

ACCORDO TERRITORIALE PER I COMUNI DI

Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

TRA

- **CONFEDILIZIA CATANZARO** – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Catanzaro, rappresentata dal presidente p.t. Sandro Scoppa, il quale interviene anche quale presidente e in rappresentanza di **CONFEDILIZIA CALABRIA** – Federazione Regionale della Proprietà Edilizia,

E

- **SUNIA CALABRIA**, rappresentata dal segretario generale p.t. Mimma Pacifici e da Gaetana Pesce responsabile territoriale a Catanzaro del **SUNIA CALABRIA**
- **SICET CATANZARO**, rappresentato dal segretario resp. p.t. Raffaele Rotundo
- **CO.N.I.A. CATANZARO**, rappresentato dal segretario p.t. Francesco Severino
- **ASSOCASA CATANZARO**, rappresentata dal segretario p.t. Carlo Sgromo

PREMESSO

- che in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dall'art. 4, comma 2, della richiamata legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale ha recepito i contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, maggiormente rappresentative a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione;

- che preso atto di quanto sopra, le organizzazioni sindacali comparenti hanno chiesto ai Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache,

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, con nota del 25 ottobre 2018, la loro convocazione per procedere al perfezionamento del necessario accordo territoriale per i medesimi Comuni;

- che detta convocazione, non è stata disposta e, pertanto, le OO.SS., decorsi i termini di legge, con nota del 18 gennaio 2019 hanno proceduto alla loro autoconvocazione ai sensi dell'art. 2 della l.n. 431/1998 e dell'art. 1, commi 1 e 2, del richiamato D.M. 16 gennaio 2017 presso la sede della Confedilizia di Catanzaro, ove sono poi tutti comparse;

- che tutte le parti comparenti nella predetta sede sindacale, anche recependo le previsioni del più volte indicato D.M. e della normativa in materia, hanno proceduto alla formazione dell'Accordo territoriale per i Comuni prima indicati

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 Comuni, aree e zone

Il territorio dei Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, tutti ricompresi nella Provincia di Catanzaro, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A (Comuni, aree comunali e fasce di canone).

I confini tra i Comuni sono determinati tenendo conto dei dati catastali.

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Le aree all'interno dei singoli comuni si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

Qualora in sede di stipula dei contratti di locazione, di formazione della relativa attestazione di rispondenza e per qualsiasi altra esigenza, dovessero insorgere dubbi o incertezze sull'esatta collocazione delle unità immobiliare nell'ambito dei Comuni, delle aree o delle zone riportate nel predetto allegato, una o entrambe le parti potranno richiedere l'intervento di una associazione dei proprietari e di una associazione dei conduttori, le quali potranno integrare o chiarire le previsioni di cui al medesimo allegato anche avvalendosi della zonizzazione predisposta dai medesimi Comuni oppure del servizio di navigazione territoriale GEOPOL, il software di visualizzazione cartografica sviluppato in collaborazione con SoGel e a disposizione dell'Agenzia delle Entrate. Della decisione adottata dovrà essere fatta menzione nel contratto e all'attestazione di rispondenza.

ART. 3

Fasce di oscillazione

Per i Comuni e le aree omogenee, come individuate ai sensi dell'articolo precedente, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da richiamato allegato A (Comuni, aree comunali e fasce di canone)

ART. 4

Canone mensile delle unità immobiliari

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Comuni, aree comunali e fasce di canone), tenendo conto delle previsioni dell'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare, il canone sarà determinato tenendo conto della superficie, espressa in metri quadrati, effettivamente locata, nonché della superficie proporzionale a quella concessa in locazione, relativa alle parti comuni e ai servizi.

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

ART. 5

Elementi oggettivi e criteri di determinazione del canone

Nella determinazione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Comuni, aree comunali e fasce di canone), le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) nonché della superficie di calpestio utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

ART. 6

Grandi proprietà, accordi integrativi

Ai sensi dell'art. 1, comma 5, si stabilisce che per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari si intendono quelli caratterizzati dall'attribuzione in capo a un medesimo soggetto di almeno dieci unità immobiliari destinate ad uso abitativo, ubicate nel territorio di uno o più Comuni tra quelli riportati nell'allegato A.

La disposizione si applica anche ai contratti stipulati con compagnie assicurative, gli enti privatizzati, enti previdenziali, i Comuni di cui al presente accordo ovvero come individuati nell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3, e 4, e agli allegati A), B), e C) del presente Accordo Territoriale, verrà determinato, d'intesa tra le parti sottoscrittrici, da apposito accordo integrativo.

ART. 7

Contratti per esigenze transitorie

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 è possibile stipulare il contratto tipo solo in presenza di comprovati motivi di transitorietà posti a base dello stesso e allegati al contratto.

Per i contratti di cui al presente articolo – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Fattispecie di esigenze dei proprietari

quando il proprietario ha una delle seguenti esigenze:

- adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione 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.
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;
- matrimonio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a 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 dai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, le quali attesteranno il supporto fornito dandone atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato tipo di contratto e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Per i contratti di locazione di natura transitoria si applica il canone calcolato come previsto nel presente accordo.

ART. 8 **Contratti per studenti universitari**

Per i contratti di locazione di natura transitoria per studenti universitari si applicano i canoni come calcolati secondo le previsioni del presente accordo nonché le disposizioni in esso previste.

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare si applicano le disposizioni di cui all'art. 4, comma 2, dell'accordo.

ART. 9 **Canoni per alloggi sociali**

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, pure con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Nella definizione dei canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo.

ART. 10 **Oneri accessori**

Per i contratti regolati dal presente accordo e dagli accordi integrativi è applicata la tabella degli oneri accessori allegato D (Tabella oneri accessori) al presente atto.

Essa si applica anche ai rapporti richiamati nel precedente articolo 9.

ART. 11 **Clausola per opzione cedolare secca**

Nei contratti di cui al presente accordo, per i quali il locatore intende avvalersi di un regime fiscale di maggior favore, le parti potranno inserire la seguente pattuizione:

«(Cedolare Secca). Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.lgs. n. 23 del 14/03/2011 e successive modificazioni e integrazioni denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposte di registro o di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza dello stesso, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT».

ART. 12 **Attestazione di rispondenza**

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente da una organizzazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermi, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

consegna del modello allegato E (Attestazione bilaterale di rispondenza ex D.M. 16/1/2017) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al richiamato D.M. 16 gennaio 2017.

Ai fini dell'applicazione del presente accordo territoriale, del perfezionamento dei contratti di locazione e del rilascio dell'attestazione bilaterale di rispondenza è confermata l'inderogabilità dei tipi di contratto di cui agli allegati A, B, e C del D.M. 16 gennaio 2017.

Si precisa comunque che detta attestazione potrà essere rilasciata anche quando il canone previsto dalle parti in contratto si discosti in diminuzione o sino al 5% massimo in aumento rispetto a quello determinato applicando i criteri di cui al presente accordo.

ART. 13

Commissione di negoziazione

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A) al medesimo D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al già richiamato D.M. e del tipo di contratto allegato C) allo stesso D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. più volte sopra citato.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F (Modello di richiesta) al presente accordo.

ART. 14

Firma digitale

Per la sottoscrizione dei contratti, delle attestazioni e di ogni altro atto o documento di cui al presente accordo, i contraenti, le parti sindacali e i loro rappresentanti o delegati e ogni altro interessato possono anche utilizzare la firma digitale.

ART. 15

Accordo territoriale, allegati e deposito

Il presente accordo, con gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, e F che costituiscono parte integrale e sostanziale dello stesso, è depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Dello stesso formano altresì parte integrante e sostanziali i tipi di contratto allegati al D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A, B e C del medesimo D.M.), che le parti contraenti sono tenute ad utilizzare e non possono modificare se non nei limiti consentiti dalla legge.

ART. 16

Durata, aggiornamento e rinnovo dell'accordo

Il presente accordo ha durata di anni tre a decorrere dal giorno del deposito, anche tramite PEC, presso i Comuni interessati.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere ai Comuni di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando a tale scopo una nota a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno dieci giorni prima della data fissata per l'incontro.

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 a tutti i Comuni la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione, trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Si precisa, comunque, che nessuna modifica, integrazione o abrogazione di cui ai commi precedenti, prima della naturale scadenza dell'accordo, potrà essere discussa senza la necessaria convocazione e il concorso di tutte le organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo; le eventuali modifiche o integrazioni dovranno essere approvate con decisione unanime di tutte le parti sindacali.

Fermo restando quanto previsto nei commi precedenti, Il presente accordo potrà inoltre formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora intervengano rilevanti modifiche legislative o siano modificate le normative fiscali ovvero nel caso in cui una o più amministrazioni comunali dovessero deliberare l'applicazione di aliquote fiscali diverse da quelle allo stato previste e dette modifiche siano destinate ad incidere in maniera rilevante per i locatori che intendano affittare gli alloggi di proprietà.

Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montauro, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Valleflorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Al presente accordo potranno successivamente aderire organizzazioni sindacali in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

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

In sede sindacale in Catanzaro, il 1° febbraio 2019.

CONFEDILIZIA CALABRIA 

CONFEDILIZIA CATANZARO 
vico 3° Raffaelli, 10 - 88100 Catanzaro
Tel. e fax 0961.741450 * 811: 97082900792
info@confediliziacz.it www.confediliziacz.it

SUNIA CALABRIA 
FEDERAZIONE REGIONALE
SUNIA CALABRIA
Via Massara, 22 - 88100 CATANZARO
Tel. e Fax 0961.77841 - 770323
E-mail: suniacalabria@gmail.com

SUNIA CALABRIA - CATANZARO 
FEDERAZIONE REGIONALE
SUNIA CALABRIA
Catanzaro
Lamezia Terme

SICET CATANZARO 
SINDACATO INQUILINI CASA e TERRITORIO
SICET Cisl
CATANZARO

CONIA CATANZARO 
CONIA CATANZARO
FEDERAZIONE NAZIONALE
INQUILINI ASSOCIATI
CATANZARO

ASSOCASA CATANZARO 
AssoCasa
Prov. di Catanzaro
il segretario
CARLO SGROMO

Il presente Accordo è depositato, anche tramite PEC, presso tutti i Comuni interessati.

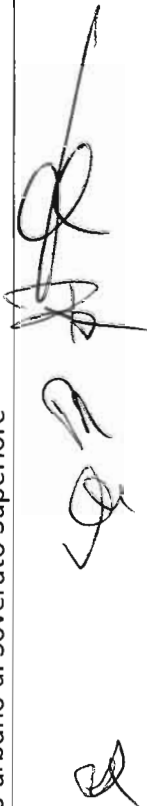
Accordo territoriale per i Comuni di Amaroni, Argusto, Badolato, Borgia, Cardinale, Cenadi, Centrache, Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, Gasperina, Girifalco, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Montaurò, Montepaone, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, San Floro, San Sostene, San Vito sullo Ionio, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Satriano, Soverato, Squillace, Staletti, Torre di Ruggero, Vallefiorita, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

ALLEGATO A

COMUNI, AREE COMUNALI E FASCE DI CANONE

ALLEGATO A	COMUNI, AREE COMUNALI E FASCE DI CANONE	ABITAZIONI				VILLE/ VILLINI		CLASS. COM.	
		ECONOMICHE		NORMALI		NORMALI			
		MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		C. ZN
	Comune di Borgia								
	Centro urbano	2,10	3,32	2,36	3,71	2,71	4,19	B2	0
	Zona o fascia litoranea – Località Difesa	2,63	3,90	2,80	4,10	3,33	4,88	E3	0
	Zona o fascia litoranea – Località Giordano - Canonici	2,36	3,71	2,54	3,90	3,33	4,49	E4	0
	Comune di Chiaravalle Centrale								
	Centro urbano	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN	MZ CT
		2,01	2,93	2,10	3,32	2,45	3,71	B2	0
	Frazione Pirivoglia - Felicetta	1,84	2,54	2,01	2,93	2,28	3,32	D4	0
	Località Furna – Tassone - Gatto – Fracuso – Piano Pietra - Clemenza	1,14	1,66	1,31	2,15	1,40	2,34	E1	0
	Comune di Gasperina								
	Centro urbano	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN	MZ CT
		1,31	1,76	1,49	1,95	1,66	2,24	B2	0
	Contrada Pilinga	2,28	2,83	2,45	3,12	2,80	3,61	D1	0
	Comune di Girifalco								
	Centro urbano	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN	MZ CT
		2,28	3,32	2,45	3,51	2,80	4,00	B2	0
	Comune di Montepaone								
	Centro urbano	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN	MZ CT
		2,10	2,73	2,36	3,02	2,36	3,02	B2	0
	Zona o fascia litoranea	2,80	4,00	3,15	4,39	3,59	5,07	E1	0
	Comune di Satriano								
	Centro urbano	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN	MZ CT
		2,10	2,73	2,36	3,02	2,71	3,41	B2	0
	Zona Laganosa	2,71	3,80	2,98	4,19	3,41	4,88	E1	0
	Zona Litoranea (valle FF.SS.)	2,89	4,10	3,50	4,39	3,94	5,17	E2	0
	Comune di Soverato								
	C.so Umberto I, via Amirante, S. Giovanni Bosco, A. Moro, Trento e Trieste, lung. Europa	4,64	6,63	5,16	7,22	5,95	8,39	B1	1
	Panoramica	2,89	4,19	3,24	4,68	3,68	5,36	C1	1
	Fascia tra la SS e il mare Località Galleria	3,94	6,05	4,46	6,83	5,16	7,90	C2	1
	Zona a monte della Superstrada Martelli/Cuturella/Turrati	2,19	3,22	2,28	3,61	3,24	4,39	D1	1
	Centro urbano di Soverato Superiore	1,93	2,83	2,19	3,41	2,54	3,90	D2	2





Comune di Squillace									
Centro urbano									
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MZ CT
	2,10	3,12	2,28	3,32	2,63	3,80	B2		0
Fiasco Baldaia									
	1,75	2,73	1,93	2,93	2,63	3,80	E2		0
Zona Litoranea									
	2,71	4,39	2,98	4,78	3,41	5,46	E3		0
Villaggio Porto Rhoca - Cebbiola									
	2,71	4,39	2,98	4,78	3,41	5,46	E4		0
Comune di Staletti									
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN		MZ CT
Centro urbano									
	2,80	4,19	2,98	4,58	3,59	5,07	B2		0
Zona litoranea (Copanello – S. Maria del Mare – Caminia)									
	3,59	4,78	4,29	5,07	4,38	5,95	E2		0

Comuni di Amaroni, Argusto, Cenadi, Centracche, Gagliato, Olivadi, Palermiti, Petrizzi, Torre di Ruggiero e Valleflorita									
Centro urbano									
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN		MZ CT
	1,31	1,76	1,49	1,95	1,66	2,24	B2		0

Comuni di Badolato, Guardavalle, Isca sullo Ionio, Sant’Andrea Apostolo dello Ionio, Santa Caterina dello Ionio e San Sostene									
Centro urbano (anche denominato centro capoluogo o borgo)									
	1,66	2,34	1,84	2,54	2,10	2,83	B2		0
Zona o fascia litoranea (o frazione marina)									
	2,28	3,12	2,54	3,41	2,89	4,00	E2		0

Tutti i Comuni									
Zona rurale***									
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN		MZ CT
	0,50	2,00	1,00	2,50	1,50	3,00	R1/R2		0

* Abitazioni economiche: quelle con la presenza di almeno quattro elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B

** Abitazioni normali: quelle con la presenza di almeno cinque elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B

*** Zona rurale: i valori sono indicativi e si riferiscono alle zone rurali di tutti i Comuni riportati nel presente allegato A

N.B. La zona “Centro urbano” indicata nel presente allegato potrebbe anche essere denominata “Centro capoluogo” oppure “Borgo” o con altre denominazioni; la zona o fascia litoranea potrebbe essere pure denominata “Zona marina” oppure “Frazione marina” o riportare altre denominazioni.





ALLEGATO B**ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE
PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE**

- riscaldamento autonomo;
- riscaldamento centralizzato con termoregolazione;
- impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- ascensore;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzata;
- pavimento riscaldato;
- pavimento in parquet o in gres porcellanato;
- elettrodomestici collegati in rete e utilizzabili da smartphone o altro dispositivo;
- impianto fotovoltaico dedicato;
- caldaia a condensazione;
- autoclave con serbatoio acqua;
- impianto solare termico;
- doppi servizi;
- doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore;
- tapparelle o persiane azionate da motore elettrico o da manovella meccanica;
- box
- posto auto assegnato;
- posto auto in cortile chiuso e riservato allo stabile;
- doppio posto auto riservato;
- cortile, corte, terrazza a piano terra o giardino uso comune;
- giardino a uso esclusivo con superficie di 50 mq. o oltre;
- doppio ingresso;
- ingresso autonomo in villa o villino;
- portiere;
- linea telefonica e ADSL;
- presenza di Wi-Fi libero;
- stabile ultimato, ammodernato o completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni;

The block contains several handwritten signatures and initials. At the top is a large, stylized signature in black ink. Below it is a smaller signature or set of initials. Further down is another signature, and at the bottom is a signature in blue ink. There are also some smaller, less distinct marks and initials scattered around the main signatures.

- appartamento completato, ammodernato o ristrutturato negli ultimi dieci anni;
- certificazione energetica dell'appartamento categoria A/B/C/D;
- porta blindata e/o finestre blindate;
- cucina con finestra: luce e veduta;
- presenza di balconi o terrazzo;
- presenza di pertinenze utilizzabili (sottotetto, magazzino, cantina, lastrico solare, ecc.);
- vicinanze alle fermate di linee di trasporto pubblico (non oltre i 300 mt.);
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi (non oltre i 300 mt.);
- palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
- vicinanza a supermercati (non oltre 300 mt.);
- strutture di superamento di barriere architettoniche.

All'interno del canone minimo e massimo, e per l'esatta determinazione dell'ammontare del canone effettivo, si tiene conto degli elementi sopra indicati.

Per tutte le zone non si può raggiungere il canone massimo se l'immobile non possiede i due elementi caratterizzanti, considerati fondamentali: ascensore, oltre il terzo piano, e riscaldamento autonomo o centralizzato.

Per essere classificate come abitazioni normali, negli immobili devono essere obbligatoriamente presenti, nei cinque complessivi minimi, almeno uno dei due elementi qualificanti costituiti da certificazione energetica categoria A/B/C/D ovvero ultimazione o ristrutturazione ovvero ammodernamento dello stabile o dell'unità abitativa nell'ultimo quindicennio.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori del canone di locazione potrà aumentare fino a un massimo del 20%.

Il canone di locazione individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 20% per alloggi situati al piano seminterrato – abitabile, e del 10% per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore.

Handwritten signatures and initials in black and blue ink, likely representing the parties involved in the document.

ALLEGATO C

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

La superficie totale da considerare per la determinazione del canone effettivo è data dalla superficie dell'immobile aumentata della superficie degli accessori calcolata nella misura percentuale di seguito elencata:

	Accessori da considerare	Misura percentuale
1	posto macchina in autorimessa comune	40% di quella calpestabile
2	balconi, terrazzi, cantine e altro non in elenco	30% di quella calpestabile
3	posto auto coperto	50% di quello assegnato
4	posto auto scoperto, anche in cortile comune	40% di quello assegnato
5	superficie scoperta uso esclusivo	30% di quello assegnata
6	superficie condominiale a verde o area comune	20% del totale di proprietà
7	box auto	65% di quella utile calpestabile
8	giardino uso esclusivo, mansarda	30% del totale di proprietà

La superficie dei vani con altezza media inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 20%.

Per gli alloggi con superficie interna inferiore a mq. 50, la superficie può essere aumentata del 20%; per quelli con superficie interna compresa tra mq. 51 e mq. 70 la superficie può essere aumentata del 15%; per quelli con superficie compresa tra mq. 71 e mq. 90 la superficie può essere aumentata del 10%.

[Handwritten signatures and initials in black and blue ink]

ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

AMMINISTRAZIONE

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
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
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
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

IMPIANTO TELEVISIVO

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
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità 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.	L10% C90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L

Comune di San Vito sullo Ionio - CZ Prot. 470 del 04-02-2019 in arrivo

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C
--	---

LEGENDA

- L = locatore
- C = conduttore






ALLEGATO E

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di.....depositato il.....

premessο che

A) il Sig. C.F.:..... residente a in Via/P.za 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. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

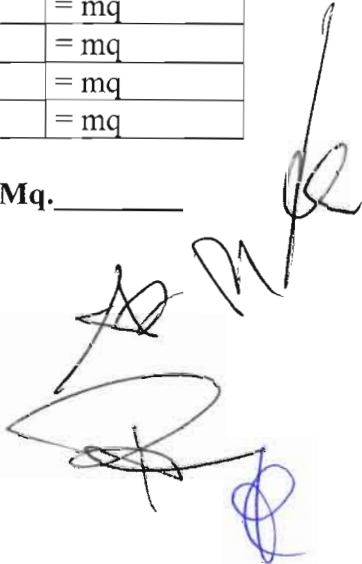
B) il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore e il Sig. C.F.:residente a in Via/P.za n. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso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

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

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:

.....
.....
.....
.....

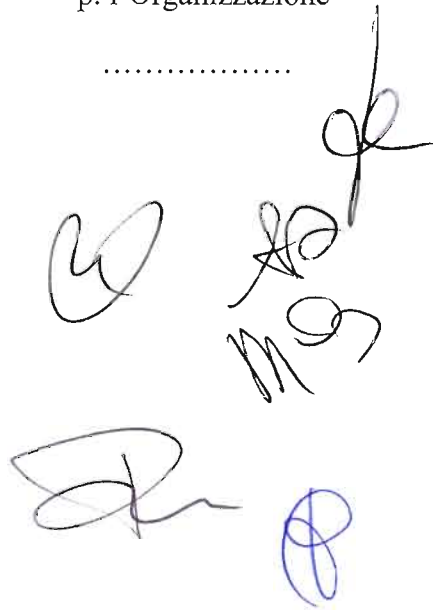
ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____
ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____
CANONE : € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, 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 sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall’Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A)	Il dichiarante	p. l’Organizzazione	p. l’Organizzazione
			
B)	I dichiaranti	p. l’Organizzazione	p. l’Organizzazione
			



ALLEGATO F

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA
PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/1/2017)

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

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

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di ____
anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____,
C.F.: _____ residente in _____
via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone
mensile di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

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

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

_____ li _____

Firma _____