

**NUOVO ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI DIANO MARINA**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze n. 10774

tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

APE-CONFEDILIZIA Imperia in persona del presidente pro tempore Marco MAGAGLIO

UPPI in persona del presidente pro tempore Santino CAMONITA

APPC in persona del presidente pro tempore Mario DONATO

e le organizzazioni dei conduttori :

UNIAT-UIL in persona del segretario provinciale pro tempore Angelo BELAFATTI

FEDERCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Emanuela DOLMETTA

ASSOCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Franco DEMORO

**PREMESSO**

1. che le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori sopra citate, stante il lungo tempo trascorso dalla stipula del precedente accordo risalente al 2003, hanno raggiunto un'intesa per la definizione di un nuovo accordo territoriale ai sensi del comma 3 dell'art. 2 L. 431/1998 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002 (nel seguito menzionato semplicemente come D.M. 30.12.2002);
2. che l'art. 1 del D.M. 30.12.2002 prevede che gli accordi territoriali individuino insieme di aree omogenee e stabiliscano fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti, canone che deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo della fascia di oscillazione;
  - che con il presente accordo le organizzazioni stipulanti si propongono, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge di favorire la diffusione della locazione abitativa e l'accesso alla medesima da parte delle categorie sociali più deboli con il ritorno sul mercato locativo degli immobili attualmente lasciati sfitti;
  - di favorire la prosecuzione del processo di riconduzione alla legalità del mercato degli affitti non dichiarati o irregolari;
  - di incentivare il miglioramento dello stato manutentivo delle unità abitative in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;
3. che le organizzazioni stipulanti con riguardo a quanto sopra auspicano:
  - che si instauri un dialogo costruttivo con l'Amministrazione comunale volto a promuovere le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 (cosiddetti contratti agevolati) mediante la soppressione dei tributi locali (attualmente IMU e TASI) sulle case interessate da detti contratti o quanto meno una sua tangibile riduzione in misura superiore a quanto previsto dalla normativa vigente;
  - che i benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
- 4) che, al fine di evitare possibili contenziosi tra proprietari e inquilini, nonché di garantire la corretta determinazione del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso, i soggetti sottoscrittori il presente accordo, ciascuno per la parte rappresentata, si impegnano formalmente a prestare, se richiesti, la propria assistenza e consulenza in occasione della stipula dei singoli contratti di locazione;
- 5) che si rammenta che ai sensi dell'art. 13 comma 4 L. 431/1998 per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie dagli accordi in sede locale.

SI CONVIENE

**Art.1**

**Zonizzazione e fasce di oscillazione del canone**

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, e al D.M. 30.12.2002 stabiliscono una fascia di oscillazione del canone di locazione entro la quale i canoni si intendono agevolati.

Il territorio del Comune di Diano Marina viene suddiviso in 2 aree omogenee, ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni zona:

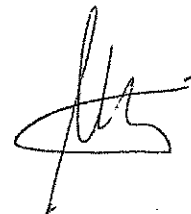
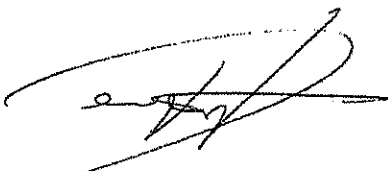
Zona 1 : a valle ex ferrovia e Capo Berta

Zona 2 : a monte ex ferrovia

e un valore massimo della fascia di oscillazione di :

Euro 8,00 mq/mese per la zona 1

Euro 7,00 mq/mese per la zona 2



Emanuela Dolmetta Mario Donato



## Art.2

### **Criteria per la definizione dei canoni di locazione nei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art.1 D.M. 30/12/2002**

Ai fini della stipula dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art.1 D.M. 30/12/1992 le parti contraenti calcoleranno la superficie dell'unità immobiliare secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/1978, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che la superficie convenzionale come sopra ottenuta venga maggiorata della percentuale del 30% ove essa sia inferiore ai 46 mq., del 20% ove essa sia compresa tra i 46,01 ed i 56 mq., e del 10% ove essa sia compresa tra i 56,01 ed i 66 mq.

Moltiplicando la superficie convenzionale per il valore della zona di appartenenza, modificato con la somma algebrica dei coefficienti parametrici stabiliti nell'allegato 1, si ottiene un canone massimo entro il quale un contratto si intenderà agevolato; viene tollerato un errore di conteggio fino al 5% del canone massimo entro il quale il contratto sarà comunque agevolato.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti (eventualmente assistite, a loro richiesta, dalle organizzazioni di categoria stipulanti il presente accordo territoriale) all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (quest'ultimo pari al canone massimo ridotto del 70%).

Per gli alloggi completamente arredati con il mobilio indispensabile (tra cui obbligatoriamente piano cottura, frigorifero e lavatrice) il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà, sempre a valere per l'intera durata contrattuale, un aumento del 15%.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il canone come sopra calcolato subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3% per ogni anno in più del minimo, con decorrenza immediata.

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Al fine di garantire la conformità del canone di locazione al presente accordo, le parti useranno i parametri tutti di cui all'accordo stesso ivi compresi quelli di cui all'allegato 1) avvalendosi della scheda di cui all'allegato 2).

Le parti, ai fini del calcolo minimo e massimo entro il quale il contratto di locazione si intenderà agevolato, utilizzeranno i parametri di cui all'allegato 1) avvalendosi della scheda di cui all'allegato 2).

E' altamente raccomandato l'inserimento della suddetta scheda, opportunamente compilata, nel contratto (o l'allegazione al medesimo) onde sia così evidenziata e resa di più facile verifica la conformità del canone di locazione pattuito al presente accordo territoriale.

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato A del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

## Art.3

### **Criteria per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo per gli usi transitori**

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 431/1998, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori con riferimento alle fattispecie, da provare - come previsto dal D.M. 30.12.2002 - con apposita documentazione da allegare al contratto, qui di seguito indicate.

#### **FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE**

1. Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
2. Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad una attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto.
3. Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d) ed e) del comma 1 art. 3 L.431/1998 risultante da progetto già presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto o da titolo ai sensi del Dpr n° 445 del 28/12/2000 e s.m.i.
4. Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento regolarmente registrato.
5. Motivi gravi di salute del locatore per cui l'immobile debba essere saltuariamente utilizzato dallo stesso o da suoi familiari anagraficamente conviventi.

#### **FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE**

1. Esigenze di studio diverse da quelle espressamente previste dall'art 5 c. 2 e 3 legge 431/98 con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute, o corsi di formazione.
2. Attività lavorativa di tipo subordinato e non (ivi compresa pertanto quella di natura professionale o artigianale) in Comune diverso da quello di residenza.

Eleonora Dobner

Amio Mar

3. Iscrizione a corsi di formazione o avviamento professionale.
4. Necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso.
5. Assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione con esigenza prevista entro 18 mesi.
6. Separazione o divorzio.
7. Acquisto di un'abitazione, anche con contratto preliminare, che si renda disponibile entro diciotto mesi.
8. Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
9. Campagna elettorale;

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato C) ovvero D) del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

#### Art. 4

##### ***Criteri generali per la determinazione dei canoni e per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede***

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Diano Marina.

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato E) ovvero F) del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

#### Art. 5

##### ***Immobili storici***

Per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 si stabilisce che il canone potrà essere aumentato del 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle altre fattispecie fin qui citate.

#### Art. 6

##### ***Oneri accessori***

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'accordo locale registrato presso l'ufficio delle Entrate di Imperia il 30 dicembre 2000 al n° 12071.

#### Art. 7

##### ***Commissione paritetica di conciliazione***

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione di ogni articolo dei contratti di locazione stipulati in base al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo stesso, anche a riguardo del canone, ogni parte potrà richiedere l'intervento di una commissione paritetica di conciliazione stragiudiziale formata da due componenti scelti fra appartenenti alle Organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo, che svolgerà le funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

In caso di emanazione di nuove norme in questa materia da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, tali norme si intenderanno come automaticamente recepite nel presente Accordo, così da trovare piena applicazione nel territorio oggetto di quest'ultimo al momento stesso della loro entrata in vigore.

#### Art. 8

##### ***Compiti delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale***

Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale possono fornire alle parti contrattuali, ove queste lo richiedano, la loro assistenza.

Ciascuna Organizzazione firmataria avrà la facoltà di rilasciare a propria cura e con assunzione di responsabilità, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente Accordo Territoriale, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

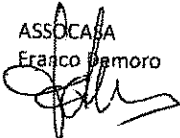
**Art. 9**  
**Durata dei valori di fascia**

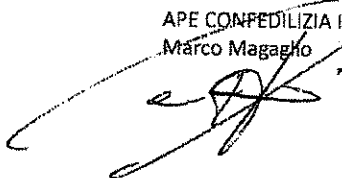
Relativamente alla zonizzazione ed alla determinazione dei canoni delle fasce di oscillazione meglio specificate all'Art. 1 del presente accordo, tutte le Organizzazioni firmatarie si obbligano alla revisione ed aggiornamento trascorsi otto anni a far data dal deposito presso la segreteria comunale.

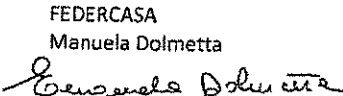
Il presente accordo resterà, comunque, in vigore fino al deposito presso la segreteria comunale dell'aggiornamento.

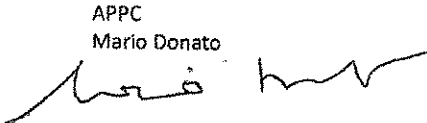
Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di <sup>DIANO MARCONI</sup> a cura di un rappresentante anche di una sola delle Organizzazioni firmatarie del presente accordo che si intende a ciò sin d'ora da esse appositamente delegato.

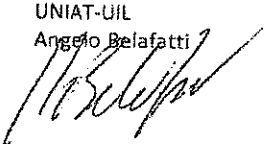
Letto, approvato e sottoscritto in Imperia il

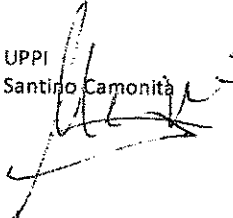
ASSOCASA  
Erasmo Demoro  


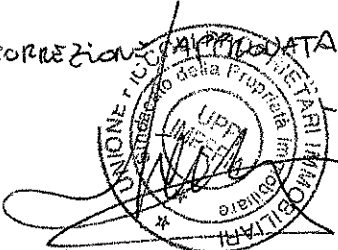
APE CONFEDILIZIA Imperia  
Marco Magaglio  


FEDERCASA  
Manuela Dolmetta  


APPC  
Mario Donato  


UNIAT-UIL  
Angelo Belafatti  


UPPI  
Santino Camonità  


① correzione ~~ALP~~ <sup>ALP</sup> ~~DATA~~  


**TABELLA DEI COEFFICIENTI PARAMETRALI (allegato 1)**

	Diminuzione	Maggiorazione
<b>Dotazioni infrastrutturali</b>		
Ubicazione a distanza inferiore a m. 200 da almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, banche, aree verdi pubbliche, servizi aggregativo/sociali, trasporti		3%
<b>Stato manutentivo dell'intero stabile</b>		
Ottimo		2%
Normale	-	-
Scadente	2%	
<b>Stato manutentivo dell'unità abitativa</b>		
Ottimo		5%
Normale	-	-
Mediocre	2%	
Scadente	8%	
<b>Pertinenze dell'unità abitativa</b>		
Cantina, soffitta, sottotetto		3%
Giardino esclusivo		3%
Possibilità di parcheggio a rotazione in area condominiale		5%
Posto auto scoperto in uso esclusivo		12%
Posto auto coperto in uso esclusivo		15%
Garage, box		20%
<b>Spazi comuni</b>		
Aree verdi		2%
Portineria		3%
Piscina (anche condominiale)		5%
<b>Servizi tecnici</b>		
Mancanza ascensore oltre il 2° piano	3%	
Riscaldamento autonomo		3%
Riscaldamento centralizzato con termoregolazione e contabilizzazione del calore di legge		3%
Mancanza di riscaldamento in talune porzioni abitabili	3%	
Mancanza assoluta di riscaldamento	10%	
Condizionamento d'aria in tutte le porzioni abitabili		10%
<b>Piano</b>		
Sottostrada	4%	
Terreno o rialzato se non dotato di attiguo giardino esclusivo	2%	
Attico		5%
<b>Caratteristiche alloggiative</b>		
Ubicazione a distanza inferiore a m. 150 dalle spiagge		4%
Ubicazione a distanza inferiore a m. 500 dal mare con vista mare aperta		8%
Porta Blindata		3%
Sistema di Allarme		3%
Infissi con vetrocamera		3%
Doppi servizi		5%
Classe energetica G	2%	
Classe energetica F	1%	
Classe energetica E	-	-
Classe energetica D		5%
Classe energetica C		10%
Classe energetica B		15%
Classe energetica A		20%
Immobile unifamiliare o villetta a schiera		30%
<b>Anno di costruzione o integrale ristrutturazione</b>		
Unità di nuova costruzione (anche in forza di integrale ristrutturazione)		10%
Fino a 10 anni		2%
Da 10 a 30 anni	-	-
Più di 30 anni	2%	

*Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.*

**SCHEDA DI CALCOLO CONTRATTO AGEVOLATO AI SENSI DELL'ART. 2, III comma, LEGGE 431/1998**  
(allegato 2)

Locatore

Conduttore

Città

via

Zona

Canone a mq.

Calcolo superficie convenzionale a norma art. 13 legge 392/1978							
Superficie interna	Baiconi terrazzi, ecc	Autorimessa	Posto auto in comune	Cantina soffitta, ecc	Giardino esclusivo	Giardino con le	Superficie convenzionale
coefficiente	coefficiente 0,25	coefficiente 0,50	coefficiente 0,20	coefficiente 0,25	coefficiente 0,15	coefficiente 0,10	
Coefficiente maggiorativo della superficie convenzionale (art. 2, III comma, Accordo Territoriale)							
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE SECONDO ACCORDO TERRITORIALE</b>							
Dotazioni infrastrutturali	ubicazione a distanza inferiore a m. 200 da almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, banche, aree verdi pubbliche, servizi aggregativo/sociali, trasporti						
Stato manutentivo stabile	ottimo normale scadente						
Stato manutentivo dell'unità abitativa	ottimo normale mediocre scadente						
Pertinenza dell'unità abitativa	cantina, soffitta, sottotetto giardino esclusivo possibilità di parcheggio a rotazione in area condominiale posto auto scoperto in uso esclusivo posto auto coperto in uso esclusivo garage, box						
Spazi comuni	aree verdi portineria piscina						
Servizi tecnici	mancanza ascensore oltre 2° piano riscaldamento autonomo riscaldamento centralizzato con termoregolazione e contabilizzazione del calore di legge mancanza di riscaldamento in talune porzioni abitabili mancanza assoluta di riscaldamento condizionamento d'aria in tutte le porzioni abitabili						
Piano	sottostada terreno o rialzato (solo se l'unità non è dotata di attiguo giardino esclusivo) attico						
Caratteristiche alloggiative	ubicazione a distanza inferiore a m. 150 dalle spiagge ubicazione a distanza inferiore a m. 500 dal mare con vista mare aperta porta blindata sistema di allarme infissi con vetrocamera doppi servizi classe energetica G classe energetica F classe energetica E classe energetica D classe energetica C classe energetica B classe energetica A immobile unifamiliare o villetta a schiera						
Anno di costruzione o integrale ristrutturazione	unità di nuova costruzione (anche in forza di integrale ristrutturazione) fino a 10 anni da 10 a 30 anni più di 30 anni						
						Totale parametri	
Canone ottenuto = canone a mq x superficie convenzionale + percentuale totale parametri							
Eventuale maggiorazione ex art 2, c. 5, Accordo Territoriale (alloggio completamente arredato)						40%	
Eventuale maggiorazione ex art 2, c. 5, Accordo Territoriale (alloggio parzialmente arredato)						15%	
Canone Minimo (canone massimo -70%)				Canone Massimo			

Le parti dichiarano la veridicità di quanto riportato nella seguente scheda, manlevando da ogni responsabilità in merito le CO.SS. Firmatarie

Il Conduttore

Il Locatore

*[Handwritten signatures of the tenant and landlord]*

## NOTE ALLA TABELLA DEI COEFFICIENTI PARAMETRALI

### STATO DI CONSERVAZIONE

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

### RISCALDAMENTO AUTONOMO

Per riscaldamento autonomo si intende un impianto con caldaia e/o impianto pompa di calore e/o stufa a pellet di potenza sufficiente a coprire l'alloggio con diffusori di calore in ogni vano

### DISTANZE

In tutti i casi in cui nella tabella si faccia menzione di distanze, queste debbono essere intese in linea d'aria

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures: one on the left, one in the center, and one on the right. The signatures are cursive and somewhat stylized.