ALLEGATO N (modificato il 30.09.2024 e il 30.09.2025)

PROTOCOLLO TECNICO PER LE ATTESTAZIONI DI RISPONDENZA

L. 431/98 art.2, c. 3; DM 16 Gennaio 2017 art.1, c.8; art.2, c.8; art.3, c.5; art.5

Accordi Territoriali dei Comuni di ***MIRANDOLA, CAMPOSANTO, CAVEZZO, CONCORDIA s/S, FINALE EMILIA, MEDOLLA, SAN FELICE s/P, SAN POSSIDONIO, SAN PROSPERO*** *depositati il* ***19/12/2023,*** *con decorrenza dal* ***01/01/2024,***

Il seguente protocollo serve come guida per la compilazione delle attestazioni di rispondenza, come da Legge 431/98 art.2, c. 3 e DM 16 Gennaio 2017 art.1, c.8; art.2, c.8; art.3, c.5; art.5 e vincola le Organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale del comune di Modena, depositato il 28/07/2023, con decorrenza 01/09/2023.

NORME GENERALI

A. **NON possono essere rilasciate attestazioni sulla base del nuovo accordo per contratti sottoscritti prima dell'entrata in vigore degli accordi territoriali 2023.** *(Per i comuni in oggetto: 01.01.2024.)*
B. Il contratto stipulando DEVE corrispondere fedelmente al tipo di contratto allegato agli accordi territoriali come modificati da integrazione del DM 16/01/2017, al quale non possono essere aggiunti altri articoli oltre a quelli presenti nei tipi di contratti allegati. Altri accordi tra le parti vanno riportati nell'articolo finale del tipo di contratto.
C. È consentito rilasciare attestazioni in pendenza DI REGISTRAZIONE del contratto di locazione *(cfr. Agenzia Entrate, risoluzione N.31/E, pag.5)*, purché non siano ancora scaduti i termini per la registrazione.
D. L'attestazione, per i contratti non assistiti, È RILASCIATA ALLA PARTE RICHIEDENTE da una sola Organizzazione, come per legge.
E. Per i parametri oggettivi *(All. A, art.2; All. B, art.4; All. C, art.3)* occorre barrare le risposte (SÌ / NO) che corrispondono alla situazione *di fatto*.
F. Il deposito cauzionale NON può superare l'importo di 3 mesi di canone e NON può essere infruttifero, salvo non sia di durata di 5 anni o superiore (cfr. allegato A, art.3).
G. Le altre forme di garanzia (p.es. garante, assicurazione, fideiussione, etc.) vanno riportate specificando esattamente l'oggetto della garanzia stessa.
H. Le spese condominiali possono essere richieste con una quota fissa mensile, salvo conguaglio e rispettando le indicazioni dell'art.4.
I. Non è ammesso un deposito cauzionale per spese condominiali oltre il deposito cauzionale previsto per legge.
J. Nella compilazione dell'allegato F si può aggiungere il numero di protocollo di ogni organizzazione.

K. Nella compilazione dell'allegato F si può inserire la dichiarazione che l'attestazione è valida solo se accompagnata dal contratto attestato.
L. Per la convalida (*accordo territoriale, punto 7*) da parte di due organizzazioni (una per parte) dei canoni ridotti fino al 50% del minimo, nel caso venga richiesta assieme all'attestazione di rispondenza, le organizzazioni potranno, a discrezione, operare uno sconto sulle tariffe adottate.
M. Nella stesura del contratto e nella compilazione dell'allegato F è possibile specificare se l'immobile sia parzialmente o completamente arredato e se rientri nelle zone di maggior pregio, e sarà anche possibile indicare la percentuale di maggiorazione applicata.
N. È ammessa la richiesta del locatore di stipula da parte del conduttore di polizze assicurative a copertura di danni all'immobile, di responsabilità civile verso terzi e ricorso vicini.
O. È possibile indicare nelle altre clausole dell'articolo finale del contratto la concessione o il diniego del diritto di prelazione, sia per nuova locazione che per vendita dell'immobile locato o le clausole risolutive espresse oppure le penali giornaliere.

2. AREE OMOGENEE

- Il confine dell'area comprende entrambi i lati della strada indicata come perimetro esterno, eccetto il confine comunale che delimita l'area suburbana e rurale.
- L'area di **Massa Finalese a Finale Emilia** è delimitata e rientra nei canoni di **Finale Emilia e Massa Finalese centro.**
- L'area di **Rivara a San Felice** è delimitata e rientra nei canoni di **San Felice centro.**
- Quando il confine tra aree omogenee, tracciato sulle mappe, deve appoggiarsi su una strada, per ragioni tecniche è stato lasciato sulla mezzeria delle strade stesse. Ma come previsto dall'art.2 dell'accordo, entrambi i lati del confine rientrano nell'area interna alla linea di confine.

3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO; 4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI

- La superficie dell'alloggio, espressa in metri quadri, deve essere arrotondata in difetto o in eccesso al numero intero più vicino. Esempio: 49,49 m^2 = 49 m^2. 49,50 m^2 = 50 m^2.
- La superficie dell'alloggio è data dalla sola dimensione di calpestio dell'appartamento. Con riferimento allo stato legittimo dell'unità immobiliare.
- La superficie dell'alloggio è data dalla sola dimensione di calpestio dell'appartamento senza le pertinenze che vengono calcolate nei parametri al punto 5.

5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

- **NEL PARAMETRO 2** per il 50% dei vani utili, si intende che almeno la metà delle stanze che devono risultare climatizzate (cucina, tinello, sala/salotto, stanze da letto) sono climatizzate dall'aria condizionata o dalla pompa di calore. E viene indicato nel contratto nella tabella dei parametri.
- **NEL PARAMETRO 3** solo il piano terra e il primo piano *(o in alternativa il mezzanino o piano rialzato)* hanno diritto al parametro. Per tutti gli altri serve la presenza dell'ascensore o di un servo scala, che deve arrivare o nel pianerottolo del piano o nel mezzanino delle scale.
- **NEL PARAMETRO 4** il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile, deve essere accessibile e il parcheggio cui si fa riferimento si intende ad uso autoveicoli.
- **NEL PARAMETRO 5** si intende un ricovero per autovetture locato unitamente all'abitazione, anche presso un altro stabile. Nel contratto devono essere inseriti gli estremi catastali sia dell'appartamento che dell'autorimessa. Nel caso di proprietà diverse si apre un problema fiscale che deve essere risolto caso per caso.
- **NEL PARAMETRO 6** si intende l'uso della cantina *o della soffitta ad uso esclusivo*.
- **NEL PARAMETRO 7** il secondo bagno deve essere dotato almeno del WC e del lavabo o in alternativa deve essere presente una lavanderia dedicata.
- **NEL PARAMETRO 8** l'area cortiliva e le sole aiuole non costituiscono parametro. Occorre considerare un'area *verde* calpestabile o fruibile e dotata di alberature o cespugli.
- **NEL PARAMETRO 9** costituiscono parametro oltre al balcone o alla terrazza, anche il lastrico solare o la loggia o la veranda di pertinenza ed esclusiva. Il portico di pertinenza ed esclusivo è equiparato al balcone.
- **NEL PARAMETRO 10** la porta blindata e/o il cancello di sicurezza deve essere presente in tutte le porte di ingresso.
- **NEL PARAMETRO 11** vengono calcolate solo le classi A, B, C.
- **NEL PARAMETRO 12** si fa riferimento all'abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente sempre da massimo 10 anni. Per appartamento ristrutturato completamento, si deve fare riferimento all'art. 3, comma 1 del DPR n.380/2001, **in particolare la lettera b) "interventi di manutenzione straordinaria"**. **Infine è idonea allo scopo anche il miglioramento di classe energetica con salto di classe certificato da una nuova APE**.
- **NEL PARAMETRO 13** le inferriate devono essere presenti in tutte le finestre.

- **NEL PARAMETRO 14** il riferimento sono gli art. 8.1.12 e 8.1.13 del DM 236/1989:
  8.1.12 ASCENSORE

b) Negli edifici di nuova edificazione residenziale l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche: - cabina di dimensioni minime di 1.30m di profondità e 0.95 m di larghezza: - porta con luce netta minima di 0.80 m sul lato corto: - piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1.50x1.50.

c) L'ascensore in caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche: - cabina di dimensioni minime di 1.20 m di profondità e 0.80 m di larghezza; - porta con luce netta minima di 0.75 m posta sul lato corto; - piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1.40x1.40 m.

Le porte di cabina e del piano devono essere del tipo a scorrimento automatico: Nel caso di adeguamento la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica. (*continua*).

8.1.13 SERVO SCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI SERVOSCALA

Per servoscala si intende un'apparecchiatura costituita da un mezzo di carico opportunamente attrezzato per il trasporto di persone con ridotta o impedita capacità motoria, marciante lungo il lato di una scala o di un piano inclinato e che si sposta, azionato da un motore elettrico, nei due sensi di marcia vincolato a guida/e. I servo scala si distinguono nelle seguenti categorie:

d) piattaforma servoscala a piattaforma ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote;

e) piattaforma servoscala a piattaforma e sedile ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote o persona seduta. (*continua*).

- **NEL PARAMETRO 15** il riferimento è l'art. 8.1.6 del DM 236/1989:

8.1.6 SERVIZI IGIENICI

Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche alle persone con impedita capacità motoria, deve essere previsto, in rapporto agli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2, l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale del lavabo. A tal fine devono essere rispettati i seguenti minimi dimensionali: - lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, ove previsto, deve essere minimo 100 cm. misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario; - lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca deve essere minimo di 140 cm. lungo la vasca con profondità minima di 80 cm; - lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo deve essere minimo di 80 cm misurati dal bordo anteriore del lavabo (*continua*).

7. FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE

- Per la locazione intera dell'immobile si fa riferimento alla tabella allegata 7.A.
- Per la locazione parziale dell'immobile si fa riferimento alla tabella allegata 7.B.
  Il canone sarà calcolato sul numero delle stanze locate (una o più), completamente arredate ad uso esclusivo del conduttore con servizio igienico condiviso ovvero esclusivo.
  Le restanti parti dell'alloggio (cucina, cucinotto; sala, tinello, salotto; balconi, terrazza, lastrico solare, loggia, veranda; ingresso, disimpegno; cantina, solaio; giardino, cortile, posto auto, autorimessa, e altri spazi comuni) si considerano condivise salvo diversa pattuizione. *In questo caso vanno considerati i parametri della singola stanza e non quelli dell'appartamento*.
  Per la locazione parziale dell'immobile, che fa riferimento alla tabella allegata 7.B, i canoni per la stanza sono già comprensivi dell'arredo, di conseguenza NON si applica la fattispecie particolare 8, A.
- Si precisa che la stanza oggetto di locazione parziale deve rispettare i criteri previsti dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio comunale.
- Si precisa che nei casi in cui il canone sia concordato tra le parti inferiore al minimo della fascia di riferimento, le condizioni elencate dovranno essere convalidate da due organizzazioni firmatarie il presente accordo, una scelta dalla parte conduttrice e una dalla parte locatrice.

8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONI DEL CANONE

- Nel caso siano presenti più di una variazione del canone, le percentuali di variazione dovranno essere prima sommate e poi applicate al canone una volta soltanto e NON in modo progressivo.
- **A. α.** L'immobile è considerato completamente arredato quando i locali dell'immobile sono tutti dotati di arredi e/o attrezzature funzionanti e funzionali all'abitare. La televisione, la lavatrice e la lavastoviglie non vengono considerati.
- **A. β.** L'immobile è considerato parzialmente arredato quando non tutti i locali sono arredati. La dotazione minima è data dall'arredamento completo al meno per cucina e camera da letto.
- **D.** La durata contrattuale ordinaria è quella triennale. Se le parti pattuiscono una durata superiore: 4, 5 o 6 anni, potrà essere applicata una maggiorazione. Resta ferma che la proroga è sempre quella biennale.

9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

- Nella locazione parziale dell'immobile, la ripartizione delle spese comuni sarà effettuata sulla base del numero delle stanze, oppure con una pattuizione tra le parti. Per il riscaldamento, se presente un sistema di contabilizzazione del calore, potrà essere conteggiato il consumo effettivo di ogni singola stanza, ove possibile.

12. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

- Nelle esigenze di transitorietà del locatore, **al punto D,** visti i continui cambiamenti normativi, si chiarisce che si intende qualunque titolo abilitativo edilizio richiesto o comunicato alla Pubblica amministrazione.
- *I comuni sotto i 10.000 abitanti come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, non godono dei benefici fiscali e non sono tenuti ad applicare i canoni mensili del punto 7, come da D.M. 16 gennaio 2016, art. 2, comma 2.*

  Di conseguenza possono non compilare la tabella dei parametri dell'articolo 4 dell'allegato B, come pure possono non applicare i canoni mensili del punto 7 e relative tabelle 7.A e 7.B.

  Per questi contratti occorre la convalida delle esigenze della transitorietà da parte di due Organizzazioni firmatarie (una dell'Inquilinato e una della Proprietà), mentre non occorre l'attestato di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stesso all'accordo territoriale.

Le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini

ASSOCASA, il Segretario territoriale – MASSIMILIANO UCCELLI

FEDERCASA CONFSAL, il Segretario territoriale – ROSARIO MARAGÒ

SICET, il Segretario territoriale – EUGENIA CELLA

SUNIA, il Segretario territoriale – MARZIO GOVONI

UNIAT, il Segretario territoriale – COSIMO GALLO

Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

ASPPI, il Presidente provinciale – FRANCESCO LAMANDINI

CONFABITARE, il Presidente provinciale – MARIA FEMMINELLA

CONFAPPI, il Presidente provinciale – RAFFAELE VOSINO

CONFEDILIZIA-APE, il Presidente provinciale – FRANCESCO BRUINI

UPPI, il Presidente provinciale – LORENZO COTTIGNOLI