

ACCORDO TERRITORIALE

**Applicabile nel territorio
del Comune di FROSINONE**



[Handwritten signature in blue ink]

In attuazione dell'art.2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e in attuazione del Decreto Ministeriale 16/01/2017,

le Organizzazioni Sindacali provinciali degli Inquilini

SICET in persona di Brunello Maggi
SUNIA in persona di Sandro Di Giammarino
UNIAT in persona di Francesca Regno

e le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

APPC in persona di Vincenzo Ciervo
ASPPI in persona di Giovanni Vecchi
CONFEDILIZIA in persona di Paolo Polletta
UPPI in persona di Maurizio Muffato

Premesso

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
che è scaduto l'accordo territoriale, prot. 3669 del 19/01/2018 di FROSINONE;
che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo territoriale per il Comune di Frosinone.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

L'Accordo territoriale stipulato il 15/12/2017, depositato il 19/01/2018 prot. 3369, è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per l'intero territorio amministrativo del comune di Frosinone.

CAPO I - NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO

Il canone mensile viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq, ricavati tra le fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa. I valori sono determinati in funzione dell'ubicazione, della superficie calpestabile sia dell'appartamento che delle sue pertinenze e dei parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare.

2. AREE OMOGENEE

Il territorio del Comune di Frosinone, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda le Zone R (come definite dall'OMI e in assenza di indicazione dei valori economici), verranno presi i valori delle microzone attigue.

Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da **allegato 1**.

3. COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO

Una volta individuata l'area omogenea di appartenenza dell'unità immobiliare, occorre valutare la superficie convenzionale che si esprime in metri quadrati utili, calpestabili. La composizione da considerare è data dalla superficie complessiva calpestabile con almeno un'altezza minima di 1,70 m.

4. PARAMETRI

La combinazione tra la localizzazione e le dotazioni dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori, cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione, è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisando che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

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

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA MINIMA **quando sono presenti fino a 4 parametri**
FASCIA MEDIA **quando sono presenti da 5 a 7 parametri**
FASCIA MASSIMA **quando sono presenti oltre 7 parametri**

5. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie da considerare è quella calpestabile - (con esclusione di balconi, cantine, terrazze, soppalchi non accatastati ed altri accessori e delle porzioni di altezza inferiori a cm. 170), denominata superficie convenzionale.

A tal fine i metri quadrati utili sono calcolati con una tolleranza, in più o in meno del 5% esclusivamente come segue:

- l'intera unità uso abitazione (escluso balconi, terrazze cantine, soppalchi non accatastati ed altri accessori) sarà così determinata;
 - ✓ la superficie interna degli alloggi fino a 46mq. potrà essere aumentata fino al **30%** fino ad un massimo di 52,90mq.
 - ✓ la superficie interna degli alloggi oltre 46mq. e fino 70mq. potrà essere aumentata fino al **15%** fino ad un massimo di 70mq.
 - ✓ la superficie eccedente i 120mq potrà essere ridotta fino a massimo del **15%**
- non oltre il **50%** della superficie in box o autorimessa coperta ad uso esclusivo;
- non oltre il **35%** della superficie dell'autorimessa coperta ad uso comune;
- non oltre il **25%** del posto auto scoperto ad uso esclusivo
- non oltre il **20%** del posto auto scoperto ad uso comune;
- non oltre il **25%** balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;

- g) non oltre il **15%** della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare
- h) non oltre il **10%** della superficie condominiale a verde, corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- i) non oltre il **70%** della superficie dei vani con altezza inferiore a **1,70mt.**
- j) Le fasce di oscillazione di cui all'allegato 1 potranno subire un incremento fino a un massimo del **10%**, esclusivamente per immobili ricadenti in tipologia "Ville e Villini".
- Qualora sia oggetto della locazione una porzione dell'immobile, il canone sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento, proporzionale alla porzione di appartamento locato, anche considerando le parti condivise.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone in sede di contratto andrà determinato utilizzando i valori della sub-fascia corrispondente alla zona, alla superficie convenzionale ed al numero di parametri rilevati nell'unità immobiliare espressamente indicati nell'**Allegato 3**.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso, con l'assistenza di almeno una delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, prendendo in considerazione **con equilibrio** lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei parametri presenti, la tipologia dell'alloggio, nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo (veduta, comodità ai mezzi di trasporto, ecc.) che possa incidere sul valore dell'immobile.

Può essere utilizzata la fascia massima al metro quadrato utile quando l'appartamento presenta almeno da 7 a 9 parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Può essere utilizzata la fascia media al metro quadrato utile quando l'appartamento presenta tra i 4 e i 7 parametri

Può essere utilizzata la fascia minima al metro quadrato utile quando l'appartamento presenta solo fino a 3 parametri.

L'applicazione delle maggiorazioni previste negli **Allegati 5/A e 5/B** (Attestazioni di rispondenza) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** (fasce di oscillazione del Comune di Frosinone), a meno che non si tratti delle maggiorazioni riguardanti: i pannelli fotovoltaici: **+10%**; classe energetica A o B: **+10%**; grandi elettrodomestici in classe A o B **+5%**; grandi elettrodomestici in classe A o B, ma solo se con APE A o B: **+7%**; durata contrattuale superiore a 3 anni, ovvero: 4 anni **+7%**; 5 anni **+8%**; 6 e più anni **+9%**; transitorietà del contratto: **+10%**.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al **75% della variazione ISTAT**. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

7. FATTISPECIE PARTICOLARE DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto, in accordo tra le parti, e facoltativa.

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

7.a IMMOBILE DI PREGIO

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

7.b IMMOBILE ARREDATO

Per gli immobili con la sola cucina arredata il canone potrà essere aumentato fino ad un massimo del **5%**; per gli immobili parzialmente arredati, con almeno due stanze arredate, il canone potrà essere aumentato fino ad un massimo del **10%**; per gli immobili completamente arredati il canone potrà essere aumentato fino ad un massimo del **15%**.

7.c PIANO DELL'IMMOBILE

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

Per gli alloggi al piano attico il canone sarà aumentato del **10%**.

7.d MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento:

del 7% se la durata contrattuale sarà di quattro anni;

del 8% se la durata contrattuale sarà di cinque anni;

del 9% se la durata contrattuale sarà di sei anni e più.

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutta la durata contrattuale.

7.e DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale, che non può mai superare l'importo di tre mensilità del canone, è produttivo di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, oppure al termine della locazione.

7.f IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti la classe A o B le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento fino al **10%**, a valere per l'intera durata contrattuale; se presenta la classe C o D o E o F le fasce di oscillazione potranno subire un aumento del **5%**, mentre se presenta la classe energetica "G" una riduzione del **5%**.

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

Si precisa che i dati relativi all'attestato di prestazione energetica (numero, protocollo e classe) dovranno essere riportati nel contratto.

7.g RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato D al D.M. 16/01/2017. **Allegato n° 4.**

7.h ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello **Allegato 5/a** al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello **Allegato 5/b** al presente Accordo (attestazione bilaterale) o anche del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

CAPO II - NORME SPECIALI

8. CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (**allegato A**), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nelle norme generali utili alla determinazione del canone. I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2 legge n.431/98. Allegato n° 9.

9. CONTRATTI TRANSITORI

La durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

È facoltà delle parti fissare la data di scadenza fino a un mese dopo il termine, fermo restando la durata massima di diciotto mesi. L'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino a massimo il **10%**.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

9.a Esigenze di transitorietà del locatore

- 1) Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:
- 2) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine per motivi di studio o di lavoro;
- 3) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito a trasferimento o alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- 4) eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- 5) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata quale ad esempio la vendita dell'immobile oggetto della locazione.

9.b Esigenze di transitorietà del conduttore

- 1) Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:
- 2) contratto di lavoro a tempo determinato;
- 3) trasferimento per ragioni di lavoro;
- 4) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 5) necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- 6) acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- 7) esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- 8) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore espressamente collegata, documentata e indicata nel contratto.

Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Le esigenze di transitorietà dovranno essere provate con apposita documentazione da allegare al contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dagli art. 9.A e 9.B del presente accordo, o difficilmente documentabili, **sono assistite** dalla rispettiva

organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per i contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

L'applicazione delle maggiorazioni previste negli **Allegati 5/A e 5/B** (attestazioni di rispondenza) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione) ad eccezione delle maggiorazioni di cui al punto 6.

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

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (**Allegato B**), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

10. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad **un corso di laurea o di formazione post laurea (master, dottorati, Erasmus, specializzazioni o perfezionamenti)**, in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (**Allegato C**), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nelle norme generali.

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

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Attestazione di rispondenza non potrà, comunque, consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione del Comune di Frosinone).

Il contratto per studenti universitari potrà essere rinnovato una sola volta per la stessa durata pattuita tra le parti.

11. GRANDI PROPRIETÀ

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 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 dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

Tali accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella degli oneri accessori.

12. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

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

CAPO III - NORME FINALI

13. EQUITÀ FISCALE

Le parti si danno preliminarmente atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'applicazione del presente accordo. Esse ritengono doveroso e necessario operare in modo che tutti i rapporti contrattuali, anche in essere, che prevedano pattuizioni compatibili e conformi al presente accordo, possano essere ricondotte all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla scadenza del contratto, per riconoscere alle parti la facoltà di fruire delle condizioni di miglior favore previste dalla Legge. Le parti ritengono, inoltre, necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difforni. Per questa ragione, nel caso di contratti non assistiti, tutte convengono sull'opportunità di utilizzare **l'apposita attestazione** prevista dagli articoli: 1, comma 8; art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5 del DM 16/01/2017 **che verrà rilasciata da una delle Organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori, firmatarie del presente accordo** tramite la elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare alla Pubblica Amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. Per la compilazione delle attestazioni bilaterali dovranno essere utilizzati solo ed esclusivamente il modello o i modelli allegati al presente accordo, non saranno ritenuti validi altri modelli. Il contratto registrato e munito dell'attestazione di cui al suindicato D.M. andrà depositato presso il Comune per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali di legge.

Le parti chiedono all'Amministrazione Comunale, di concedere, automaticamente, aliquote fiscali agevolate solo in presenza di tale attestazione.

È fatta salva la possibilità di verifiche a campione per le dichiarazioni o richieste di esenzione, ovvero di applicazione di aliquote agevolate, non corredate dal contratto validato dalle Associazioni. Per tutti i contratti si potrà procedere ad un'attività adeguata di verifica e controllo, a campione, con modalità concordate tra l'Amministrazione Comunale e le Organizzazioni firmatarie del presente accordo.

14. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Al fine di favorire la composizione di eventuali controversie in merito all'applicazione del presente accordo e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4 e 5 dell'articolo 6 del DM 16/01/2017 le parti riconoscono la preminenza della Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, impegnandosi, pertanto, a dare corso alle procedure per la sua attivazione quando ne venga fatta richiesta da una delle parti contrattuali.

Per l'attivazione della procedura, prevista dall'articolo 6 del DM 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto **Allegato "A"** al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto **Allegato "B"** al D.M. 16/1/2017 e 15 del tipo di contratto **allegato "C"** al DM 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, **Allegato E**, al D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello **"Allegato 6"** del presente Accordo.

La richiesta di attivazione della Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale non comporta oneri.

15. TRASPARENZA E BUONA FEDE

Le parti stipulanti ritengono necessario che i rapporti tra le parti contraenti debbano essere improntati alla massima chiarezza e buona fede possibile.

Per questa ragione le medesime parti, congiuntamente, individuano come criteri comportamentali corretti, opportuni e prudenti, i seguenti atteggiamenti.

- a) il contratto viene integralmente compilato, con indicazione di tutti gli elementi richiesti;
- b) dopo la stipula del contratto, all'atto della consegna delle chiavi le parti compilano un verbale di consegna, se del caso con stampa di foto, per evidenziare lo stato di conservazione dell'unità immobiliare;
- c) contestualmente viene redatto l'inventario di eventuali mobili;
- d) al conduttore vengono consegnati il regolamento di condominio ove esistente ed è informato, ove le stesse tutelino diritti del conduttore, circa le assicurazioni in essere relative all'immobile, opportunamente, dove occorra, da estendere ai rischi della conduzione.
- e) al conduttore viene consegnata la documentazione necessaria alla voltura delle utenze;
- f) il conduttore riceve una copia del contratto registrato;
- g) al conduttore viene indicato il nominativo dell'amministratore del condominio;
- h) in applicazione della normativa sulla certificazione energetica al conduttore verrà consegnata copia dell'attestato relativo all'immobile locato, così come gli verrà consegnato ogni altro documento ad esso inerente che sia obbligatorio per legge.
- i) al conduttore vengono consegnati gli eventuali pass autorizzativi per l'accesso alle parti comuni riservate ai residenti l'immobile.
- j) il conduttore anticipa immediatamente la somma necessaria all'imposta di bollo, nonché il 50% della somma necessaria per la registrazione del contratto, se dovuta.
- k) il conduttore consegna al locatore copia del documento d'identità ed eventualmente copia della carta/permesso di soggiorno, impegnandosi ad utilizzare l'alloggio come abitazione principale.
- l) il conduttore fornisce i dati degli occupanti l'alloggio al fine dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

16. ADESIONI

Le parti stipulanti auspicano e si impegnano a favorire l'adesione al presente accordo del più ampio possibile novero di altre realtà associative, istituzionali, professionali, imprenditoriali, che, operando nel settore, condividano l'impegno alla diffusione delle tipologie di contratti qui disciplinati.

Si conviene che delle adesioni potrà essere data notizia e che verranno menzionate in calce alle copie del presente accordo.

17. DURATA ED EFFICACIA

Il presente accordo territoriale ha durata minima di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune. Le fasce di oscillazione, dopo il primo anno, potranno essere rivalutate in base alla variazione ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi). Al fine di assicurare la formazione degli Accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, della legge 431/1998, trascorso il termine di 60 giorni previsto per la convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, le stesse organizzazioni possono produrre formale richiesta ai Comuni interessati. Nel caso in cui i Comuni non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni di cui al comma 2. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora.

- a) il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- b) siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 Legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- d) il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- e) le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone. Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune mediante consegna alla segreteria generale dello stesso, Ufficio protocollo generale, o invio alla medesima tramite raccomandata A.R. o PEC - posta elettronica certificata e successivamente trasmesso alla Regione Lazio. Si specifica che per quanto riguarda superfici al di sopra e al di sotto delle tabelle (allegato 1), si procederà all'aumento e alla diminuzione con metodo proporzionale. Le Associazioni firmatarie del presente accordo potranno riunirsi periodicamente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone e una migliore definizione delle maggiorazioni relative alle classi energetiche o per altre esigenze che potranno emergere.

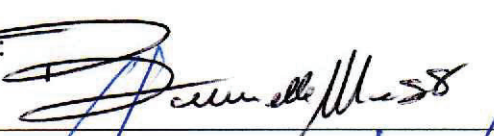
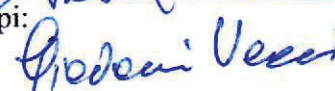
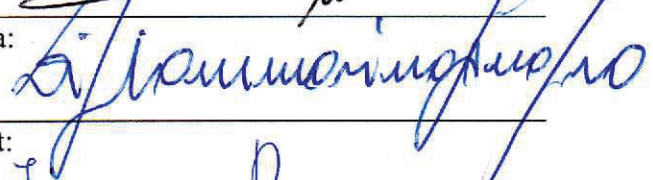
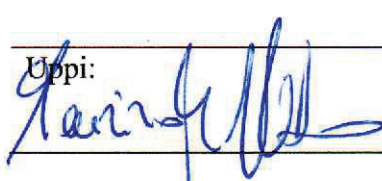
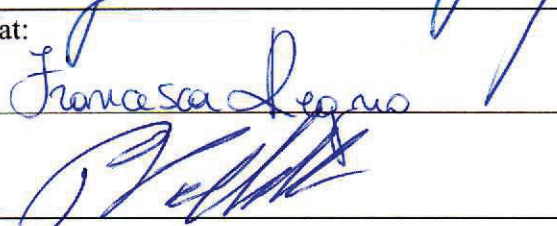
Le parti si impegnano a rivedersi tra un anno dalla data di deposito del presente accordo per valutarne l'andamento dell'efficacia ed eventualmente apportarne le necessarie modifiche.

All'accordo sono allegate le tabelle relative alle tariffe per il **Comune di Frosinone**:

- Allegato 1** - Fasce di oscillazione dei canoni per mq.
- Allegato 2** - Microzone Omogenee del Comune di Frosinone
- Allegato 3** - Elementi qualitativi in dotazione dell'immobile
- Allegato 4** - Tabella D - Oneri accessori
- Allegato 5** - Richiesta del canone concordato
- Allegato 5/a** - Attestazione di conformità
- Allegato 5/b** - Attestazione bilaterale di conformità
- Allegato 6** - Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione
- Allegato 7** - Procedura di negoziazione e conciliazione stragiudiziale
- Allegato 8** - Modello Contratto a Canone Concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98
- Allegato 9** - Modello Contratto Transitorio ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/98
- Allegato 10** - Modello Contratto per Studenti Universitari ai sensi dell'art.5, comma 3, L. 431/98

Letto, confermato e sottoscritto in Frosinone li 02/06/2025

Le parti stipulanti:

Appc:	Sicet:
	
Asppi:	Sunia:
	
Confedilizia:	Uniat:
	

aderiscono al presente accordo.