482342289  
mail: unioncasachieti@gmail.com

**CONFEDILIZIA CHIETI**  
Associazione Proprietari Edilizia  
V.le Abruzzo, 57 66100 Chieti Scalo (CH)  
Tel. 0871-563753 - C.F. 03013040691  
*[Signature]*

**FEDER PROPRIETARI**  
SEGR. REGIONALE  
C.SO UMBERTO N. 423  
MONTESILVANO (PE)  
085 - 4432679 - 3865354345  
*[Signature]*  
AW. ELENA A. ANZOLINI

**CONSIGLIO NAZIONALE**  
NAPIGNANA INQUILINI  
ASSOCIATI CONIA  
GIUSEPPE PERILLI  
*[Signature]*  
338 3960800

**CONFABITARE CHIETI**  
*[Signature]*  
C.F.: 92039680696

**ASSOCASA**  
*[Signature]*  
Angela Carpieta

**UNIAT**  
*[Signature]*

**U.P.R.I.**  
Unione Proprietari Immobiliari  
66100 CHIETI - Via Cauta, 18  
*[Signature]*

**Sonia Chieti**  
Via Solera 4 Chieti  
*[Signature]*  
885-54202106









COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

Corso Roma, 7- 66023 – Francavilla al mare – (CH)

VERBALE INCONTRO CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA DEFINIZIONE DI ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

L'anno 2019, il giorno trentuno del mese di gennaio, alle ore 16:00 in Francavilla al Mare presso l'Ufficio Politiche Sociali in Corso Roma, 7 a seguito di convocazione del 25/01/19 inviate a mezzo PEC su PEC ai seguenti soggetti:

- 1) CONFABITARE: Raffaella Mascilli;
- 2) FEDERPROPRIETA': Elena Alberta Anzolin;
- 3) U.P.P.I.: Giuseppe Bucciarelli;
- 4) CONFAPPI: Angelo Carminucci;
- 5) CONFEDILIZIA: Daniela Sebastiani;
- 6) UNIONCASA: Adriana Panara;
- 7) UNIONE INQUILINI: Maria Rosa Nobilio;
- 8) SICET CISL: Primavera Beniamino;
- 9) FEDER.CASA. Ricciuti Smeraldo;
- 10) ASSOCASA: Angela Carpineta;
- 11) CO.N.I.A. (Confederazione nazionale inquilini associati): Giuseppe Perilli;
- 12) UNIAT (Condomini Inquilini): Mazza Antonio;
- 13) SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari);
- 14) A.S.P.P.I: Antonio Piscione:

sono presenti i Sigg.ri per le Associazioni di categoria:

- 1) CONFABITARE: Raffaella Mascilli;
- 2) FEDERPROPRIETA': Elena Alberta Anzolin;
- 3) U.P.P.I.: Giuseppe Bucciarelli;
- 4) CONFEDILIZIA: Daniela Sebastiani;
- 5) UNIONCASA: Adriana Panara;
- 6) UNIONE INQUILINI: Maria Rosa Nobilio;
- 7) SICET CISL: Primavera Beniamino;
- 8) FEDER.CASA. Ricciuti Smeraldo;
- 9) ASSOCASA: Angela Carpineta;
- 10) CO.N.I.A. (Confederazione nazionale inquilini associati): Giuseppe Perilli;
- 11) UNIAT (Condomini Inquilini): Mazza Antonio;
- 12) SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari): Rocco Piccirelli;
- 13) A.S.P.P.I: Antonio Piscione:

Per l'amministrazione comunale:

- L'Assessore all'Urbanistica Avv. Davide Campi

Partecipano alla riunione, il funzionario dei Servi Sociali, con funzioni di segretario.

L'assessore Campi apre i lavori precisando che si ravvisano alcuni errori materiali nell'accordo già sottoscritto dalle parti come di seguito le parti di comune accordo emendano; le parti rilevano anche la necessità di integrare l'accordo già sottoscritto con la disciplina precipua per le locazioni a studenti universitari.

Le parti si danno atto e approvano di emendare la tabella C) di cui a pag. 3 dell'accordo nel seguente modo: "FASCIA INTERMEDIA DA 7 A 11"; le parti si danno atto e approvano di espungere l'allegato modello denominato Allegato 1) dell'accordo, riportante l'attestazione di conformità, e sostituirlo con l'allegato sub 1 bis.

Le parti si danno atto e approvano di emendare la tabella D) di cui a pag. 3 dell'accordo del 17/01/19 nel seguente modo:

**TABELLA D) MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI nel calcolo del canone**

<b>maggiorazione</b>	fino al 20% per immobile pari o inferiore a 50 mq ;
<b>maggiorazione</b>	fino al 20% per arredo;
<b>maggiorazione</b>	fino al 5% senza deposito cauzionale
<b>maggiorazione</b>	fino al 10% per immobili con classe energetica A
<b>maggiorazione</b>	fino al 5% per durata superiore
<b>maggiorazione</b>	del 20% per contratti di durata transitoria



- Diminuzione** del 15% per immobili pari o superiori a 100 mq
- Diminuzione** del 15% per immobili privi di ascensore con più di tre piani
- Diminuzione** del 5% in presenza di garante o fideiussione.

Le parti si danno atto e riconfermano, sottoscrivendo il presente verbale, il contenuto dell'accordo del 17/01/19 prot. n. 2033 così come oggi modificato e vi aggiungono l'accordo integrativo riguardante la disciplina precipua per le locazioni a studenti universitari che viene allegato all'accordo del 17/01/19 prot. n. 2033 e rubricato sub lett. C).

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dai presenti.

Le parti

l'Assessore Avv. Davide Campi

**U. P. P. I.**  
**Unione Piccoli**  
**Proprietari Immobiliari**  
 66100 CHIETI - Via Cauta, 18

Per  
**Sonia Chieti** Segretario  
 Via Valerz 4 P.  
 66100 Chieti, Roccos Picardi

**CONFABITARE**  
 CHIETI  
 96908966020

**PER CONIA**  
 CONFEDERAZIONE NAZIONALE  
 INQUILINI ASSOCIATI  
 PERICCI GIUSEPPE  
 338 3966800

**ASSOCASA CHIETI**  
 Associazione Proprietari Immobiliari  
 Corso Cavour 24 - 66100 CHIETI  
 Tel. 3482342289  
 info@casachieti@gmail.com

**PER ASSOCASA**  
 ASSOCIAZIONI INQUILINI  
 ANGELA CARPINETA  
 340-5846363

ADERENTE CONF.SAL

**CONF.SAL**

**FEDERCASA**

**FEDERCASA**  
 AVV. ELENA ALBERGA ANZOLI  
 CORSO UMBERTO 423 FROSILIVANO (Ch)  
 085 4492679 - 388 5356995  
 366 15954845

UNIATA ABRUZZO

**ASPP**  
 Sede Provinciale di Pescara - Corso Umberto, 188 - MONTESILVANO (PE)

**CONFEDILIZIA CHIETI**  
 Associazione Proprietari Edilizia  
 V.le Abruzzo, 57 66100 Chieti Scalo (Ch)  
 Tel. 0871-568753 C.F. 93013040691

**UNIONE INQUILINI**  
 Fed. Prov. Chieti  
 Tel. 329 5416018

