

| |
|-------------------|
| COMUNE DI GENZANO |
| 26 MAR. 2019 |
| PROT. N. 10398 |

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GENZANO

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la definizione dell' *Accordo Territoriale ex legge 431/98*:

- constatata la rituale convocazione da parte del comune di GENZANO
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato depositano in data odierna l' *Accordo per il comune di GENZANO* con i relativi allegati.

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 del Comune di GENZANO.
- 2) Il territorio del Comune di GENZANO, 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, come da Allegato 1 (Zone del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.
- 3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da Allegato 1B (Zone del Comune e fasce di oscillazione).
- 4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all' Allegato 1B (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).
- 5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatori che optano per la cedolare secca.
- 6) Alla fine della determinazione del canone la superficie è espressa in metri quadrati e conteggiata al netto delle murature, è così calcolata:
 - a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
 - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
 - c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;
 - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) 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;
 - f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
 - g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.

- h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
- m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

7) Solo ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1 potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata 4 anni, dell'8% per i contratti di durata 5 anni e del 9% per una durata di 6 o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. E' facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi. 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 incrementato del 10%.

Per alloggi con classe energetica D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica A, B e C sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Eco Bonus il valore sarà incrementato del 5%.

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

9) Per gli immobili con categoria catastale A/7 (villini) le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%.

10) 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.

11) 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 3/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 3/B al presente Accordo (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

12) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 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.

13) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e