



ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SCOPPITO

*in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del
Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e
delle finanze.*

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori in calce indicate:

- Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- Vista la convenzione nazionale in data 08.02.1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge;
- Visto il D.M. 5 marzo 1999 con il quale sono stati definiti, sulla base della citata convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98;
- Visto in particolare l'art. 4, comma 1, della citata legge 431/98, così come modificato dall'art.2, comma 1, letto c), della legge 08.01.2002 n. 2 che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la richiamata convenzione nazionale;
- Viste le note del Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Sen. Riccardo Nencini, con le quali in data 27 luglio 2016, 20 settembre 2016, 11 ottobre 2016 e 25 ottobre 2016, ai sensi del richiamato art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998, sono state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di predisporre una nuova Convenzione nazionale adeguandola maggiormente alle esigenze derivanti dalla crescente situazione di disagio abitativo relativo al comparto delle locazioni ad uso abitativo;
- Vista la Convenzione nazionale in data 25 ottobre 2016 ed i relativi allegati, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori

maggiormente rappresentative a livello nazionale, fatta eccezione dell'organizzazione dei conduttori Sict e vistata, per il Ministero delle infrastrutture e trasporti, dal Vice Ministro Seno Riccardo Nencini;

- Considerato altresì, che l'art. 4, comma 2, della menzionata legge n. 431 del 1998 prevede che i criteri generali individuati nella Convenzione nazionale siano indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (ora economia e delle finanze) da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione soprarichiamata;
- Visto il D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;
- Tenuto conto delle delimitazioni delle microzone censuarie, individuate dall'Ufficio del Territorio di Scoppito ai sensi del DPR 138/98 ed approvate con delibera di Giunta Comunale n. 45 del 10/06/2019, all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti;
- Tenuto conto che è possibile per il Comune di Scoppito, confinante con il Comune dell'Aquila, fornire alle parti contrattuali uno strumento il più possibile in linea con le aspettative della legge;
- stipulano e convengono quanto segue:

NORME GENERALI

1. **AMBITO DI APPLICAZIONE:** I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Scoppito;
2. **TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE:** Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e D.M. 431 e D.M. 16 gennaio 2017 del M.I.T. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'FF' and another signature on the right.

un nuovo Accordo continuerà ad applicarsi il presente Accordo. Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, I. cit.

3. **OBBLIGATORIETA DEI CONTRATTI TIPO (Allegati A, B e C):** in conformità alle disposizioni del D.M. gennaio 2017 e della l. 431/98, i contratti di locazione a canone concordato, transitorio ed universitario, devono obbligatoriamente essere redatti nelle suddetta modalità, ovvero utilizzando esclusivamente i **contratti tipo, allegati A, B e C**, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.
4. **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OMOGENEE (Allegato 1):** Le parti, tenuto conto della individuazione dell'Ufficio del Territorio di Scoppito, ai sensi del OPR 138/98 ed approvate con delibera di Giunta Comunale n. 45 del 10/06/2019, di numero 3 microzone censuarie all'interno delle quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti e rilevato che le stesse possano essere ulteriormente raggruppate, per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie, individuano in tre zone omogenee il territorio del Comune di Scoppito all'interno delle quali ogni edificio sarà localizzato attraverso il foglio di mappa attribuito dall'Ufficio del competente catasto urbano, il tutto come di seguito indicato:

Zona omogenea 1

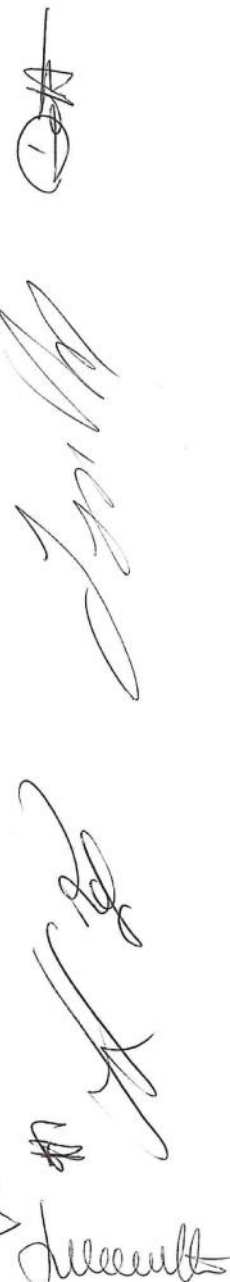
Microzona censuaria	Fogli di mappa
1	11-16-17-24-25

Zona omogenea 2

Microzona censuaria	Fogli di mappa
2	10-11-14-15-16-17-24

Zona omogenea 3

Microzona censuaria	Fogli di mappa
3	4-5-13-14-27-29

The right side of the page contains several handwritten signatures and initials. At the top is a small circular stamp with a signature inside. Below it are several long, flowing signatures, some of which appear to be official or legal in nature. At the bottom right, there are more initials and a signature, possibly indicating approval or agreement.

- Si conviene che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, l'edificio sarà incluso nella zona del maggior valore. I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

5. INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI BASE PER LA VALUTAZIONE DEL CANONE DI RIFERIMENTO:

Il canone viene determinato in €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile, con i rispettivi valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile e tenendo conto dei fattori correttivi appresso elencati. Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia, espressamente indicati nella tabella di cui al **punto 6** del presente accordo.

6. ELEMENTI IN DOTAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DELLA FASCIA

(Allegato 2): L'individuazione della sub-fascia di appartenenza è determinata tenendo conto della dotazione o meno degli elementi accessori di cui all'allegato 2. Gli immobili da 0 a 3 elementi, sub-fascia minima; immobili da 4 a 7 elementi, sub-fascia intermedia; immobili con 8 e oltre elementi, sub-fascia massima.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE PER MQ/ANNO (Allegato 3):

€/mq/anno	Fascia Min.	Fascia Int.	Fascia Max.
Zona 1	50-60	60-65	65-70
Zona 2	40-50	50-60	60-65
Zona 3	40-45	45-50	50-60

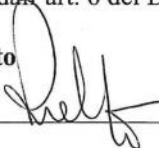
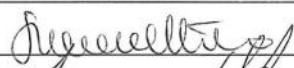
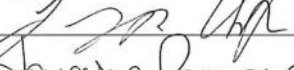


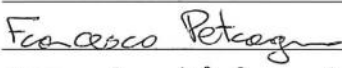

8. SUPERFICIE CONVENZIONALE (Allegato 4): la superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella definita dall'Art. 13 della legge 392/78.

9. RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE (Allegato D): per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri

Accessori” di cui al D.M. 16.01.2017. per quanto non previsto nella citata Tabella, le parti faranno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

10. **ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA (Allegato 5):** detta attestazione viene conferita secondo il modello mediante la compilazione del medesimo, rubricato scheda di valutazione, a conferma di rispondenza del contratto di locazione al contenuto del presente accordo e alle norme di legge.
11. **COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE (Allegato E):** ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all’esatta applicazione dell’Accordo territoriale e/o integrativo, anche al riguardo del canone di locazione, ciascuna parte, prima di adire l’Autorità Giudiziaria, può ricorrere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, con le modalità previste dall’art. 6 del D.M. 16.01.2017.

Letto, confermato e sottoscritto

U.P.P.I.		:
SUNIA		:
CONIA		:
FEDERPROPRIETA		:
CONFABITARE		:
CONFEDILIZIA		:
CONFAPPI		:
MUTUA STUDENTESCA		:
UNIONE INQUILINI		:

Scoppito, 23 luglio 2019