ACCORDO TERRITORIALE – COMUNI DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Con meno di 10.000 ABITANTI

In attuazione della L. 431 del 9 dicembre 1998 e del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 dei Trasporti e Infrastrutture

Tra

APE - Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Belluno CONFEDILIZIA nelle persone del Presidente pro-tempore Sig. Michele VIGNE;

APPC - Associazione Piccoli Proprietari Case nella persona del vicepresidente Sig. Michele SACCHET

ASPPI - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari nella persona dell'Avv. Andrea GATTO

SUNIA Belluno nella persona del Segretario Generale Mauro DE CARLI

SICET Belluno Treviso nella persona del Sig. Stefano BELLOTTO, responsabile AST

UNIAT Veneto nella persona della signor Alessandro BARACCO

PREMESSO

- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, in data 20 novembre 2006 è stato sottoscritto l'accordo territoriale, in attuazione della L. 9/12/1998, n. 431;
- che tale accordo risulta scaduto (sebbene provvisoriamente applicabile) e pertanto si rende necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo valido per il territorio di Belluno.
- che le scriventi associazioni si sono autoconvocate legittimamente, dopo che la regolare richiesta di convocazione del 22/04/2022, inviata a tutti i comuni, è rimasta inevasa.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito nei territori amministrativi dei singoli Comuni presenti nella Provincia di Belluno ed aventi una popolazione inferiore al limite di 10.000 abitanti.

Le parti stipulanti hanno inteso inserire ogni singolo comune in quattro gruppi omogenei, secondo la seguente nomenclatura:

- Gruppo A) ***Agordo, Alleghe, Auronzo di Cadore, Calalzo di Cadore, Cencenighe Agordino, Domegge di Cadore, Falcade, La Valle Agordina, Limana, Longarone, Pedavena, Pieve di Cadore, Ponte nelle Alpi, Rivamonte Agordino, Santa Giustina, Sospirolo, Taibon Agordino, Valle di Cadore e Voltago Agordino.***
- Gruppo B) ***Alpago, Arsié, Cesiomaggiore, Chies d'Alpago, Canale d'Agordo, Danta di Cadore, Fonzaso, Gosaldo, Lamon, Livinallongo, Lorenzago di Cadore, Lozzo di Cadore, San Gregorio nelle Alpi, San Tomaso Agordino, Santo Stefano di Cadore, Seren del Grappa, Setteville, Soverzene, Sovramonte, Tambre, Val di Zoldo, Vallada Agordina, Vigo di Cadore, Vodo di Cadore, Zoppé di Cadore.***

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROV. DI BELLUNO - CONFEDILIZIA

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

- Gruppo C) ***Cibiana di Cadore, Colle Santa Lucia, Comelico Superiore, Ospitale di Cadore, Perarolo di Cadore, Rocca Pietore, San Nicolò Comelico, San Pietro di Cadore, Selva di Cadore.***
- Gruppo D) ***Cortina d'Ampezzo, San Vito di Cadore, Borca di Cadore.***

Questa catalogazione viene riportata nello schema seguente e nella mappa dei gruppi omogenei allegata (allegato 7).

A	B	C	D
Agordo	*Alpago*	*Cibiana di Cadore*	*Cortina d'Ampezzo*
Alleghe	*Arsié*	*Colle Santa Lucia*	*San Vito di Cadore*
Auronzo di Cadore	*Cesiomaggiore*	*Comelico Superiore*	*Borca di Cadore*
Calalzo di Cadore	*Chies d'Alpago*	*Ospitale di Cadore*	
Cencenighe Agordino	*Canale D'Agordo*	*Perarolo di Cadore*	
Domegge di Cadore	*Danta di Cadore*	*Rocca Pietore*	
Falcade	*Fonzaso*	*San Nicolò Comelico*	
La Valle Agordina	*Gosaldo*	*San Pietro di Cadore*	
Limana	*Lamon*	*Selva di Cadore*	
Longarone	*Livinallongo del Col di Lana*		
Pedavena			
Pieve di Cadore	*Lorenzago di Cadore*		
Ponte nelle Alpi	*Lozzo di Cadore*		
Rivamonte Agordino	*San Gregorio nelle Alpi*		
Santa Giustina	*San Tomaso Agordino*		
Sospirolo	*Santo Stefano di Cadore*		
Taibon Agordino	*Seren del Grappa*		
Valle di Cadore	*Setteville*		
Voltago Agordino	*Soverzene*		
	Sovramonte		
	Tambre		
	Val di Zoldo		
	Vallada Agordina		
	Vigo di Cadore		
	Vodo di Cadore		
	Zoppe' di Cadore		

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

CONTRATTI AGEVOLATI (a Canone Concordato)

(art 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 Decreto Interministeriale del 16/01/2017 Infrastrutture e Trasparti)

1) All'interno delle aree omogenee, come poco sopra definite, vengono costituite le fasce di oscillazione dei valori dei canoni di locazione (valore minimo e massimo a metro quadrato/annuo), suddivise in tre ulteriori subfasce legate e costruite in base alla vetustà degli immobili o alla effettuazione di interventi di ristrutturazione, o restauro o manutenzione straordinaria, come definiti dal DPR 380/2001 art. 3 comma 1, lettere b) c) d). Non si considera manutenzione straordinaria, ai fini dell'aggiornamento del criterio di vetustà e pertanto della collocazione dell'immobile nelle subfasce superiori, quelle effettuate ai soli fini della sostituzione della caldaia termica.

   Nella subfascia superiore rientrano gli immobili costruiti o oggetto di interventi di ristrutturazione, o restauro o manutenzione straordinaria successivi al *01/01/2010*; nella seconda subfascia si ricomprendono gli immobili costruiti o oggetto di interventi di ristrutturazione, o restauro o manutenzione straordinaria dalla data del 01/01/1980 sino al 31/12/2009; nella terza subfascia si ricomprendono gli immobili costruiti o oggetto di interventi di ristrutturazione, o restauro o manutenzione straordinaria in data antecedente il 01/01/1980.

2) Ogni immobile, già identificato nelle subfasce sopra definite, viene ulteriormente catalogato sulla base della dotazione di una serie di elementi o servizi che le parti firmatarie del presente Accordo Territoriale hanno elencato nella **tabella A (allegato 1)**, firmato dal locatore.

3) L'allegato **Tabella B (allegato 2)** riporta i criteri di vetustà e delle dotazioni degli immobili, entro i quali sono individuati i valori minimo e massimo di locazione a metro quadrato; tali valori verranno aggiornati su base annua della misura del 75% della variazione del dato ISTAT – mese di gennaio sui prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.

4) I valori di canone annuo minimo e massimo, determinati dall'incrocio dei dati contenuti negli art. 1, 2, 3) del presente accordo territoriale, per i soli immobili in possesso degli Attestati di Prestazione Energetica-APE- in classe A) o B) potranno essere maggiorati della percentuale del 5%.

5) Si definisce che il dato della superficie convenzionale dell'appartamento e delle sue pertinenze o appendici da utilizzare per le operazioni di calcolo dei valori minimo e massimo, è quello della superficie calpestabile.

   Il dato di tale superficie convenzionale è la somma dei seguenti singoli elementi:

   a) L'intera superficie calpestabile dell'unità abitativa;
   b) Il 50% della superficie dell'autorimessa;
   c) Il 25% della superficie del posto macchina in garage comune;
   d) Il 25% della superficie di balconi, terrazze, portici, cantine, magazzini, lavanderie e soffitte e similari;
   e) Il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo (fino al limite delle superficie dell'unità abitativa);
   f) Il 10% della superficie a verde utilizzabile in condominio afferente alla quota millesimale.

   I metri quadrati dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del 5% in più o in meno.

   Alle superfici di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

   - 1.30 per unità abitative di superficie fino a 46 mq;
   - 1.20 per unità abitative di superficie tra i 46,01 mq e i 60 mq;
   - 1.10 per unità abitative di superficie tra i 60,01 mq e i 75 mq;
   - 1.00 per le unità abitative oltre i 75,01 mq.

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROV. DI BELLUNO

6) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno dell'incrocio dei dati elaborati nelle tabelle A e B (aree omogenee, subfasce, vetustà, differenziazione sulla presenza di elementi o servizi presenti nell'immobile) e potrà essere aggiornato annualmente nella misura non superiore del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati definita nel mese precedente a quello della maturazione annua di durata del contratto di locazione.

7) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale - di prima scadenza - superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alla **tabella B (allegato 2)** subiranno nei valori minimi e massimi, un aumento del 3% per i contratti di durata di 4 anni, del 5% per quelli di durata di 5 anni e del 7% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a) della L. 431/98, le fasce di oscillazione di cui alla **tabella B (allegato 2)** potranno essere aumentati, nei valori massimi, fino al 30%.

9) Per gli alloggi arredati le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (tabella B) potranno essere aumentati, nei valori massimi, fino al 30% (trenta per cento) se compiutamente arredati, o del 15% (quindici per cento) se parzialmente arredati (vedi elenco seguente). Tale aumento varrà per l'intera durata contrattuale e cumulabile con quello della fattispecie di cui all'art. precedente, ove ricorrente.

   - COMPLETAMENTE ARREDATI (30%): presenza di cucina arredata comprensiva di tavolo, sedie e elettrodomestici (frigo, forno, piano cottura), bagno arredato (mobile lavabo con specchiera e/o mensole porta oggetti), camera/e da letto con letto/i con rete/i per ciascun occupante e armadio;
   - PARZIALMENTE ARREDATI (15%): presenza di cucina arredata comprensiva di tavolo, sedie e elettrodomestici (frigo, forno, piano cottura), bagno arredato (mobile lavabo con specchiera e/o mensole porta oggetti).

   Insieme al contratto di locazione andrà sottoscritto l'inventario riepilogativo degli arredi consegnati al conduttore firmato da entrambe le parti di cui all'**allegato 6**.

10) 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.

11) Per i contratti redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente accordo, si definiscono le modalità di attestazione da parte di tali associazioni che, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8, e 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 Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del **Modello di Attestazione Allegato 3 (unilaterale)** o del **Modello di Attestazione Allegato 4 (bilaterale).**

12) **I contratti sono stipulati usando esclusivamente il tipo di contratto** previsto all' Allegato A del D.M. del 16 gennaio 2017.

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROV. DI BELLUNO

A.P.P.E.
Ass. Picc. Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA

(Art. 5, comma Legge 431/1998, art. 2 D.M. 30/12/2002 e art.2 Decreto Interministeriale del 16/01/2017 Infrastrutture e Trasporti)

L'ambito di applicazione del presente Accordo, relativamente ai contratti di locazione di "natura transitoria" art 5, comma 1 della L. 431/98, *è costituito dai singoli territori amministrativi dei comuni della provincia di Belluno che*, in linea per come previsto dall' art 2, comma 2 del D. M. 16 gennaio 2017, *hanno una dimensione abitativa "INFERIORE ai diecimila abitanti".*

La "fusione amministrativa" tra qualche Comune rientrante nell'elenco sopra riportato, che dovesse intervenire successivamente alla data del presente accordo, e produrre una nuova Amministrazione Comunale avente una dimensione demografica superiore ai 10.000 abitanti, impegna le parti ad una pronta revisione dell'Accordo stesso e alla costituzione ex novo di un accordo specifico per il nuovo comune frutto della fusione.

1. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore ai 18 mesi; oltre tale periodo il contratto di locazione non potrà essere (ulteriormente) rinnovato.
2. Il canone di locazione che verrà riportato nei contratti di locazione di "natura transitoria" stipulati entro i confini territoriali dei Comuni di cui all'elenco poco sopra riportato, *verrà definito liberamente tra le parti*, come definito all'art. 2 comma 2 del Decreto ministeriale 16/01/2017.
3. Il canone di locazione così determinato potrà essere aggiornato, per i contratti di locazione che superano l'anno di durata, per un valore massimo del 100% della variazione dell'indice ISTAT, e comunicato alla parte conduttrice entro un mese dalla data di compimento dell'annualità di vigenza contrattuale.
4. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze sia della parte locatrice che di quella conduttrice.

FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI PROPRIETARI:

a) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
   - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
   - Matrimonio dei figli;
   - Rientro dall'estero;
   - Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio, intese come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;
   - 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) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROV. DI BELLUNO

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI CONDUTTORI:

a) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze;
   - Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
   - Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
   - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
   - Necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello della residenza e non confinante con esso;
   - Per ragioni di studio, anche di frequenza agli istituti di formazione secondaria, per la frequenza dell'anno scolastico;
   - Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
   - Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
   - Campagna elettorale.

b) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate fattispecie in capo ad una sola delle parti contraenti.

L'esigenza su cui si fonda la motivazione della transitorietà del contratto, oltre ad essere specificatamente indicata in contratto, deve anche essere contenuta in un documento che andrà necessariamente richiamato ed allegato al contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare *un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal punto 6)* del presente capitolo (CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA), *o difficilmente documentabili*, saranno assistite dalla rispettive organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo Territoriale, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto di locazione sottoscritto dalla parti contraenti.

5. 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.

6. Per i contratti di "natura transitoria" redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente accordo, si definiscono le modalità di attestazione da parte di tali associazioni che, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione prevista dagli artt. 1 comma 8, 2 comma 8, e 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 Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del **Modello di Attestazione Allegato 3 (unilaterale)** o del **Modello di Attestazione Allegato 4 (bilaterale).**

7. **I contratti sono stipulati esclusivamente usando il tipo di contratto previsto all'Allegato B** del D. M. del 16 gennaio 2017.

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI BELLUNO

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 / 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

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 dai territori amministrativi dei Comuni limitrofi ai Comuni al cui interno del loro territorio vi sia una sede di corsi di laurea o post laurea (master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti) o di quelli disciplinati dal regio decreto del 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 508 del 1999 che rilasciano diplomi di 1° e 2° livello riconosciuti dal Miur (es. le Accademie di belle arti, l'Accademia nazionale di arte drammatica, gli ISIA - Istituto superiore per le industrie artistiche - i Conservatori di musica, l'Accademia nazionale di danza e gli Istituti musicali parificati) o siano limitrofi a Comuni con sedi aventi i corsi sopra descritti.

   Per la stipula dei contratti transitori per studenti universitari iscritti ad un corso tra quelli descritti nel paragrafo precedente in un Comune diverso da quello di residenza, viene concordato che i Comuni definiti "limitrofi" ai Comuni in cui vi è una sede dei corsi sopra citati debbano intendersi i Comuni confinanti con i Comuni nei quali vi siano le sedi di tali corsi nei quali sia iscritto lo studente che ricopre il ruolo di conduttore.

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza per pari periodo, 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 allo studio.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2 del D. M. 16 gennaio 2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe viene definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2-Tabella B, definito nella parte riservata ai *Contratti di locazione agevolata - canone concordato.*

4) Per il calcolo della superficie dell'unità immobiliare locata, per le percentuali di maggiorazione o riduzione da applicare alle superfici delle parti dell'appartamento locato e della percentuale di maggiorazione relativa alle dimensioni dell'unità locata, si fa sempre riferimento al punto 5 della parte dell'Accordo Territoriale relativo ai Contratti di locazione agevolata - canone concordato.

5) Il canone di locazione così determinato potrà essere aggiornato, per i contratti di locazione che superano l'anno di durata, per un valore massimo del 75% della variazione dell'indice ISTAT, e comunicato alla parte conduttrice entro un mese dalla data di compimento dell'annualità di vigenza contrattuale.

6) Per *gli alloggi arredati* e per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2 lettera a) della L. 431/98 *si applicano le percentuali di maggiorazione già previste agli artt. 9 e 8 della parte relativa ai contratti di locazione agevolata - canone concordato.*

7) 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.

8) Per i contratti redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente accordo, si definiscono le modalità di attestazione da parte di tali associazioni che, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8, e 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 Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del **Modello di Attestazione Allegato 3 (unilaterale)** o del **Modello di Attestazione Allegato 4 (bilaterale).**

9) **I contratti sono stipulati usando esclusivamente il tipo di contratto Allegato C** al D.M. 16 gennaio 2017.

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli artt. 14 delle tipologie di contratti previsti agli Allegati A), B) e C) – sempre previsti nel D.M. 16 gennaio 2017- si applica quanto previsto dal Regolamento Allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato 5** in calce al presente Accordo.

2) Per l'attivazione e adesione alla procedura di negoziazione, la parte locatrice dovrà rivolgersi ad una delle organizzazioni della proprietà immobiliare firmatarie del presente Accordo Territoriale, mentre la parte conduttrice dovrà rivolgersi ad una delle organizzazioni dei conduttori firmatarie del presente Accordo Territoriale.

3) L'attivazione della Commissione non prevede oneri, fatto salvo il costo a carico delle parti contraenti delle mere spese documentali.

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 anche in base ad appositi accordi integrativi tra la proprietà interessata e le organizzazioni firmatarie del presente accordo, 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 D.M. 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 nella parte "contratti agevolati", del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

DURATA, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO TERRITORIALE degli ALTRI COMUNI della Provincia di Belluno

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno di deposito – invio tramite posta certificata al Comune di Belluno.

2) Trenta giorni prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. In mancanza di richiesta, l'accordo si rinnoverà automaticamente di anno in anno.

3) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta di convocazione da parte dell'Ente, come dal punto precedente, la richiedente può provvedere di propria iniziativa alla convocazione delle parti precedentemente firmatarie.

4) Nel caso in cui una associazione maggiormente rappresentativa a livello locale, sia della proprietà edilizia sia dei conduttori, intendesse aderire al presente accordo, dovrà presentare formale richiesta al Comune di Belluno, che provvederà a segnalare alle parti firmatarie tale richiesta. L'accettazione della richiesta di adesione avverrà con parere positivo della maggioranza assoluta delle organizzazioni firmatarie del presente Accordo.

5) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione qui firmataria dell'Accordo può richiedere ai firmatari del presente accordo la convocazione delle parti stesse per introdurre modifiche e integrazioni.

6) Il presente accordo resta in vigore sino al deposito di un nuovo Accordo tra le parti firmatarie del presente.

Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 2/6 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

I seguenti allegati sono parte integrante del presenta Accordo Territoriale di Belluno:

allegato 1- TABELLA A) DOTAZIONI E SERVIZI

allegato 2- TABELLA B) FASCE, SUBFASCE, VALORI

allegato 3- MODELLO DI ATTESTAZIONE UNILATERALE

allegato 4- MODELLO DI ATTESTAZIONE BILATERALE

allegato 5- MODELLO DI RICHIESTA CONVOCAZIONE COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

allegato 6- MODELLO INVENTARIO ARREDAMENTO

allegato 7- MAPPA DEI GRUPPI OMOGENEI

Fatto, letto e sottoscritto

Belluno, 24 FEB. 2025

APE-Associazione della Proprietà Edilizia – Confedilizia Belluno

APPC - Associazione Piccoli Proprietari Case Belluno e Treviso

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

ASPPI- Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

SUNIA Belluno

SICET Belluno Treviso

UNIAT Belluno

Allegato 1 - Tabella A

TABELLA ELEMENTI e DOTAZIONI		
1		Impianto di riscaldamento e/o uso canna fumaria
2		Impianto di condizionamento e/o deumidificatore e/o impianto pannelli fotovoltaici e/o termici
3		Impianto antiintrusione e/o portoncino blindato e/o barra antiintrusione e/o videocitofono e/o impianto di videosorveglianza
4		Dotazione di ascensore
5		Doppi servizi
6		Doppi vetri (vetrocamera o controfinestre)
7		Terrazza, o balcone, o portico
8		Cantina o magazzino o lavanderia,
9		Soffitta o sottotetto agibile
10		Garage o posto auto in uso esclusivo anche in autorimessa comune
11		Area a verde e/o cortile in uso comune (min. 20 mq) per unità abitativa
12		Area scoperta in uso esclusivo
13		Appartamento in edificio fino a massimo 7 unità abitative
14		Parcheggio in spazio comune interno
TOTALE ELEMENTI	_____	FIRMA LOCATORE _____

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 146 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

Allegato 2 – Tabella B- ALTRI COMUNI della Provincia di BELLUNO

Anno di costruzione o manutenzione straordinaria* dell'appartamento	DOTAZIONE DA **7** ELEMENTI	DOTAZIONE **6** O **5** ELEMENTI	DOTAZIONE FINO A **4** ELEMENTI		
Dal 01.01.2010 (ad oggi)	***da 95,00 a 40,00***	***da 92,50 a 30,00***	da 90,00 a 20,00	**GRUPPO A**	**+ 5%** SUI VALORI MASSIMI PER LE CLASSI ENERGETICHE **A** e **B**
Dal 01.01.1980 al 31.12.2009	***da 82,50 a 30,00***	***da 80,00 a 20,00***	***da 75,00 a 20,00***		
Ante 1980	***da 72,00 a 20,00***	***da 70,00 a 20,00***	***da 65,00 a 20,00***		
Dal 01.01.2010 (ad oggi)	***da 90,00 a 40,00***	***da 87,50 a 35,00***	***da 85,00 a 20,00***	**GRUPPO B**	
Dal 01.01.1980 al 31.12.2009	***da 77,50 a 30,00***	***da 75,00 a 20,00***	***da 70,00 a 20,00***		
Ante 1980	***da 67,00 a 20,00***	***da 65,00 a 20,00***	***da 60,00 a 20,00***		
Dal 01.01.2010 (ad oggi)	***da 78,50 a 35,00***	***da 75,00 a 30,00***	***da 70,00 a 20,00***	**GRUPPO C**	
Dal 01.01.1980 al 31.12.2009	***da 70,00 a 30,00***	***da 65,00 a 20,00***	***da 65,00 a 20,00***		
Ante 1980	***da 60,00 a 20,00***	***da 55,00 a 20,00***	***da 45,00 a 15,00***		
Dal 01.01.2010 (ad oggi)	***da 180,00 a 40,00***	***da 175,00 a 30,00***	***da 170,00 a 20,00***	**GRUPPO D**	
Dal 01.01.1980 al 31.12.2009	***da 170,00 a 30,00***	***da 165,00 a 20,00***	***da 160,00 a 20,00***		
Ante 1980	***da 160,00 a 20,00***	***da 155,00 a 20,00***	***da 150,00 a 20,00***		

* MANUTENZIONE STRAORDINARIA: quella rientrante nei canoni definiti dal DPR 380/2001 art 3 comma 1 lettere b) c) d). Non si considera manutenzione straordinaria, quelle effettuate ai soli fini della sostituzione della caldaia termica (di qualsiasi natura).

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

Attestazione di Rispondenza Unilaterale

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA *ex* D. M. 16/01/20217

L'Organizzazione ..... in persona del ....., firmataria dell'Accordo Territoriale per il comune di ....., depositato il .....

PREMESSO CHE

Il/la Sig./ra..... C. F. .....residente in..... via /Piazza..... nella sua qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a .....in via/piazza .....n°.....piano.....int....., con contratto stipulato con il sig..... C.F..... e con decorrenza il ....., registrato il..... al n°..... presso l'Agenzia delle Entrate....., in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'Attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione agevolata/ad uso transitorio/per studenti universitari, come da elementi oggettivi dichiarati dal sig. ..... (locatore) ai fini del calcolo del canone agevolato o espressamente richiesti dalla O.S. attestante.

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione ..... , come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal Sig.....(locatore) , anche ai fini di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

CHE I CONTENUTI ECONOMICI E NORMATIVI DEL CONTRATTO SOPRA DESCRITTO CORRISPONDONO A QUANTO PREVISTO DALL'ACCORDO TERRITORIALE VIGENTE PER IL COMUNE DI .....,
DEPOSITATO IN DATA..... E CHE IL CANONE MENSILE DI € .....,
INDICATO NEL CITATO CONTRATTO DI LOCAZIONE, RISULTA CONGRUO IN RELAZIONE ALLE TABELLE E ALLE PREVISIONI DELL'INDICATO ACCORDO TERRITORIALE.

BELLUNO, li _____

Il dichiarante .....

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
APPC
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 16 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

Allegato 4: Attestazione Bilaterale di Rispondenza

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA *ex* D. M. 16/01/20217

L'Organizzazione ....., in persona del ....., e l'Organizzazione ....., in persona di ..... firmatarie dell'Accordo Territoriale per il comune di ....., depositato il .....

PREMESSO CHE

Il/la Sig./ra..... C. F. .....residente in..... via /Piazza..... nella sua qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a .....in via/piazza .....n°.....piano.....int....., con contratto stipulato con il sig..... C.F..... e con decorrenza il ....., registrato il..... al n°..... presso l'Agenzia delle Entrate....., in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'Attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione agevolata/ad uso transitorio/per studenti universitari, come da elementi oggettivi dichiarati dal sig. ..... (locatore) ai fini del calcolo del canone agevolato o espressamente richiesti dalle Organizzazioni/Associazioni attestanti.

O in alternativa , in caso di richiesta congiunta

Il/la Sig./ra..... C. F. .....residente in..... via /Piazza..... nella sua qualita' di locatore e Il/la Sig./ra..... C. F. .....residente in....., via /Piazza..... nella sua qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a .....in via/piazza .....n°.....piano.....int....., *con contratto di locazione stipulato tra gli stessi* con decorrenza il ....., registrato il..... al n°..... presso l'Agenzia delle Entrate....., in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'Attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione agevolata/ad uso transitorio/per studenti universitari, come da elementi oggettivi dichiarati dal sig. ..... (locatore) ai fini del calcolo del canone agevolato o espressamente richiesti dalle Organizzazioni/Associazioni attestanti.

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROV. DI BELLUNO

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 / 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

Tutto cio' premesso, l'Organizzazione ..... e l'Associazione....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal Sig.....(locatore) , anche ai fini di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

CHE I CONTENUTI ECONOMICI E NORMATIVI DEL CONTRATTO SOPRA DESCRITTO CORRISPONDONO A QUANTO PREVISTO DALL'ACCORDO TERRITORIALE VIGENTE PER IL COMUNE DI ....., DEPOSITATO IN DATA..... E CHE IL CANONE MENSILE DI € ....., INDICATO NEL CITATO CONTRATTO DI LOCAZIONE, RISULTA CONGRUO IN RELAZIONE ALLE TABELLE E ALLE PREVISIONI DELL'INDICATO ACCORDO TERRITORIALE.

BELLUNO, li _____

Il dichiarante

_____

Sindacato Inquilini

_____

oppure

Locatore

_____

Associazione Proprietari

_____

Conduttore

_____

Sindacato Inquilini

_____

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROV. DI BELLUNO

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

Allegato 5: Attivazione Commissione Paritetica e Conciliazione

Il/lasottoscritto/a.....C.F.....residente in.....via/piazza.....n°..... sc.....int..... cap..... mail/PEC....., conduttore/locatore dell'immobile sito all'indirizzo.....
.....con contratto di locazione abitativa:

	AGEVOLATO
	TRANSITORIO
	STUDENTI UNIVERSITARI
	LIBERO, ex art. 2 C. 1, L. 431/98
	Ex art. 23 D.L. 133/2014 come convertito in legge
	Altro.....

Sottoscritto in data.....e registrato in data .....per la durata di..... con il locatore/conduttore.....C.F.....
residente in.....via/piazza.....
con canone mensile di €.....

Avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'art .....(14) del contratto di locazione per questioni inerenti:

	INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO
	ESECUZIONE DEL CONTRATTO
	ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA DEL CONTRATTO ALL'ACCORDO DI RIFERIMENTO
	CANONE DI LOCAZIONE
	ONERI ACCESSORI
	VARIAZIONE DELL'IMPOSIZIONE FISCALE
	SOPRAVVENIENZA DI ELEMENTO CHE INCIDE NELLA CONGRUITA' DEL CANONE
	CESSAZIONE DI LOCAZIONE
	CONDIZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
	FUNZIONAMENTO IMPIANTI ELETTRICI E SERVIZI
	REGOLAMENTO CONDOMINIALE
	ALTRO.....

Fa presente quanto segue (OBBLIGATORIO):
.....
.....
.....

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

CHIEDE

All'Organizzazione dei Conduttori.....Associazione della Proprietà edilizia....., quale firmataria dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 431/98 e del D. M. 16/01/2017 depositato in data ..... presso il Comune di ..... che , valutata l'ammissibilità della presente istanza e indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 3 del Regolamento di Negoziazione e Conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli art.ii 6, 7, 8 del Regolamento.

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

Autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla seguente

e-mail/PEC.....

.....li..... FIRMA.....

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

Allegato 6- INVENTARIO RIEPILOGATIVO DEGLI ARREDI PRESENTI NELL'IMMOBILE

Si dà atto che l'immobile sito in _____, Via _____n.____

Di cui al contratto di locazione con decorrenza dal _____,

tra il locatore _____ e il conduttore _____

è arredato con i seguenti beni mobili: (segnare con una croce se presente)

CUCINA

- ☐ **Cucina arredata comprensiva di tavolo e sedie**
- ☐ **Piano cottura**
- ☐ **Frigorifero**
- ☐ **Forno**
- ☐ Lavastoviglie
- ☐ _____
- ☐ _____

BAGNO

N.1

- ☐ **Mobile lavabo e/ o mensole porta oggetti**
- ☐ **Specchiera**
- ☐ _____
- ☐ _____

N. 2

- ☐ **Mobile lavabo e/o mensole porta oggetti**
- ☐ **Specchiera**
- ☐ _____
- ☐ _____

CAMERA

N.1

- ☐ **Letto n. posti** _____
- ☐ **Armadio**
- ☐ **Rete n.** _____
- ☐ Comodino n. _____
- ☐ Materasso n. _____
- ☐ _____

N.2

- ☐ **Letto n. posti** _____
- ☐ **Armadio**
- ☐ **Rete n.** _____
- ☐ Comodino n. _____
- ☐ Materasso n. _____
- ☐ _____

N. 3

- ☐ **Letto n. posti** _____
- ☐ **Armadio**
- ☐ **Rete n.** _____
- ☐ Comodino n. _____
- ☐ Materasso n. _____
- ☐ _____

ALTRI LOCALI

- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____

Il Locatore _____ Il Conduttore _____

Lì_____

L'immobile è considerato arredato se sono presenti tutti gli elementi in grassetto

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com

Provincia di Belluno

Gruppi Omogenei Accordi Territoriali

- Comuni > 10 mila abitanti
- Gruppo A
- Gruppo B
- Gruppo C
- Gruppo D

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROV. DI BELLUNO

A.P.P.C.
Ass. Piccoli Proprietari Case
Via Ippolito Caffi, 116 - 32100 Belluno
E-Mail: appcbelluno@gmail.com