

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER I COMUNI DI CAPALBIO E ISOLE  
(Capalbio, Isole del Giglio e Giannutri)**

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431  
e del D.M. 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture  
di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze

sottoscritto da  
APC-Confedilizia, ASPPI, UPPI  
SICET, SUNIA, UNIAT

**SICET** GROSSETO  
Via Senegal, 25 - 50100 GROSSETO  
Tel. 0564 422226



**UNIAT**  
SEGRETERIA PROVINCIALE

**ASPPI - Grosseto**  
IL PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*  
**UPPI**  
*[Handwritten signature]*

Grosseto li ..2.0.FEB.2018

## SOMMARIO

Argomento	All. ti	pag.
Testo dell'Accordo	-	3 - 7
Aree omogenee	All.to 1	8
Fasce di oscillazione	All.to 2	9
Elementi oggettivi per la determinazione del canone	All.to 3	10
Superficie utile dell'immobile	All.to 4	11
Scheda di definizione del canone	All.to 5	13-16
Attestazione	All.to 6	17
Modulo di richiesta	All.to 7	18-19

# ACCORDO TERRITORIALE PER I COMUNI DI CAPALBIO E ISOLE (Capalbio, Isole del Giglio e Giannutri)

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

## Fra le sottoscritte organizzazione della Proprietà Edilizia:

- APC – CONFEDILIZIA.....in persona dell'Avv. Paola Tamanti
- ASPPI.....in persona del Geom. Velfo Giuggioli
- UPPI .....in persona della dott.ssa Silvia Signori

## e dei Condufftori:

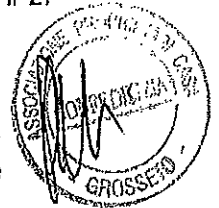
- SICET .....in persona del sig. Giancarlo Di Gioia
- SUNIA.....in persona del Sig. Demetrio Cozzupoli
- UNIAT.....in persona del Sig. Vincenzo Aquilino

### PREMESSO

- che in data 27 Dicembre 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- 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, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per i comuni di Capalbio e Isole in sostituzione di quello stipulato il 27 Dicembre 2003.

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 27 Dicembre 2003 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo per i comuni di Capalbio e Isole, come individuati in epigrafe.



### TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei comuni di Capalbio e Isole.
2. Il territorio dell'area suddetta, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in **tre aree omogenee** come da allegato 1 (Aree omogenee).
3. Per le aree omogenee come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, ai fini della stipula di nuovi contratti, non potranno essere aggiornati per i primi due anni di validità del presente accordo. A far data dal mese di Marzo dell'anno 2020, i suddetti valori saranno invece annualmente aggiornati nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice Istat dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati che potrà intervenire nel biennio precedente, assumendo come base di calcolo l'Indice Istat del mese di Gennaio 2018.



ASPPI - Grosseto  
IL PRESIDENTE

SICET - GROSSETO  
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 422328

UNIAT  
SEGRETERIA PROV/LE

5. In relazione a quanto convenuto al punto precedente, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'**allegato 2 (Fasce di Oscillazione)**, a partire dal mese di Marzo 2020, sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat del mese di Gennaio 2018.
6. Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'**allegato 2 (Fasce di oscillazione)**, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'**allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
7. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata: con i criteri riportati nell'**allegato 4 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone)**.
8. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono deducibili dall'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
9. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 1 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimi e massimi, **un aumento del 3 %** per i contratti di durata di quattro anni, **del 4 %** per i contratti di durata di cinque anni, **del 6 %** per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
10. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino ad un massimo del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20 %**.
11. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (**Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9**), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 1 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, **un aumento del 15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale.
12. Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.
13. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
14. L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, dall'art. 2, comma 8, e dall'art. 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello **allegato 6 (Attestazione)**.
15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **100 unità immobiliari** ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
16. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto **allegato A** al DM 16 gennaio 2017.

#### TITOLO B)

#### CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)*

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo **dei comuni di Capalbio e Isole** che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risultano, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti come di seguito precisato: **Capalbio 4.105, Isola del Giglio 1.436.**

2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata **non superiore a diciotto mesi**.
3. Le Organizzazioni stipulanti, nel prendere atto di quanto riportato al precedente paragrafo 1, convengono che i canoni di locazione di cui al presente titolo, **sono rimessi alla libera contrattazione delle parti**.
4. Nel caso di locazione di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
5. **Fattispecie di esigenze dei proprietari:**
  - 5.2 Quando il proprietario abbia l'esigenza di adibire, entro i 18 mesi, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
    - a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
    - b) matrimonio;
    - c) rientro dall'estero;
    - d) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
    - e) motivi di studio;
    - f) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
  - 5.3 Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore, del coniuge, dei figli o dei genitori collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
6. **Fattispecie di esigenze dei conduttori:**
  - 6.2 Quando il conduttore abbia una delle seguenti esigenze:
    - a) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
    - b) previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
    - c) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
    - d) necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
    - e) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
    - f) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
    - g) campagna elettorale.
  - 6.3 Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore del coniuge, dei figli o dei genitori collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
7. Oltre ai canoni di locazione anche la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
8. In applicazione dell'art. 2, co. 5, del D.M. 16.01.2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti par. 5 e 6 del presente titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatari del presente accordo, che attestano il supporto fornito di cui si da atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
9. Per la stipula dei contratti di cui al presente titolo, è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze, in capo anche a una sola delle parti contraenti.
10. L'attestazione prevista dall'art. 1, co. 8, dall'art. 2 co. 8 e dall'art. 3 co. 5 del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della Proprietà Edilizia o dei Conduttori firmataria del presente accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **allegato 6 (attestazione)** al presente accordo.



UPPI  
 U.P.P.I. - Grosseto  
 AL PRESENTE

SICET GROSSETO  
 Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
 Tel. 0564 422326

UNIAE  
 SEGRETERIA PROV/LE

11. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, co. 5 del D.M. 16.01.2017, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli da aventi in capo più di 100 u.i. ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente accordo.
12. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16.01.2017.

#### TITOLO C)

##### CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017).

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo dei comuni di **Capalbio e Isole**, in quanto comuni limitrofi al Comune di Grosseto che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 Gennaio 2017, è sede di Corsi Universitari.
2. I contratti transitori per studenti universitari 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. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.
3. Ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.M. 16.1.2017, i canoni di locazione sono determinati dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui **allegato 2 (Fasce di Oscillazione)** e aggiornati annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.
4. La misura in mq utili dell' unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata in conformità **all. 4 (superficie utile dell'unità immobiliare)** al presente accordo.
5. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017 sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile. I suddetti elementi sono deducibili **dall'Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
6. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui **all'allegato 2 (Fasce di oscillazione)** subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di arredamento completo e nuovo l'aumento potrà arrivare fino al 20%.
7. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati ex lege 01.06.1939 n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui **all'allegato 2 (Fasce di oscillazione)** subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, a valere per l'intera durata contrattuale.
8. Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra essi cumulabili.
9. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
10. L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **allegato 6 (Attestazione)**.
11. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.

#### TITOLO D)

##### CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1. 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, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.
3. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017

#### TITOLO E)

#### ONERI ACCESSORI

1. Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

#### TITOLO F)

#### COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del DM 16 Gennaio 2017 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16.1.2017, 16 del tipo di contratto Allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto Allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 7 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

#### TITOLO G)

#### RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del
2. D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre 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.
3. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
4. 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 e integrazioni.
5. 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 entrerà in vigore a partire dal giorno 1 Marzo 2018**

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree omogenee
- All. 2: Fasce di oscillazione dei comuni di Capalbio e Isole.
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Superficie Utile ai fini del conteggio del canone
- All. 5: Scheda di definizione del canone
- All. 6: Attestazione
- All. 7: Modulo di richiesta



**SICET GROSSETO**  
Via Sarnegat, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 322326

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

..GROSSETO....., data ...28 FEB. 2018



**U.P.I. Grosseto**  
IN PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*

**UN/AT**  
SECRETARIA PROV/LE

**Allegato 1**

<b>(Aree Omogenee dei comuni di Capalbio e Isole)</b>
Delimitazione delle aree omogenee ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.M. 16.01.2017
<b>AREA OMOGENEA "A"</b>
Capalbio centro, Capalbio Marina, Isole Giglio e Giannutri
<b>AREA OMOGENEA "B"</b>
Capalbio Scalo
<b>AREA OMOGENEA "C"</b>
Altre frazioni e territori aperti dei due Comuni



Allegato 2

FASCE DI OSCILLAZIONE			
Comuni di Capalbio e Isola del Giglio			
Area Omogenea "A"			
Capalbio centro, Capalbio Marina, Isole Giglio e Giannutri			
Tipologia	Sub-fasce	Minimo	Massimo
A	Superiore	5,00	9,66
B	Intermedia	4,30	7,55
C	Inferiore	2,50	4,78
Area Omogenea "B"			
Capalbio Scalo			
Tipologia	Sub-fasce	Minimo	Massimo
A	Superiore	4,30	7,55
B	Intermedia	3,10	5,55
C	Inferiore	1,90	4,11
Area Omogenea "C"			
Altre frazioni e territori aperti dei due Comuni			
Tipologia	Sub-fasce	Minimo	Massimo
A	Superiore	3,10	5,55
B	Intermedia	2,50	4,44
C	Inferiore	1,55	3,44



AS.P.P.I. Grosseto  
M. PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*

SICET GROSSETO  
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 422326

*[Handwritten signature]*



UNIAI  
SEGRETARIA PROV/LE

**(Elementi Oggettivi per la determinazione del canone)**

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

**IMMOBILI DI CLASSE "A"**

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime previste per quelli della Classe B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti 1, 2, 3 e 4, ovvero almeno 4 di quelle indicate ai seguenti numeri da 5 a a18.

1	ultimazione (in base a dichiarazione di fine lavori) negli ultimi 10 anni precedenti il contratto di locazione
2	restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi conformi al T.U. n° 380/2001, effettuati negli ultimi dieci anni dalla data di stipula della locazione. (All.to 5)
3	rinnovamento sostanziale negli ultimi 5 anni precedenti il contratto, con almeno 4 dei 14 punti di cui all'art. 2 L.R. Toscana n. 59/1980
4	Classe Energetica (APE) da A a C
5	facciata totalmente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti il contratto di locazione
6	piscina e/o campo da tennis anche se condominiali
7	Immobile situato in fabbricato con meno di cinque unità abitative
8	situati in complesso residenziale con servizi comuni (portiere, e/o custodia, giardinaggio ecc.)
9	Immobile situato in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso
10	Immobile con doppio servizio di cui uno corredato da almeno tre apparecchi sanitari
11	spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 25% di quella utile dell'alloggio.
12	Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari
13	autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo (purché non determinante ai fini della tipologia B)
14	ulteriore posto auto ad uso esclusivo oltre i primo, anche se scoperto
15	spazi esterni ad uso parcheggio riservato limitatamente all'area omogenea "A"
16	particolare panoramicità
17	portoncino blindato e/o impianto allarme
18	Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera, o controfinestre in almeno la metà delle aperture.

**IMMOBILI DI CLASSE "B"**

Appartengono a questa classe, gli immobili che presentano almeno sei dei seguenti 13 elementi

1	situato in fabbricati con meno di undici unità abitative
2	situato in fabbricati a schiera con un massimo di 4 appartamenti per ogni ingresso
3	dotato di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma
4	servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata dotato di almeno 4 apparecchi sanitari
5	impianto di acqua corrente
6	impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti
7	impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani al di sopra del p.t.
8	spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio.
9	cantina e/o soffitta
10	autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo
11	posto auto anche scoperto ad uso esclusivo
12	corte e/o terrazzo condominiale
13	Classe Energetica (APE) da A a D

**IMMOBILI DI CLASSE "C"**

Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo "B".

## Allegato 4

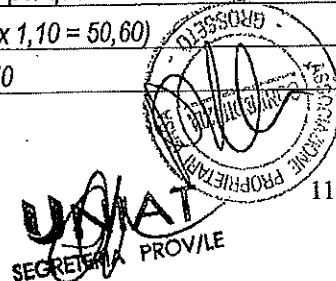
<b>Superficie Utile dell'Unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone (1) (2)</b>			
	Componenti dell'unità immobiliare	mq. netti (1)	Coeff.      mq. utili
1	Vani principali ed accessori a servizio diretto <i>per una superficie calpestabile inferiore a 46 mq. (3)</i>	.....	1,20 .....
2	Vani principali ed accessori a servizio diretto <i>per una superficie calpestabile fra 46 e 70 mq. (4)</i>	.....	1,10 .....
3	Vani principali ed accessori a servizio diretto <i>per una superficie calpestabile fra mq. 70 e mq. 120</i>	.....	1,00 .....
4	Vani principali ed accessori a servizio diretto <i>per una superficie calpestabile fra mq. 120 e mq. 140</i>	.....	0,90 .....
5	Vani principali ed accessori a servizio diretto <i>per una superficie calpestabile oltre mq. 140</i>	.....	0,85 .....
<b>Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali</b>			
6	6.1. Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani principali da 1 a 5	.....	0,50
	6.2. Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani da 1 a 5	.....	0,25
7	<b>Autorimessa ad uso esclusivo</b>	.....	0,50 .....
8	<b>Posto macchina in uso esclusivo in autorimessa comune</b>	.....	0,35 .....
9	<b>Posto macchina scoperto in uso esclusivo</b>	.....	0,25 .....
10	Balconi, terrazze, portici e simili fino a mq. 25	.....	0,30 .....
	Balconi, terrazze, portici e simili per la superficie eccedente	.....	0,10 .....
<b>Area scoperta di pertinenza esclusiva</b>			
11	a) fino alla superficie catastale di cui ad uno dei punti da 1 a 5	.....	0,15 .....
	b) per la superficie eccedente	.....	0,05 .....
<b>Parchi, giardini, corti e simili in ville e villini di Cat. A/7 e A/8</b>			
12	a) superficie catastale x 5 (non computabile)	.....	0,00      XXXXXXXXX
	b) superficie eccedente fino alla superficie di cui ai punti da 1 a 5	.....	0,10 .....
	c) ulteriore superficie eccedente	.....	0,02 .....
13	Superficie Condominiale a verde nei limiti della quota mille	.....	0,10 .....
<b>Totale Superficie Convenzionale Utile dell'immobile mq.</b>		.....	.....

NOTE	
(1)	Superfici calpestabili (con tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%).
(2)	Qualora, per il calcolo della superficie utile, ci si avvalga della superficie catastale dell'immobile, la stessa verrà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in cemento armato.
(3)	Fino ad un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 x 1,10 = 50,60)
(4)	Fino ad un massimo di mq. 70



**S.P.P.I. Grosseto**  
IN PRESIDENTE

**SICET GROSSETO**  
Via Sotogal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 422326



UPA  
Aer

12

**SCHEMA DI DEFINIZIONE DEL CANONE EFFETTIVO**

Legge 9.12.1998 n° 431 e D.M. Infrastrutture & T. e Finanze del 16.01.2017

Accordo Territoriale per i Comuni di Capalbio e Isole

**Descrizione dell'unità immobiliare**

Appartamento di civile abitazione, composto di n° ..... vani, oltre cucina ed accessori della superficie convenzionale di circa mq. ...., sito in ..... Via/Piazza/Loc.ta ..... n. .... piano ..... dotato delle seguenti pertinenze .....

(ammobiliato / non ammobiliato)

**Dati catastali**

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	mq.	Rendita

**Tabelle Millesimali**

Proprietà Generale	Scala /Ascensore	Riscaldamento	Pertinenze	Altro

**Documentazione Amministrativa e Tecnica Sicurezza Impianti**

**Certificazione di collaudo e certificazione energetica**

I sottoscritti contraenti, sulla base degli elementi indicati nelle tabelle contenute nel presente prospetto, che vengono riconosciuti e confermati con la sottoscrizione del medesimo  
**CONVENGONO E DEFINISCONO IL CANONE EFFETTIVO DI LOCAZIONE**

**IN CONFORMITA' AL SEGUENTE CONTEGGIO:**

<b>AREA OMOGENEA</b>		<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	
----------------------	--	---------------------------	--

**SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ. ....**

<b>FASCIA DI OSCILLAZIONE</b>	Minimo: .....	Massimo .....
-------------------------------	---------------	---------------

Aggiornamento Istat della Fascia: Gen. 2018 - Gen. .... + .....

<b>FASCIA AGGIORNATA</b>	Minimo: .....	Massimo .....
--------------------------	---------------	---------------

**AUMENTI PERCENTUALI DI FASCIA CUMULABILI**

Maggiore Durata	Arredo	Imm. vincolato	Contr. transitorio (1)	Aumento Totale

**(1) valido soltanto per i contratti transitori (art. 2, comma 2, D.M. 16.1.2017)**

<b>FASCIA DEFINITIVA</b>	Minimo: .....	Massimo .....
--------------------------	---------------	---------------

Canone Unitario per mq:	Superficie Convenzionale	Canone Convenzionale	Arrotondamento	Canone Convenuto

Il Locatore

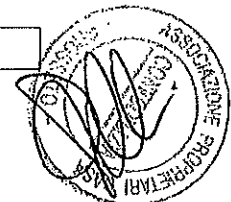
Il Conduttore



**U.P.P.I. - Grosseto**  
 IL PRESIDENTE

*U.P.P.I. Ucci*

**SICET GROSSETO**  
 Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
 Tel. 0564 423326



**UNAT**  
 SEGRETERIA PROVILE 3

<b>FASCE DI OSCILLAZIONE</b>			
<b>COMUNI DI CAPALBIO E ISOLE</b>			
<b>AREA OMOGENEA "A"</b>			
<b>Capalbio centro, Capalbio Marina, Isole Giglio e Giannutri</b>			
<b>Classe</b>	<b>Sub-Fasce</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
<b>A</b>	Superiore	<b>5,00</b>	<b>9,66</b>
<b>B</b>	Intermedia	<b>4,30</b>	<b>7,55</b>
<b>C</b>	Inferiore	<b>2,50</b>	<b>4,78</b>
<b>AREA OMOGENEA "B"</b>			
<b>Capalbio Scalo</b>			
<b>Classe</b>	<b>Sub-Fasce</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
<b>A</b>	Superiore	<b>4,30</b>	<b>7,55</b>
<b>B</b>	Intermedia	<b>3,10</b>	<b>5,55</b>
<b>C</b>	Inferiore	<b>1,90</b>	<b>4,11</b>
<b>AREA OMOGENEA "C"</b>			
<b>Altre frazioni e territori aperti dei due Comuni</b>			
<b>Classe</b>	<b>Sub-Fasce</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
<b>A</b>	Superiore	<b>3,10</b>	<b>5,55</b>
<b>B</b>	Intermedia	<b>2,50</b>	<b>4,44</b>
<b>C</b>	Inferiore	<b>1,55</b>	<b>3,44</b>

## (Elementi Oggettivi per la determinazione del canone)

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

### IMMOBILI DI CLASSE "A"

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime previste per quelli della Classe B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti 1, 2, 3 e 4, ovvero almeno 4 di quelle indicate ai seguenti numeri da 5 a 18

1	ultimazione (in base a dichiarazione di fine lavori) negli ultimi 10 anni precedenti il contratto di locazione
2	restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi conformi al T.U. n° 380/2001, effettuati negli ultimi dieci anni dalla data di stipula della locazione.
3	rinnovo sostanziale negli ultimi 5 anni precedenti il contratto, con almeno 4 dei 14 punti di cui all'art. 2 L.R. Toscana n. 59/1980
4	Classe Energetica (APE) da A a C
5	facciata totalmente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti il contratto di locazione
6	piscina e/o campo da tennis anche se condominiali
7	Immobile situato in fabbricato con meno di cinque unità abitative
8	situati in complesso residenziale con servizi comuni (portiere, e/o custodia, giardinaggio ecc.)
9	Immobile situato in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso
10	Immobile con doppio servizio di cui uno corredato da almeno tre apparecchi sanitari
11	spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 25% di quella utile dell'alloggio.
12	Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari
13	autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo (purché non determinante ai fini della tipologia B)
14	ulteriore posto auto ad uso esclusivo oltre il primo, anche se scoperto
15	spazi esterni ad uso parcheggio riservato limitatamente all'area omogenea "A"
16	particolare panoramicità
17	portoncino blindato e/o impianto allarme
18	Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera, o controfinestre in almeno la metà delle aperture.

### IMMOBILI DI CLASSE "B"

Appartengono a questa classe, gli immobili che presentano almeno sei dei seguenti 13 elementi

1	situato in fabbricati con meno di undici unità abitative
2	situato in fabbricati a schiera con un massimo di 4 appartamenti per ogni ingresso
3	dotato di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma
4	servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata dotato di almeno 4 apparecchi sanitari
5	impianto di acqua corrente
6	impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti
7	impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani al di sopra del p.t.
8	spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, balconi, logge, giardini e/o cortili) di superficie reale complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio.
9	cantina e/o soffitta
10	autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo
11	posto auto anche scoperto ad uso esclusivo
12	corte e/o terrazzo condominiale
13	Classe Energetica (APE) da A a D

### IMMOBILI DI CLASSE "C"

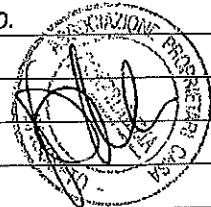
Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo "B"



ASPP.I. - Grosseto  
IL PRESIDENTE

OPR  
Alessi

GROSSETO  
Via Senogal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 422326



UNIA  
PROVILE  
15

<b>Superficie utile dell'unità immobiliare ai fini del calcolo del canone (1) (2)</b>				
<b>Componenti l'unità immobiliare</b>		<b>mq.</b>	<b>coeff.</b>	<b>mq.</b>
1	<b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b> di superficie calpestabile inferiore a mq. 46 (3)		1,2	
2	<b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b> di superficie calpestabile fra mq. 46 e 70 (4)	.....	1,1	.....
3	<b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b> di superficie calpestabile fra 70 e 120 mq.	.....	1,0	.....
4	<b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b> di superficie calpestabile fra 120 e 140 mq.	.....	0,9	.....
5	<b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b> di superficie calpestabile oltre 140 mq.	.....	0,85	.....
<b>Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali</b>				
6	6.1. Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani p.li		0,5	
	6.2. Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani p.li		0,25	
7	<b>Autorimessa ad uso esclusivo</b>	.....	0,50	.....
8	<b>Posto auto esclusivo in autorimessa comune</b>	.....	0,35	.....
9	<b>Posto auto scoperto ad uso esclusivo</b>	.....	0,25	.....
10	<b>Balconi, terrazze, portici e simili fino a mq. 25</b>	.....	0,30	.....
	<b>Balconi, terrazze, portici e simili per la superficie eccedente</b>	.....	0,10	.....
11	<b>Area scoperta di pertinenza esclusiva</b>			
	fino alla superficie di cui ai punti da 1 a 5	.....	0,15	.....
	per la superficie eccedente	.....	0,05	.....
12	<b>Parchi, giardini, corti e simili per Cat. A/7 e A/8</b>			
	Superficie catastale x 5 (non computabile)	.....	0	XXXXXXX
	Quota eccedente fino alla superficie di cui ai punti 1-5	.....	0,10	
	Ulteriore quota eccedente	.....	0,02	.....
13	<b>Superficie condominiale a verde per la quota mill.le</b>	.....	0,10	.....
<b>Totale superficie convenzionale utile</b>			<b>mq.</b>	

<b>Note</b>	
(1)	Superfici calpestabili con tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%
(2)	Qualora per il calcolo della superficie utile ci si avvalga del dato catastale, la stessa sarà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in c.a.
(3)	Fino ad un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 x 1,10 = mq. 50,60)
(4)	Fino ad un massimo di mq. 70



**ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16.1.2017**

L' Organizzazione....., firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune / Comprensorio ..... depositato il ....., in persona del Sig./ra .....

**PREMESSO**

che il / la Sig./ra ....., C.F. .... residente in ....., Via/Piazza ..... n° ..... nella sua qualità di locatore / conduttore dell'immobile / porzione dell'unità immobiliare sita in ....., Via /Piazza ..... n° ..... con contratto stipulato con il/la Sig. ...., C.F. .... registrato il ..... al n° ..... Agenzia Entrate di ..... Codice Identificativo: .....

ovvero in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti

**HA PRESENTATO RICHIESTA PER OTTENERE L'ATTESTAZIONE EX D.M. 16.1.2017** dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti dati ed elementi:

AREA OMOGENEA		TIPOLOGIA IMMOBILE	
SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ. ....			
FASCIA DI OSCILLAZIONE	Minimo: ..... Massimo .....		
Aggiornamento Istat della Fascia: Gen. 2018 - Gen. ....			+ .....
FASCIA AGGIORNATA	Minimo: ..... Massimo .....		
AUMENTI PERCENTUALI DI FASCIA CUMULABILI			
Maggiore Durata	Arredo	Imm. vincolato	Contr. transitorio (1)
(1) valido soltanto per i contratti transitori (art. 2, comma 2, D.M. 16.1.2017)			
FASCIA DEFINITIVA	Minimo: ..... Massimo .....		

Canone Unitario per mq:	Superficie Convenzionale	Canone Convenzionale	Arrotondamento	Canone Convenuto

Tuttociò premesso, l'Organizzazione ....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi come sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune / Comprensorio ..... depositato presso gli enti competenti in data ....., a mezzo plico raccomandato n° ..... / PEC (Posta Elettronica Certificata)

.....

L'Organizzazione firmataria



**SICET** GROSSETO  
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 42326

*UPPI*  
*Aleni*

**ASPPA Grosseto**  
IL PRESIDENTE

**UNIAMO**  
SECRETARIA PROVINCIALE

**MODULO DI RICHIESTA**

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 \_\_\_\_\_

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

---



---



---

**CHIEDE**

alla Organizzazione dei conduttori / Organizzazione della proprietà edilizia  
\_\_\_\_\_ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2,  
comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/1/2017, depositato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ presso il  
Comune di \_\_\_\_\_ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il

negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/1/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

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

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

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

**SICET** GROSSETO  
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0664/422326



UPPI  
*[Handwritten signature]*

**UPPI** - Grosseto  
IL PRESIDENTE



**UNIONAT**  
SEGRETERIA PROVINCIALE

1944

(

(

1944