

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI RIETI

## INTEGRAZIONI E RETTIFICHE

all'Accordo depositato il 18 gennaio 2023 prot. n. 4183

Le Associazioni della proprietà: APPC, FEDERPROPRIETA', ASPPI, CONFAPPI, CONFEDILIZIA, UPPI

e degli inquilini: FEDER.CASA, SICET, SUNIA, UNIATAPS LAZIO

firmatarie dell'Accordo territoriale per la stipula di contratti a canone concordato il Comune di Rieti, depositato il 18-1-23 n. protocollo 4183, al fine di rendere più chiare le modalità di applicazione, apportano le seguenti integrazioni e rettifiche.

### TITOLO B) - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI –

#### **Art. 13:**

- alla lettera "A. Fattispecie di esigenze dei proprietari", aggiungere la frase "e qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata.";

- alla lettera "B. Fattispecie di esigenze dei conduttori", aggiungere la frase "e qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata."

Alla stessa lettera "B", la dicitura "Quando il conduttore ha esigenza di utilizzare l'appartamento inferiore per un periodo ai 18 mesi..." è da intendersi come segue: "Quando il conduttore ha esigenza di utilizzare l'appartamento per un periodo non superiore ai 18 mesi..."

**Art. 18:** correggere "contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017" con: "contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017".

### Allegato 1 - ZONE DEL COMUNE E FASCE DI OSCILLAZIONE

Si allega la zonizzazione del Comune di Rieti (allegato 1 dell'Accordo depositato in data 18/1/2023) con le opportune rettifiche.

\*\*\*\*\*

Pertanto il TITOLO B) – CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI, è da intendersi nella sua completezza come segue:

### **TITOLO B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 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 Rieti.

2) Il territorio del Comune di Rieti, 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, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzogiorno delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione).

4) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

5) 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 1 (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). Le fasce di oscillazione di cui all'allegato 1 potranno subire un incremento fino al 10 % esclusivamente per immobili ricadenti in tipologia "Ville e Villini"

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

7) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, 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%.

8) In applicazione dell'Articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e nell'Allegato 2B (Scheda determinazione canone concordato);

9) 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%.

10) 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%.

11) 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.

12) 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.

13) Per i contratti con durata superiore a 30 giorni 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 alla scadenza del contratto l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;

**e qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata.**

B. Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di utilizzare l'appartamento per un periodo non superiore ai 18 mesi per i seguenti motivi:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- acquisto di un'abitazione;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

**e qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata.**

14) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi A) e B) dell'art. 13 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.

15) 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.

16) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 2, 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.

17) 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 seguente Accordo.

18) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente Accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 17 denominato "Altre Clausole".

Rieti, 11 maggio 2023

Letto confermato e sottoscritto

FEDER.CASA *[Signature]*

SICET *[Signature]*

SUNIA *[Signature]*

UNIATAPS LAZIO *[Signature]*

APPC FABIO COLCITORE *[Signature]*

ASPPI CESARE BOLDORINI *[Signature]*



SEDE PROVINCIALE

Via Appia Nuova, 8 - 00183 Roma

Tel. 06-4465573 info@asppiroma.it

CONFAPPI *[Signature]* Michele Contarini

CONFEDILIZIA *[Signature]*  
CONFEDILIZIA  
UNIONE PROVINCIALE DI ROMA  
Via Ulpiano, 47  
00193 ROMA

UPPI *[Signature]*

FEDERPROPRIETA avv. Giovanni Bardanzellu

FEDERPROPRIETA  
Via S. Nicola da Tolentino, 21  
00187 ROMA  
P. IVA S.C. F. 06227000583 *[Signature]*

ALLEGATO 1

COD OMI	ZONA	VALORI		FASCIA A			FASCIA B			FASCIA C		
		Min	Max	Min	Media	Max	Min	Media	Max	Min	Media	Max
B1	Centro	3,20	5,60	3,20	4,00	4,03	4,04	4,80	4,83	4,84	5,30	5,60
C1	Semicentro V.le Morroni, V.le Maraini, Regina Pacis, Molino Salce, Città Giardino	3,20	7,70	3,20	4,40	4,70	4,71	5,50	6,20	6,21	6,70	7,70
C2	=	3,20	4,70	3,20	3,50	3,70	3,71	4,00	4,20	4,21	4,25	4,70
C3	=	2,90	7,10	2,90	3,30	4,30	4,31	4,50	5,70	5,71	6,30	7,10
C4	=	2,90	4,70	2,90	3,50	3,70	3,71	4,00	4,20	4,21	4,25	4,70
D1	Periferia Quattro Strade	2,90	4,40	2,90	3,20	3,40	3,41	3,60	3,80	3,81	4,00	4,40
D2	=	2,90	5,00	2,90	3,30	3,45	3,46	3,70	4,00	4,01	4,50	5,00
E2	Suburbana Monte Terminillo Loc. Pian De Valli	4,10	6,80	4,10	4,50	5,00	5,01	5,50	6,00	6,01	6,30	6,80
E4	=	2,30	3,50	2,30	2,50	2,60	2,61	2,75	2,80	2,81	3,10	3,50
E3	=	2,90	4,40	2,90	3,37	3,40	3,41	3,60	3,90	3,91	4,00	4,40
E5	=	2,30	3,80	2,30	2,50	2,70	2,71	2,80	3,00	3,01	3,40	3,80
E6	=	2,50	3,70	2,50	2,87	2,90	2,91	3,30	3,27	3,28	3,35	3,70

COMUNE DI RIETI  
Protocollo Arrivo N. 40096/2023 del 01-06-2023  
Doc. Principale - Class. 4 - Copia Documento