

ACCORDO LOCALE PER LA CITTÀ DI VOGHERA

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso che:

- in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Voghera ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della Città di Voghera;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune di Voghera, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Voghera, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonché per i contratti per studenti universitari;
- i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Voghera di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione Nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale, ove prevista, di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratti stabiliti dal D.M. 16 gennaio 2017 ed allo stesso allegati;
- ai sensi dell'art. 2, comma 4, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata.

Il presente Accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 31/01/2000, che avrà applicazione per i contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso,

l'anno 2017, il giorno 14 dicembre, in Voghera, nella sede del Comune,

tra

le Associazioni sindacali territoriali degli Inquilini:

S.U.N.I.A., con sede legale in Pavia, Via Damiano Chiesa n. 2, rappresentata dal Segretario Generale, Arch. Pierluigi Albetti;

S.I.C.eT., con sede legale in Pavia, Via Rolla, 3, rappresentata dal Segretario Generale, P.I. Tiziano Cabrini;

U.N.I.A.T., con sede legale in Pavia, Via San Giovannino 4/b, rappresentata dal Presidente, Prof. Dario Homok;

e

le Associazioni della Proprietà Edilizia:

APE PAVIA CONFEDILIZIA, con sede legale in Pavia, C.so Mazzini n.3 rappresentata dal Presidente Ing. Franco Lardera;

U.P.P.I., con sede legale in Pavia, Via Sacchi n.10 rappresentata dal Presidente Geom. Alessandro Boffelli;

CONFAPPI, con sede legale in Pavia, Viale Sardegna n. 98, rappresentata dalla Presidente, D.ssa Arianna Cornelli;

A.P.P.C., con sede legale in Pavia, Via S. Boezio n. 10, rappresentata dal Presidente, Dott. Mariano Da Prati

alla presenza del Sindaco del Comune di Voghera,

si conviene e si stipula quanto segue

1. PREMESSE

Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla L. 431/1998, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Voghera.

3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE

Il presente Accordo è valido per la durata di 3 anni a decorrere dalla data di stipula salvo rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della L. 431/1998.

Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, Legge citata.

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI ART. 2, COMMA 3, L. 431/1998

Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

4.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NEL COMUNE DI VOGHERA

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

4.1. A Individuazione delle "Zone urbane omogenee"

Le "Zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le Zone urbane omogenee, in numero di 3, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, **ALLEGATO 1**, e sono così identificate:

Zona 1: NUCLEO CENTRALE

Zona 2: INTERMEDIA TRA CENTRO E PERIFERIA

Zona 3: PERIFERICA

Resta inteso che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore.

4.1. B Criteri per la fissazione dei Valori di riferimento / minimo e massimo dei canoni locativi

Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo massimo del canone espresso in €/mq. annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e massimo per Zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 SUB-FASCE, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Ai fini dell'individuazione delle SUB-FASCE di oscillazione all'interno di ogni Zona urbana omogenea deve essere verificata la presenza degli elementi relativi all'immobile sotto specificati:

Elementi di tipo A :

A₁ bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

A₂ impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

Elementi di tipo B :

B₁ cucina abitabile con almeno una finestra

B₂ ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore

B₃ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

B₄ impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

B₅ riscaldamento centralizzato o autonomo

Elementi di tipo C :

C₁ doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

C₂ autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

C₃ giardino condominiale

C₄ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

C₅ stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

C₆ porte blindate e doppi vetri

C₇ prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali

Elementi di tipo D :

- D₁ presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo
D₂ presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta
D₃ appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge
D₄ assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico
D₅ affaccio esterno di pregio
D₆ giardino privato o spazio aperto esclusivo
D₇ posto auto scoperto
D₈ appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa
D₉ terrazza di superficie superiore a mq 20

CASISTICHE DA VERIFICARE PER CALCOLARE L'APPARTENENZA ALLA SUB-FASCIA

- **SUB - FASCIA 1 / INFERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :
 - a) se **manca uno** solo degli elementi di **tipo A**
 - b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno **almeno 4 elementi del tipo B**
 - c) se hanno **meno di 3** elementi di **tipo B**, pur avendo **tutti** gli elementi di **tipo A**
- **SUB - FASCIA 2 / INTERMEDIA** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :
 - a) se hanno **tutti** gli elementi di **tipo A** e **almeno 3** elementi di **tipo B**
 - b) se hanno **tutti** gli elementi minimi di **tipo A e B**, richiesti per la sub-fascia 2, e **meno di 3** elementi di **tipo C**
- **SUB - FASCIA 3 / SUPERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia se hanno **tutti** gli elementi di **tipo A**, **almeno 3** elementi di **tipo B** e **3** elementi di **tipo C**

PROSPETTO ILLUSTRATIVO DEGLI "ELEMENTI QUALITATIVI"

Caratteristiche e componenti che determinano l'inserimento nelle SUB-FASCE 1 - 2 - 3

N	A	B	C	D
1	Bagno completo con finestra o aspirazione	Cucina abitabile con finestra	Dotazione di doppio bagno	Presenza di balcone o di terrazzo
2	Impianti tecnologici in ordine	Impianto ascensore oltre il piano 2°	Dotazione di box auto o posto auto al coperto	Dotazione di cantina o di soffitta
3		Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in stato manutentivo sufficiente	Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in buone condizioni	Vetustà inferiore a 30 anni
4		Impianti di esalazione e scarico conformi a norme igienico-sanitarie e di sicurezza	Parti comuni ed esterne quali facciate, scale, copertura, cantine, in normali condizioni	Assenza di fonti di inquinamento ambientale e acustico
5		Riscaldamento centrale o autonomo/ escluse stufe	Presenza di giardino condominiale	Affaccio esterno di pregio
6			Dotazione di doppi vetri e porta blindata	Presenza di giardino o area esterna esclusiva
7			Vicinanza a trasporti e a zone commerciali	Dotazione di posto auto scoperto
8				Alloggio oggetto di manutenzione negli ultimi 10 anni con Autorizzazione Edilizia
9				Presenza di terrazza superiore a mq 20
10				Presenza di zanzariere
11				Presenza di impianto di climatizzazione estiva
12				Presenza di parcheggio cicli/motocicli

PROSPETTO DI RIEPILOGO PER L'INSERIMENTO NELLE SUB-FASCE

Requisiti per la collocazione dell'alloggio nella sub fascia

SUB FASCIA 1 <u>INFERIORE</u>	<p><u>Vengono collocati in questa Sub-fascia gli alloggi con queste caratteristiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di 1 solo degli elementi di tipo A • Tipologia catastale A/5 • Riscaldamento con stufe, salvo che esistano almeno 4 elementi di tipo B • Meno di 3 elementi di tipo B pur avendo tutti quelli di tipo A
SUB FASCIA 2 <u>INTERMEDIA</u>	<p><u>Vengono collocati in questa Sub-fascia gli alloggi con queste caratteristiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di tutti gli elementi di tipo A + almeno 3 elementi di tipo B • Presenza di tutti gli elementi di tipo A + almeno 3 elementi di tipo B con meno di 3 elementi di tipo C
SUB FASCIA 3 <u>SUPERIORE</u>	<p><u>Vengono collocati in questa Sub-fascia gli alloggi con queste caratteristiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di tutti gli elementi di tipo A, + almeno 3 elementi di tipo B, + almeno 3 elementi di tipo C. • Non possono rientrare in questa sub-fascia gli alloggi delle Tipologie catastali A/3 di Classe 1, A/4, A/6.

* Il riferimento alla tipologia catastale s'intende fatte salve le situazioni reali certificate.

** La presenza di almeno 5 degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della SUB-FASCIA di appartenenza.

4.1. C Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative SUB-FASCE i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in euro/mq.

TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE

> Il valore dei canoni sotto indicati è espresso in Euro/mq su base annua <

CLASSI DI SUPERFICIE ALLOGGIO	ZONA PERIFERICA						ZONA INTERMEDIA						ZONA CENTRALE					
	SUB-FASCIA						SUB-FASCIA						SUB-FASCIA					
	1 <i>Inferiore</i>		2 <i>Media</i>		3 <i>Superiore</i>		1 <i>Inferiore</i>		2 <i>Media</i>		3 <i>Superiore</i>		1 <i>Inferiore</i>		2 <i>Media</i>		3 <i>Superiore</i>	
	CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq	
	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>
<i>Inferiore a mq 50</i>	40	45	45	50	50	55	45	50	50	65	65	70	50	60	60	75	75	80
<i>Tra mq 50 e mq 70</i>	35	40	40	45	45	50	40	45	45	55	55	60	45	50	50	60	60	75
<i>Superiore a mq 70</i>	30	35	35	40	40	45	35	40	40	45	45	50	40	45	45	55	50	65

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi di ogni SUB-FASCIA sono aumentati come segue:

> Alloggio ammobiliato

Quando l'alloggio è completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle SUB-FASCE potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

Le dotazioni che danno diritto all'incremento per arredamento sono precisate nell'apposita **TABELLA - ALLEGATO 2** relativa agli incrementi per la presenza di arredamento.

> **Maggiore durata contrattuale**

In caso le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale, i limiti minimi e massimi della sub-fascia sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4 anni	+ 3%
- per durata di 5 anni	+ 5%
- per durata di 6 anni	+ 8%
- per durata di un numero superiore ai 6 anni	+ 10%

Per gli immobili di cui all'art.1 comma 2 lett. a) della L. 431/1998 (immobili vincolati e Categorie A/1, A/8, A/9), le fasce di oscillazione subiscono nei valori minimi e massimi un aumento del + 5%.

PROSPETTO DELLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE

In applicazione dell'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i sotto indicati elementi oggettivi che riguardano le caratteristiche qualitative dell'abitazione. In base a questi elementi, i valori stabiliti per i limiti minimi e massimi di subfascia sono da assoggettare all'applicazione dei coefficienti tabellari che comportano aumenti o diminuzioni cumulabili dei predetti limiti.

N.	CARATTERISTICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI che determinano i coefficienti di maggiorazione o riduzione del canone	COEFFICIENTI
1	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "A - B - C"</u>	+ 10,00%
2	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "D - E "</u>	+ 5,00%
3	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "F "</u>	+ 2,00%
4	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "G"</u>	0,00%
5	U.I. prive di efficiente impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (con riscaldamento fornito da stufe a gas o altro combustibile o apparecchi elettrici, "split", ecc.)	- 5,00%
6	U.I. con serramenti esterni vetusti, privi di guarnizioni e con ridotta tenuta termica	- 5,00%
7	U.I. con bagno privo di finestra o con sola aspirazione forzata, salvo la presenza di un secondo bagno finestrato	- 5,00%
8	U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore	- 5,00%

MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare a cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è calcolata come somma delle superfici computate con le modalità seguenti.

1. Superficie lorda interna dell'alloggio, compresi bagni e vani accessori quali ripostigli, corridoi e simili interni all'abitazione, esclusi i muri perimetrali ed i muri in comunione ad altre unità ;
2. Superficie di accessori, cantine o soffitte, autorimesse e simili, con le modalità previste dallo **"Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici" – ALLEGATO 3**
 - Qualora la superficie dell'alloggio, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) sia inferiore a mq 30 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di mq 30.
 - Una misurazione della superficie dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

4.1. D Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione.

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla Zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia, in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

Ferma la procedura di individuazione della Zona urbana omogenea e della sub-fascia, le parti possono convenire un canone inferiore al minimo indicato nella tabella.

- **Aggiornamento del canone di locazione**

Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. Se si effettua la scelta dell'opzione "Cedolare secca" le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

4.2 - TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa agevolata.**

USI TRANSITORI

5. - CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1 – L. 431/1998

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

5.1 – MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017.

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998, è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

5.2 – TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998, le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 – **Locazione abitativa di natura transitoria**

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017.

Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 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.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del tipo di contratto sono individuate le seguenti condizioni:

a) quando il LOCATORE abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio dei figli
- separazione o divorzio
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

b) quando il CONDUTTORE abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

c) quando un'ASSOCIAZIONE senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente nuclei famigliari in grave emergenza abitativa

d) Qualora le PARTI CONTRATTUALI, in applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti a, b, c, del presente articolo, o con motivazioni che risultino difficilmente documentabili, si stabilisce che venga convocato un apposito incontro tra le due Organizzazioni della Proprietà Edilizia e degli Inquilini che assistono le parti, al fine di valutare la congruità e quindi la legittimità della motivazione adottata.

In caso di esito positivo e di approvazione, si potrà procedere al rilascio dell'attestazione, dandone atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

USI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

6. - CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, L. 431/1998

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

6.1 - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998, è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

6.2 - TIPO DI CONTRATTO per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della L. 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 - *Locazione abitativa per studenti universitari*.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M.16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

Questa tipologia contrattuale è utilizzabile per le ipotesi previste dall'art.3 comma 1 del DM 16 gennaio 2017, cioè per iscritti a corsi di Laurea, master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti.

Nel "Contratto" dovranno essere previste le seguenti clausole:

"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di 2 mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi."

7. - LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative o singole porzioni di esse. In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, ovvero della porzione locata.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

8. - ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione di proprietà degli immobili situati nel territorio del Comune di Voghera di proprietà di Compagnie Assicurative, Fondi immobiliari, Associazioni e Fondazioni di previdenza, Istituti di credito, Enti Previdenziali Pubblici, e soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di cento unità immobiliari 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 le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di

confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

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

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

9. - ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione (**ALLEGATO 5**).

10. - DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare 3 mensilità del canone di locazione.

11. - POLIZZA FIDEJUSSORIA

Al fine di limitare i costi amministrativi di inizio locazione i contraenti hanno facoltà di convenire altre forme di garanzia, tra le quali la sostituzione del deposito cauzionale con una polizza fidejussoria.

12. - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto Allegato A - B - C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello di richiesta **ALLEGATO 4** al presente Accordo.

13. - ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali, in sede di stipula possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni di rappresentanza della Proprietà Edilizia e degli Inquilini firmatarie del presente accordo, per stipulare validi contratti di locazione conformi ai predetti tipi e rispondenti al contenuto economico e normativo dello stesso.

Le parti contrattuali che non hanno usufruito dell'assistenza possono chiedere alle rispettive Organizzazioni di rappresentanza firmatarie del presente Accordo di attestare la conformità del contenuto economico e normativo all'Accordo Territoriale per il contratto che hanno già stipulato (vedi modulo **ALLEGATO 6**), anche a seguito di richiesta formulata dal Comune o da altra Amministrazione tributaria, nell'ambito delle attività di verifica, controllo e di accertamento inerenti all'applicazione dei benefici fiscali adottati a livello locale (riduzione IMU e TASI) e statale (detrazioni fiscali e aliquote agevolate).

Le parti firmatarie del presente accordo, a tal fine, esprimono la piena disponibilità a sottoscrivere una specifica Convenzione che stabilisca gli aspetti e le modalità di tale attività.

14. - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori (vedi tabella allegata 3).

15. - RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

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

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

16. - ALLEGATI

Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** - Planimetria della Città di Voghera riportante la suddivisione del territorio in Zone urbane omogenee con definizione dei perimetri relativi a ciascuna delle Zone
- **ALLEGATO 2** - Tabella degli elementi di arredo per applicare l'incremento del canone
- **ALLEGATO 3** - Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici
- **ALLEGATO 4** - Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione
- **ALLEGATO 5** - Tabella degli "Oneri accessori" (all. "D" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 6** - Modulo di Attestazione del contratto

Letto, approvato e sottoscritto

per le Associazioni della Proprietà Edilizia:

per le Associazioni Sindacali degli Inquilini:

CONFEDILIZIA rappresentata da:
Ing. Franco Lardera

U.P.P.I. Provinciale, rappresentata da
Geom. Alessandro Boffelli
U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
27100 PAVIA - Via D. Sacchi, 10
C.F. 96001760188

CONFAPPI Provinciale, rappresentata da:
D.ssa Arianna Cornelli

A.P.P.C. Provinciale, rappresentata da:
Dott. Mariano Da Prati

**Il Sindaco del Comune di Voghera
Dott. Carlo Barbieri**

Voghera, li 14 dicembre 2017

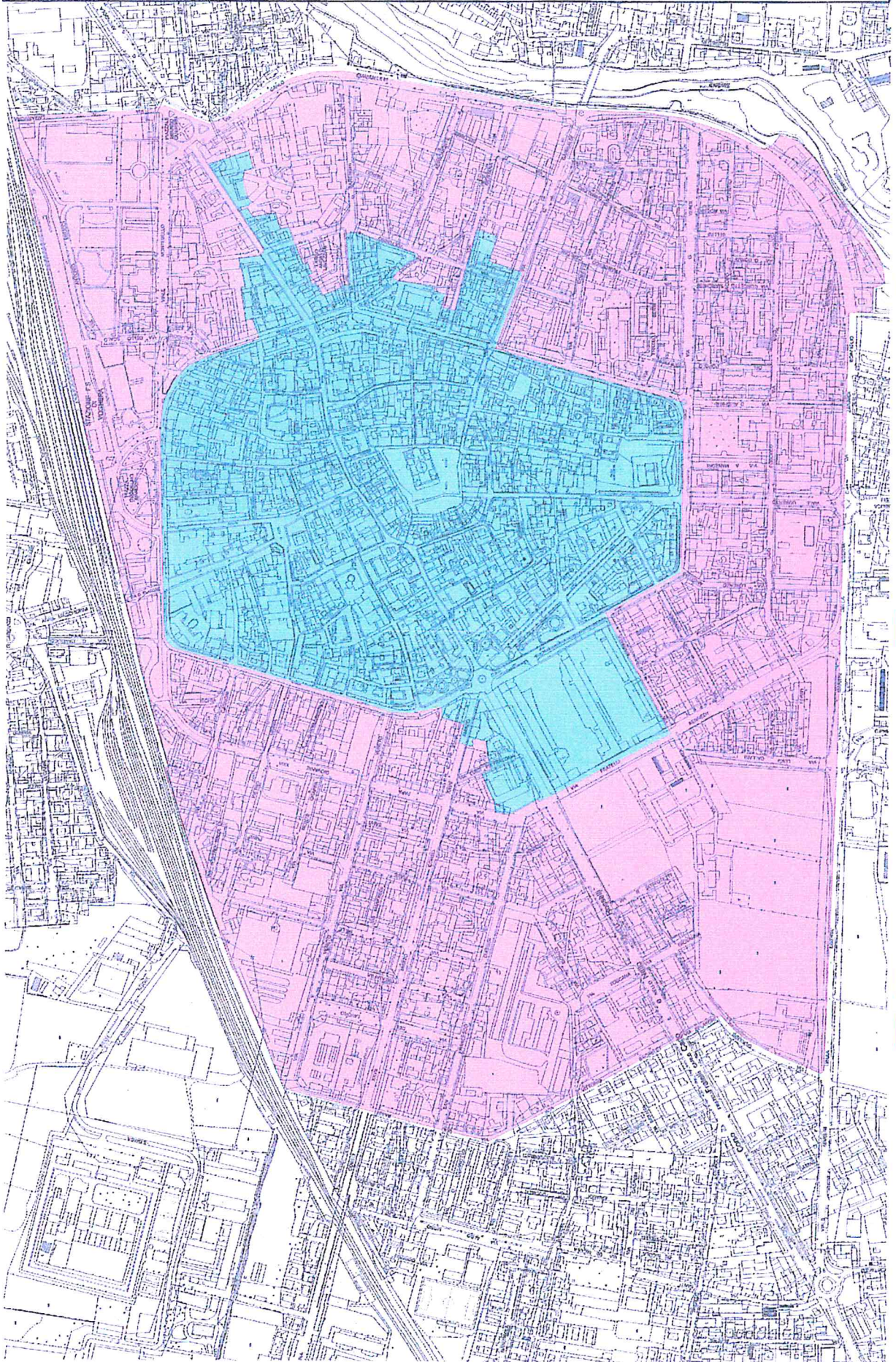
S.U.N.I.A. Pavia, rappresentato da:
Arch. Pierluigi Albetti

S.I.C.E.T. Pavia-Lodi, rappresentato da:
P.I. Tiziano Cabrini

U.I.L. - U.N.I.A.T. Pavia, rappresentata da:
Prof. Dario Homok

"Planimetria della Città di Voghera riportante la suddivisione del territorio in Zone urbane omogenee con definizione dei perimetri relativi a ciascuna delle Zone".

VOGHERA (PV)



- CENTRO STORICO
- CENTRO STORICO
- SEMICENTRO
- PERIFERIA

TABELLA DEGLI ELEMENTI DI ARREDO NECESSARI PER APPLICARE L'INCREMENTO DEL CANONE

CUCINA			
1	Mobile base e pensile di lunghezza min 120 cm per 1 persona, a cui aggiungere 60 cm lineari per presenza di più di una persona, se fattibile		
2	Piano cottura a gas di rete o elettrico		
3	Forno a gas a rete o elettrico		
4	Lavello con acqua calda sanitaria e fredda		
5	Frigorifero capienza minima 100 lt. + 50 lt. in caso di presenza di più di una persona, con freezer		
6	Cappa aspirante o filtrante		
7	Lavastoviglie / <i>facoltativa</i>		
8	Forno a microonde / <i>facoltativo</i> / però può sostituire il forno standard fino a 2 persone		
9	Tavolo con 4 sedie/ no se si tratta di cuoci-vivande		
10	Set stoviglie completo in numero adeguato ai presenti (piatti, posate, bicchieri, pentole)/ <i>facoltativo</i>		
11	Lampadario		
LETTO			
12	Letto completo di materasso o altri letti se presenti più camere o persone		
13	Comodino con lampada		
14	Armadio /almeno un elemento a 2 ante di cm 100/120		
15	Cassettiera o comò / <i>facoltativi</i>		
16	Lampadario		
SOGGIORNO/PRANZO			
17	Poltrona o divano /sufficienti per il n° di persone presenti, se fattibile		
18	Tavolo con almeno 2 sedie più 1 oltre al numero delle persone presenti, se non già presente in cucina		
19	Mobile-contenitore che risulti eventualmente idoneo anche per collocazione televisore / <i>facoltativo</i>		
20	Libreria o scaffalatura / <i>se alloggio per studenti</i>		
21	Televisore / <i>facoltativo / obbligatoria la presa-antenna</i>		
22	Lampadario		
BAGNO			
23	Mobile portaoggetti adeguato al numero di persone		
24	Specchio, porta asciugamano, porta sapone, porta carta igienica		
25	Lavatrice di capienza 3,5 Kg min. per mono-bilocale e 2 persone /5 kg min. oltre trilocale/ <i>facoltativo</i>		
26	Lampadario		
INGRESSO (se presente)			
27	Mobile base portaoggetti -portadocumenti (escluso fino a 60 m2)		
28	Appendi abiti / <i>facoltativi</i>		
29	Lampadario		

NOTE :

- per qualificare l'arredamento completo è necessario che siano presenti tutti gli elementi indicati (tranne quelli *facoltativi*)
- l'arredamento deve essere composto da mobili in buono stato, mentre in caso di evidente vetustà e usura la percentuale di incremento non potrà superare il 10%
- l'assenza di oltre la metà degli elementi indicati comporta il dimezzamento della percentuale d'incremento
- ai fini di una maggiore precisazione inerente le specifiche dotazioni di ogni singolo alloggio, si suggerisce di predisporre un verbale di consegna per dettagliare ulteriormente le varie attrezzature presenti ed il loro stato di conservazione

A B M...

SCHEMA ILLUSTRATIVO PER FACILITARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE	SOFFITTA	Mq	BALCONI	Mq	BOX E POSTI AUTO COPERTI O SCOPERTI	AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA AD ABITAZIONE	GIARDINO PRIVATO DI PERTINENZA A VILLE E A VILLINI				
	CANTINA	Mq									
	SCALA INTERNA	Mq	TERRAZZO	Mq	Mq	Mq	Mq				
<p>Nel conteggio si considera: la superficie lorda interna, comprese le murature interne, dei locali abitabili, (cucina, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), escluse le murature perimetrali e quelle comuni ad altre unità</p>	<p>Le superfici sopra indicate vengono così computate e considerate: a) al 50% se gli spazi sono comunicanti con l'abitazione; b) al 25% se gli spazi non sono comunicanti con l'abitazione</p>		<p>Le superfici sopra indicate vengono così computate e considerate: a) se gli spazi sono comunicanti con l'abitazione: al 30% fino a mq 25 / più il 10% della parte eccedente oltre mq 25; b) se gli spazi non sono comunicanti con l'abitazione: al 15% fino a mq 25 / più il 5% della parte eccedente oltre mq 25</p>		<p>La superficie sopra indicata viene così computata e considerata : a) al 75 % nel caso di box chiuso individuale b) al 50% nel caso di posto auto coperto con stallo riservato e delimitato c) al 30% nel caso di posto auto scoperto con stallo riservato e delimitato d) al 15% nel caso di posto auto scoperto con stallo non riservato e non delimitato</p>		<p>La superficie sopra indicata viene così computata e considerata: a) al 10%, fino al massimo della superficie di A b) al 2%, per la parte eccedente la superficie di A</p>		<p>La superficie sopra indicata viene così computata e considerata : a) non viene calcolata fino al 20% della superficie di A; b) al 10% fino alla concorrenza della superficie di A; c) al 2% per la parte eccedente la superficie di A</p>		
A	Mq	B	Mq	C	Mq	D	Mq	E	Mq	F	Mq

A B M...

A B M...

A B M...

A B M...

A B M...

SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: $A + B + C + D + E + F =$

MQ _____

- N.B.**
- 1) Le parti dell'immobile aventi altezza utile inferiore a cm. 150 sono escluse dal calcolo
 - 2) La somma delle superfici $B + C + D + E + F$ viene considerata fino al limite massimo del 50% della superficie di A
 - 3) **il calcolo delle superfici accessorie prevede B/C/D/E/F adotta la normativa fissata dal DPR 138/ 1998**
(i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm)
 - 4) Qualora la superficie dell'alloggio, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) sia inferiore a mq 30 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di mq 30
 - 5) Una misurazione della superficie dell'unità immobiliare discordante in più o in meno del 4% rientra nei limiti di tollerabilità e non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto

A B M...

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI
NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

(D.M. 16/1/2017)

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

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

sottoscritto in data ___/___/___/ e registrato in data ___/___/___/ per la durata di
_____ anni/mesi con il _____ locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc.
_____, C.F.: _____
residente in _____ via/piazza
_____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone
mensile di Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo del contratto di
locazione per questioni inerenti:

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

fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 Voghera (PV) 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 del sottoscritto, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

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

_____ li _____

Firma _____

A. Bellini

[Signature]

Del

[Signature]

[Signature]

[Signature]



TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE



ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
AUTOCLAVE		
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
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
Ispezioni e collaudi		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA 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
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		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 CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		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		C
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
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
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, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
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	

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

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 per raccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

F. B. P.

[Signature]

D. H.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

ATTESTAZIONE CONGIUNTA DI RISPONDENZA

(D.M. 16/1/2017)

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

premesse che

A) il Sig. C.F.:..... residente a in
 Via/P.zza n. nella qualità di locatore/conduuttore
 dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.zza..... n.,
 piano.... int....., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:,
 residente a..... in Via/P.zza..... 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:

e, 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
 conduuttore 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 oggettivi, confermati dalle parti contraenti firmando in
 calce la presente:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'allegato 9 dell'Accordo territoriale

Superficie abitazione A:		= mq	
Soffitta+cantina+scala interna comunicanti con l'abitazione:	mq	x 50% = mq	
Soffitta+cantina+scala interna non comunicanti con l'abitazione:	mq	x 25% = mq	
Balconi+terrazzo comunicanti con l'abitazione:	fino a 25mq mq	x 30% = mq	
	Oltre 25 mq mq	x 10% = mq	
Balconi+terrazzo non comunicanti con l'abitazione:	fino a 25mq mq	x 15% = mq	
	Oltre 25 mq mq	x 5% = mq	
Soffitta+cantina+scala interna non comunicante con l'abitazione:	mq	x 25% = mq	
Autorimessa individuale:	mq	x 75% = mq	
Posto auto coperto con stallo riservato e delimitato:	mq	x 50% = mq	
Posto auto scoperto con stallo riservato e delimitato:	mq	x 30% = mq	
Posto auto scoperto con stallo non riservato e non delimitato:	mq	x 15% = mq	

Area scoperta di pertinenza esclusiva ad abitazione: fino a superficie abitazione A mq x 10% = mq	
Area scoperta di pertinenza esclusiva ad abitazione: oltre superficie abitazione A mq x 2% = mq	
Giardino privato di pertinenza a ville/villini: fino 20% superficie abitazione = mq	
Giardino privato di pertinenza a ville/villini: fino a superficie abitazione mq x 10% =	
Giardino privato di pertinenza a ville/villini: oltre a superficie abitazione mq x 2% =	

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

PROSPETTO ILLUSTRATIVO DEGLI "ELEMENTI QUALITATIVI"

*Caratteristiche e componenti che determinano l'inserimento nelle SUB-FASCE 1 - 2 - 3
(barrare la casella in presenza dell'elemento qualitativo)*

N	A	B	C	D
1	Bagno completo con finestra o aspirazione <input type="checkbox"/>	Cucina abitabile con finestra <input type="checkbox"/>	Dotazione di doppio bagno <input type="checkbox"/>	Presenza di balcone o di terrazzo <input type="checkbox"/>
2	Impianti tecnologici in ordine <input type="checkbox"/>	Impianto ascensore oltre il piano 2° <input type="checkbox"/>	Dotazione di box auto o posto auto al coperto <input type="checkbox"/>	Dotazione di cantina o di soffitta <input type="checkbox"/>
3		Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in stato manutentivo sufficiente <input type="checkbox"/>	Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in buone condizioni <input type="checkbox"/>	Vetustà inferiore a 30 anni <input type="checkbox"/>
4		Impianti di esalazione e scarico conformi a norme igienico-sanitarie e di sicurezza <input type="checkbox"/>	Parti comuni ed esterne quali facciate, scale, copertura, cantine, in normali condizioni <input type="checkbox"/>	Assenza di fonti di inquinamento ambientale e acustico <input type="checkbox"/>
5		Riscaldamento centrale o autonomo/ escluse stufe <input type="checkbox"/>	Presenza di giardino condominiale <input type="checkbox"/>	Affaccio esterno di pregio <input type="checkbox"/>
6			Dotazione di doppi vetri e porta blindata <input type="checkbox"/>	Presenza di giardino o area esterna esclusiva <input type="checkbox"/>
7			Vicinanza a trasporti e a zone commerciali <input type="checkbox"/>	Dotazione di posto auto scoperto <input type="checkbox"/>
8				Alloggio oggetto di manutenzione negli ultimi 10 anni con Autorizzazione Edilizia <input type="checkbox"/>
9				Presenza di terrazza superiore a mq 20 <input type="checkbox"/>
10				Presenza di zanzariere <input type="checkbox"/>
11				Presenza di impianto di climatizzazione estiva <input type="checkbox"/>
12				Presenza di parcheggio cicli/motocicli <input type="checkbox"/>

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI QUALITATIVI TIPO A n. _____

ELEMENTI QUALITATIVI TIPO B n. _____

ELEMENTI QUALITATIVI TIPO C n. _____

ELEMENTI QUALITATIVI TIPO D n. _____

SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

F. Pifferi
R

ALLOGGIO AMMOBILIATO (barrare in caso di appartamento ammobiliato)

Le parti contraenti dichiarano che sussistono i presupposti per l'applicazione della maggiorazione del canone nella misura del% (max15%) trattandosi di alloggio ammobiliato completo di tutti gli arredi previsti nell'allegato 2 (esclusi i facoltativi) dell'Accordo territoriale vigente per il Comune di Voghera (PV).

CANONE : €/MQ.ANNO _____ x mq _____ = € _____

Tutto _____ ciò _____ premesso, _____ le
Organizzazioni....., come sopra
rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra
dichiarati dalle parti contraenti,

R. M. G. D.

ATTESTANO

la conformità dei contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto alle disposizioni dell'Accordo territoriale vigente per il Comune di Voghera (PV) depositato in data.....

A) Il dichiarante

p. l'Organizzazione

D

B) Il dichiarante

p. l'Organizzazione

M. Pifferi