

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI BAGHERIA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze. fra le organizzazioni rappresentative della proprietà e degli inquilini come di seguito rappresentate:

Sindacati della Proprietà

Per A.P.E. CONFEDILIZIA : Giuseppe Cusumano
Per A.P.P.C. : Guido Messina
Per U.P.P.I. : Francesco Costa
Per CONFABITARE : Giuseppe Buccheri
Per Federcasa : Valentina Canuscio
Per Casa Mia : Maria Romano
Per UnionCasa : Aurelio D'Amico
Per ASPPI Palermo : Carlo Lo Verde

Sindacati degli Inquilini:

Per S.U.N.I.A. : Zaher Darwish
Per S.I.C.E.T. : Fabio Salici
Per U.N.I.A.T. : Giuseppe Piampiano
Per A.N.I.A. : Andrea Monteleone
Per Unione Inquilini : Giacomo Cirincione

è stato sottoscritto il presente Accordo, che si deposita in data odierna agli atti del Comune di Bagheria



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI BAGHERIA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

Sindacati della Proprietà

A.P.E. CONFEDILIZIA

A.P.P.C.

U.P.P.I.

CONFABITARE

FEDERPROPRIETA'

Federcasa

Casa Mia

UnionCasa

ASPPI Palermo

Sindacati degli Inquilini:

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

A.N.I.A.

Unione Inquilini

PREMESSO CHE

Il precedente accordo, sottoscritto e depositato e attualmente in vigore, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002 è ormai scaduto da tempo;

il 16/01/2017 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;

è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per il comune di Bagheria;

le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali -da inserire nel predetto Accordo- che tengano conto della specificità delle locazioni nel territorio di Bagheria, proponendosi in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
3. agevolare l'accesso al mercato delle locazioni per gli inquilini e per i proprietari garantire una riduzione del carico fiscale.
4. prevedere incentivi e premialità connesse alle migliori condizioni dell'immobile locato e del suo efficientamento al fine di offrire in locazione immobili dotazioni più efficienti con conseguente risparmio di costi di gestione;

Per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 e art. 5 commi 2 e 3 della legge 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

Tutto ciò premesso, ritenuto che è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Bagheria in sostituzione di quello già depositato

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Il presente Accordo ha validità per il territorio amministrativo del comune di Bagheria

A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Bagheria



2) Il territorio del Comune di Bagheria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione)

4) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti, all'interno delle fasce di oscillazione, sulla base di criteri ed elementi di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

5) 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 organizzazioni di rappresentanza firmatarie del presente Accordo, ai sensi del comma 8 dell'art. 1 del decreto legge 16/01/2017, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri).

6) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile (compresa quella dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nonché di eventuali verande chiuse ove munite di regolare autorizzazione anche in sanatoria);

b) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini e simili, box, computata nella misura:

del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)

del 25% qualora non comunicanti

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30% fino a metri quadrati 25 e **10%** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)

del 15% fino a metri 25 e **5%** la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura :

del 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino a un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

e) in caso di superficie inferiore ai 50 metri quadrati la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,25.

7) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile:

Tipologia di fabbricato: A4 -5%, A5 -7%, A6 -9% del valore massimo, se non ristrutturati.

8) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore ai tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% 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 anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

9) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui all'articolo precedente, ove ricorrente.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, (immobili di interesse storico o artistico di cui alla legge n°1089 del 01/6/1939) le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, a valere per l'intera durata contrattuale.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

12) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, 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 previsto.

13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da

intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

15) Per gli immobili appartenenti alle Classi Energetiche A4; A3; A2 e A1 le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento è cumulabile con quelli delle fattispecie di cui agli articoli 8 e 9, ove ricorrente.

Le dotazioni di cui all'allegato 2, contraddistinte dai numeri 16,17 e 18 possono essere computate solo nel caso l'immobile concesso in locazione non rientri nella predette classi A4,A3,A2 e A1.

N.B.: la somma degli incrementi previsti ai commi 8, 9 e 15 del presente articolo sono cumulabili in misura complessivamente non superiore al 30%

B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16/01/2017)

1) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata da uno a diciotto mesi.

2) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

A) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio;
- matrimonio dei figli;

- rientro dall'estero;
- 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;
- 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;

B) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

5) 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 nei punti A) e B) del paragrafo 4 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

6) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

7) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16/01/2017 mantenendo i criteri (mq utili, elementi oggettivi, fasce di oscillazione ecc.) già indicati al titolo A) **CONTRATTI AGEVOLATI** del presente Accordo.

C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Bagheria, che,

ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede di istituti di istruzione superiore e Comune limitrofo al Comune di Palermo che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede di Università.

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) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello previsto.

4) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16/01/2017 mantenendo i criteri (mq utili, elementi oggettivi, fasce di oscillazione ecc.) già indicati al titolo A) **CONTRATTI AGEVOLATI** del presente Accordo.

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 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo (orientativamente non inferiore al 20%) come individuato nelle fasce di oscillazione del 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 16/01/2017.

E) ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M. 16/01/2017.

F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 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. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 3 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

G) OSSERVATORIO LOCALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, si danno atto dell'opportunità d'istituire un osservatorio locale della condizione abitativa. Detto osservatorio acquisitane la disponibilità dal Comune di Bagheria si riunirà nei locali che lo stesso metterà a disposizione. Il Comitato d'Indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e della proprietà firmatari del presente accordo. L'attivazione dell'osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni: banca dati sul sistema abitativo, flussi d'offerta e domanda d'abitazioni; ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio; banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero

H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, 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.

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) 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.

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

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

Alla scadenza del triennio di validità del presente accordo e sino alla data di sottoscrizione del nuovo, i valori di oscillazione di cui all'art.2 potranno essere aggiornati -per una sola volta- in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, da calcolare utilizzando l' indice ISTAT del mese di riferimento di deposito del presente accordo, considerando unicamente l' ultimo anno di validità dello stesso.

Le parti convengono che non potranno essere applicati ulteriori incrementi.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di Bagheria

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Bagheria

All. 3: Modulo di richiesta per l'attivazione della procedura di conciliazione

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

....., data

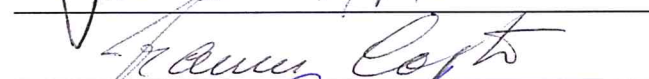
A.P.E. CONFEDILIZIA



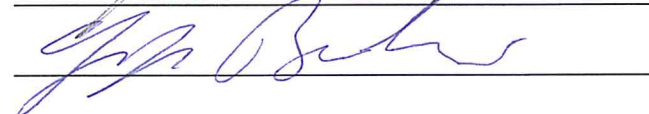
A.P.P.C.



U.P.P.I.

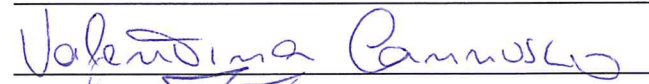


CONFABITARE

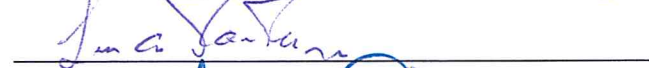


FEDERPROPRIETA'

Federcasa



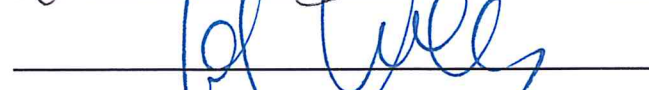
Casa Mia



UnionCasa



ASPPI Palermo



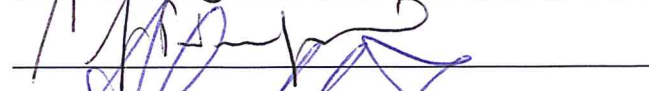
S.U.N.I.A.



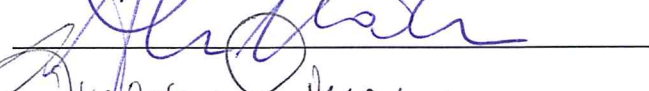
S.I.C.E.T.



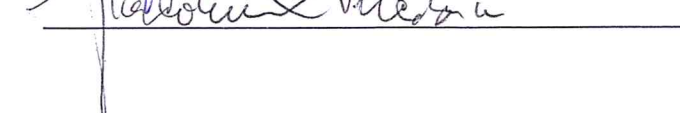
U.N.I.A.T.



A.N.I.A.



Unione Inquilini



ALL. "1"

CANONE CONCORDATO AI SENSI DELL'ART: 3 LEGGE 431/1998

VALORI MEDI delle FASCE DI OSCILLAZIONE

INDIVIDUATI PER LE ZONE OMOGENEE DEL COMUNE DI BAGHERIA

Nel definire i valori di mercato locativo, avuto riguardo allo stato di uso dell'immobile, le Parti hanno inteso tenere conto anche delle dotazioni infrastrutturali all'interno delle zone, così individuati:

- Trasporti pubblici;
- Verde pubblico;
- Servizi scolastici e sanitari;
- Attrezzature commerciali;
- Insediamenti sportivi, etc;
- Zone di particolare pregio o degrado

Pertanto i valori medi mensili minimi e massimi al mq del Comune di Bagheria delle 3 zone omogenee sono:

		MIN	MAX
ZONA 1	CENTRO STORICO Via Palagonia, C.so Butera, Via Diaz, Via Lanza di Travia, Via Maggiore, Via Damuselli, Via Sen. Scaduto, Via Tomaselli, Via Angiò, Via Truden, Via Trabia, Corso Umberto, Via del Cavaliere. E comunque tutte quelle vie inserite nella pianta particolareggiata del Centro Storico predisposta dal Comune di Bagheria All." I" all'Accordo precedente	€ 2,21	€ 4,10
ZONA 2	RESTO DEL TERRITORIO Via Mattarella, Via Giovanni XXIII, Via De Spuches, Via Casaurro, Via F. Buttitta, Zona a monte dell'Autostrada, e in ogni caso ogni immobile ubicato al di fuori delle Zone 1 e 3 (Centro Storico e Aspra).	€ 2,35	€ 4,35
ZONA 3	ASPRA	€ 2,30	€ 3,90

Unità Immobiliare di dotazioni essenziali Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	Unità Immobiliare di media dotazione: caratterizzata dalla presenza di almeno 6 dei seguenti elementi di riferimento;	Unità immobiliare di particolare dotazione: caratterizzata dalla presenza di almeno 10 dei seguenti elementi di riferimento;
1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
4 Presenza d'impianto di riscaldamento	4 Presenza d'impianto di riscaldamento	4 Presenza d'impianto di riscaldamento
5 Presenza impianto condizionamento	5 Presenza impianto condizionamento	5 Presenza impianto condizionamento
6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
6 Presenza d'area verde di pertinenza	6 Presenza d'area verde di pertinenza	6 Presenza d'area verde di pertinenza
8 Presenza di dotazione di mobilio	8 Presenza di dotazione di mobilio	8 Presenza di dotazione di mobilio
9 Presenza di doppi servizi	9 Presenza di doppi servizi	9 Presenza di doppi servizi
10 Presenza d'allacciamento alla rete gas	10 Presenza d'allacciamento alla rete gas	10 Presenza d'allacciamento alla rete gas
11 Presenza di porta blindata	11 Presenza di porta blindata	11 Presenza di porta blindata
12 Presenza di doppi vetri	12 Presenza di doppi vetri	12 Presenza di doppi vetri
13 Strutture di superamento barriere architettoniche	13 Strutture di superamento barriere architettoniche	13 Strutture di superamento barriere architettoniche
14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica	14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica	14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica
15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni
16 Impianti di energie rinnovabili	16 Impianti di energie rinnovabili	16 Impianti di energie rinnovabili
17 Sistemi di riscaldamento a condensazione	17 Sistemi di riscaldamento a condensazione	17 Sistemi di riscaldamento a condensazione
18 Infissi a taglio termico	18 Infissi a taglio termico	18 Infissi a taglio termico
19 Presenza di cortile comune	19 Presenza di cortile comune	19 Presenza di cortile comune
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,34 a € 4,35 pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,54 a € 4,72 pari a più 15%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,76 a € 5,13 pari a più 25%
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,25 a € 4,18 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,36 a € 4,39 pari a più 7%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,65 a € 4,92 pari a più 20%
Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 1,99 a € 3,69 pari a meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,25 a € 4,18 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,54 a € 4,72 pari a più 15%

LA SUPERFICIE, CALCOLATA come all'art. 6 del presente accordo ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ IN POI E' COMPUTATA AL 25%. I presenti valori sono riferiti ai contratti di durata 3+2 ; Le dotazioni, contraddistinte dai numeri 16,17 e 18 possono essere computate solo nel caso l'immobile concesso in locazione non rientri nelle Classi Energetiche A4,A3,A2 e A1.; Le dotazioni di cui ai punti 4 e 17 così come quelle di cui ai punti 12 e 18 sono alternative.



Allegato "2"

**ACCORDO COMUNE DI BAGHERIA - VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATE IN TRE FASCE
ZONA OMOGENEA 2**

Valore medio da € 2,35 a € 4,35 mq

Unità Immobiliare di dotazioni essenziali	Unità Immobiliare di media dotazione:	Unità immobiliare di particolare dotazione:
Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	caratterizzata dalla presenza di almeno 6 dei seguenti elementi di riferimento;	caratterizzata dalla presenza di almeno 10 dei seguenti elementi di riferimento;
1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
4 Presenza d'impianto di riscaldamento	4 Presenza d'impianto di riscaldamento	4 Presenza d'impianto di riscaldamento
5 Presenza impianto condizionamento	5 Presenza impianto condizionamento	5 Presenza impianto condizionamento
6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
6 Presenza d'area verde di pertinenza	6 Presenza d'area verde di pertinenza	6 Presenza d'area verde di pertinenza
8 Presenza di dotazione di mobilio	8 Presenza di dotazione di mobilio	8 Presenza di dotazione di mobilio
9 Presenza di doppi servizi	9 Presenza di doppi servizi	9 Presenza di doppi servizi
10 Presenza d'allacciamento alla rete gas	10 Presenza d'allacciamento alla rete gas	10 Presenza d'allacciamento alla rete gas
11 Presenza di porta blindata	11 Presenza di porta blindata	11 Presenza di porta blindata
12 Presenza di doppi vetri	12 Presenza di doppi vetri	12 Presenza di doppi vetri
13 Strutture di superamento barriere architettoniche	13 Strutture di superamento barriere architettoniche	13 Strutture di superamento barriere architettoniche
14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica	14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica	14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica
15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni
16 Impianti di energie rinnovabili	16 Impianti di energie rinnovabili	16 Impianti di energie rinnovabili
17 Sistemi di riscaldamento a condensazione	17 Sistemi di riscaldamento a condensazione	17 Sistemi di riscaldamento a condensazione
18 Infissi a taglio termico	18 Infissi a taglio termico	18 Infissi a taglio termico
19 Presenza di cortile comune	19 Presenza di cortile comune	19 Presenza di cortile comune
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,49 a € 4,61 pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,70 a € 5,00 pari a più 15%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,94 a € 5,44 pari a più 25%
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,40 a € 4,44 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,51 a € 4,65 pari a più 7%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,82 a € 5,22 pari a più 20%
Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,12 a € 3,92 pari a meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,40 a € 4,44 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,70 a € 5,00 pari a più 15%

LA SUPERFICIE, CALCOLATA come all'art. 6 del presente accordo ECCELENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ IN POI E' COMPUTATA AL 25%. I presenti valori sono riferiti ai contratti di durata 3+2 ; Le dotazioni, contraddistinte dai numeri 16,17 e 18 possono essere computate solo nel caso l'immobile concesso in locazione non rientri nelle Classi Energetiche A4,A3,A2 e A1.; Le dotazioni di cui ai punti 4 e 17 così come quelle di cui ai punti 12 e 18 sono alternative.

[Handwritten signatures and initials]

Allegato "2"

**ACCORDO COMUNE DI BAGHERIA - VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATE IN TRE FASCE
ZONA OMOGENEA 3 ASPRA**

Valore medio da € 2,30 a € 3,90 mq

Unità Immobiliare di dotazioni essenziali	Unità Immobiliare di media dotazione:	Unità immobiliare di particolare dotazione:
Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	caratterizzata dalla presenza di almeno 6 dei seguenti elementi di riferimento;	caratterizzata dalla presenza di almeno 10 dei seguenti elementi di riferimento;
1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	2 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	3 Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
4 Presenza d'impianto di riscaldamento	4 Presenza d'impianto di riscaldamento	4 Presenza d'impianto di riscaldamento
5 Presenza impianto condizionamento	5 Presenza impianto condizionamento	5 Presenza impianto condizionamento
6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.))	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.))	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.))
6 Presenza d'area verde di pertinenza	6 Presenza d'area verde di pertinenza	6 Presenza d'area verde di pertinenza
8 Presenza di dotazione di mobilio	8 Presenza di dotazione di mobilio	8 Presenza di dotazione di mobilio
9 Presenza di doppi servizi	9 Presenza di doppi servizi	9 Presenza di doppi servizi
10 Presenza d'allacciamento alla rete gas	10 Presenza d'allacciamento alla rete gas	10 Presenza d'allacciamento alla rete gas
11 Presenza di porta blindata	11 Presenza di porta blindata	11 Presenza di porta blindata
12 Presenza di doppi vetri	12 Presenza di doppi vetri	12 Presenza di doppi vetri
13 Strutture di superamento barriere architettoniche	13 Strutture di superamento barriere architettoniche	13 Strutture di superamento barriere architettoniche
14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica	14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica	14 Vicinanza (entro 200 mt) a servizi di mobilità pubblica
15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	15 Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni
16 Impianti di energie rinnovabili	16 Impianti di energie rinnovabili	16 Impianti di energie rinnovabili
17 Sistemi di riscaldamento a condensazione	17 Sistemi di riscaldamento a condensazione	17 Sistemi di riscaldamento a condensazione
18 Infissi a taglio termico	18 Infissi a taglio termico	18 Infissi a taglio termico
19 Presenza di cortile comune	19 Presenza di cortile comune	19 Presenza di cortile comune
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,44 a € 4,13 pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,65 a € 4,49 pari a più 16%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2015 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,88 a € 4,88 pari a più 25%
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,35 a € 4,98 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,46 a € 4,17 pari a più 7%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1980 e il 31/12/2014 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,76 a € 4,68 pari a più 20%
Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,07 a € 3,51 pari a meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,35 a € 3,98 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1979 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,65 a € 4,49 pari a più 15%

LA SUPERFICIE, CALCOLATA come all'art. 6 del presente accordo ECCELENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ IN POI E' COMPUTATA AL 25%. I presenti valori sono riferiti ai contratti di durata 3+2 ; Le dotazioni, contraddistinte dai numeri 16,17 e 18 possono essere computate solo nel caso l'immobile concesso in locazione non rientri nelle Classi Energetiche A4,A3,A2 e A1/ Le dotazioni di cui ai punti-4 e 17 così come quelle di cui ai punti 12 e 18 sono alternative.

(Handwritten signatures and initials)

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI
NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)**

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____
 il _____ e residente a _____ in Via _____
 n° _____ tel. _____ cell. _____ mail _____, nella qualità
 di conduttore/locatore dell'immobile sito a _____ in Via _____
 n° _____ con contratto stipulato per la durata di _____ (anni, mesi) a _____
 in data ____/____/____ e registrato presso l'agenzia delle entrate di _____ al n° _____
 in data ____/____/____, con il/la Sig.ra/Sig. _____ nato a _____
 il ____/____/____ e residente a _____ in Via _____ tel
 _____ cell _____ mail _____, avendo stipulato tale contratto di natura:

- Agevolato;
- Transitorio;
- Studenti universitari;
- Libero (art. 2 comma 1 L.931/98)
- Altro; _____

Avendo interesse ad avviare la procedura di negoziazione di cui al titolo F dell'accordo territoriale del comune di Bagheria per le seguenti motivazioni:

- 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;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;

- altro _____

Fa presente quanto segue: _____

CHIEDE

Alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16 gennaio 2017, depositato in data ___/___/___ presso il Comune di Bagheria e la Regione Siciliana che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti all'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. m16 gennaio 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/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero

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

Bagheria _____

Firma _____