

## ACCORDO TERRITORIALE 2024 PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MUGGIA

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

### Fra le seguenti organizzazioni:

- **CONFEDILIZIA Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Trieste**, in persona del proprio Presidente avv. Maurizio De Angelis
- **UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliare** in persona del proprio Presidente avv. Manuela Marinelli
- **SUNIA** in persona del Legale Rappresentante provinciale signor Renato Kneipp
- **SICET** in persona del proprio Segretario Regionale signor Giorgio Gortani
- **UNIAT** in persona del proprio Segretario Regionale signor Fabio Nemaz
- **ASSOCASA** in persona del proprio Segretario
- **FEDERCASA** in persona del proprio segretario provinciale signor Pietro Di Giacomo
- **CONFAPPI** in persona del proprio presidente signor Filippo Caputo

### PREMESSO

che è stato sottoscritto l'Accordo territoriale, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 5 marzo 1999 e successivamente in attuazione del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30 dicembre 2002, attualmente vigente;

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, si è provveduta alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Muggia; che, le parti hanno ritenuto di procedere ad un aggiornamento con la stipula di nuovi accordi

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale attualmente vigente è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Muggia.

### 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 Muggia.

2) Il territorio del Comune di Muggia, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in due aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione (allegato 2) potranno essere aggiornati annualmente, al fine della stipula dei nuovi contratti, nella misura della variazione massima del 75% dall'ISTAT, verificata rispetto al mese precedente a quello di firma del presente accordo.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare o porzione della stessa sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone). Sarà facoltà delle parti, tenute presenti particolari ed accertate condizioni dell'alloggio o nel caso in cui la metratura dell'alloggio sia superiore ad 80 (ottanta) metri quadrati calpestabili, concordare una riduzione fino al 20% del canone previsto dal presente accordo.

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile dell'alloggio;

b) la superficie delle autorimesse singole (box):

- 100% se ubicate in zona 1

- 70% se ubicate in zona 2

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1

- 60% se ubicato in zona 2

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1

- 40% se ubicato in zona 2

-

e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

g) la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%

h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;

i) per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva può essere incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

8) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 7%

per i contratti di durata di cinque anni, del 8% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

9) Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/'98 (immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

11) Gli aumenti di cui ai paragrafi 8, 9 e 10 sono tra essi cumulabili.

12) 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.

13) 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 una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o - ove richiesto da una delle parti - congiuntamente dalle rispettive associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, purché entrambe firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

14) 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 99 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

15) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017.

## 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 Muggia che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 199.963.

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

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), con un aumento fino al 5% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio. Sarà facoltà delle parti, tenute presenti particolari ed accertate condizioni dell'alloggio o nel caso in cui la metratura dell'alloggio sia superiore ad 80 (ottanta) metri

quadrati calpestabili, concordare una riduzione fino al 20% del canone previsto dal presente accordo.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile dell'alloggio;
- b) la superficie delle autorimesse singole (box):

- 100% se ubicate in zona 1
- 70% se ubicate in zona 2

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1
- 60% se ubicato in zona 2

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2

e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare;

g) la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%;

h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;

i) per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva può essere incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

5) Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Gli aumenti di cui ai paragrafi 5 e 6 sono tra essi cumulabili.

8) 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.

9) 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.

10) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

11.1) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio o unione civile;

separazione o divorzio o scioglimento dell'unione civile o della convivenza; ristrutturazione o demolizione o ampliamento dell'immobile; rientro dall'estero o da altra città; necessità di cure proprie o di assistenza a familiari; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; trasferimento per motivi di studio; 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

11.2) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; incarico di lavoro o su commessa in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure proprie o di assistenza a familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi, oppure assegnazione di un alloggio; separazione o divorzio o scioglimento di unione civile; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; trasferimento per motivi di studio; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

12) 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 paragrafo 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano l'effettiva esigenza delle parti e il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

13) 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.

14) 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 una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o – ove richiesto da una delle parti – congiuntamente dalle rispettive associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, purché entrambe firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

15) 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 99 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

16) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.

Il Sicut FVG sottoscrive l'accordo con riserva relativamente al titolo B per i contratti transitori ordinari non ritenendo opportuna l'estensione dei casi di transitorietà ad ipotesi ulteriori rispetto a quanto stabilito ai punti 11.1 e 11.2 dello stesso titolo B

**TITOLO C)**  
**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 dal territorio amministrativo del Comune di Muggia, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è comune limitrofo al comune di Trieste sede di università degli studi .

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, 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) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile dell'alloggio;

b) la superficie delle autorimesse singole (box):

- 100% se ubicate in zona 1

- 70% se ubicate in zona 2

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1

- 60% se ubicato in zona 2

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1

- 40% se ubicato in zona 2

e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare;

g) la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%;

h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;

i) per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva può essere incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

l) Sarà facoltà delle parti, tenute presenti particolari ed accertate condizioni dell'alloggio o nel caso in cui la metratura dell'alloggio sia superiore ad 80 (ottanta) metri quadrati calpestabili, concordare una riduzione fino al 20% del canone previsto dal presente accordo .

4) Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/'98 (immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6) Gli aumenti di cui ai paragrafi 4 e 5 sono tra essi cumulabili.

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) 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 una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o – ove richiesto da una delle parti – congiuntamente dalle rispettive associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, purché entrambe firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

9) 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 99 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

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

#### **TITOLO D)**

#### **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 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 al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

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

#### **TITOLO E)**

#### **ONERI ACCESSORI**

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

#### **TITOLO F)**

#### **COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

1) Salvi diversi obblighi di legge, per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al



D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

## TITOLO G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
  - 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
  - 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
  - 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di Muggia
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Muggia
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Attestazione
- All. 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Muggia, 05 settembre 2024.

CONFEDILIZIA  
UPPI  
SUNIA  
SICET  
UNIAT  
ASSOCASA  
FEDERCASA  
CONFAPPI



CONFAPPI  
Segreteria Provinciale di Trieste  
Via Timeus, 16 - 34125 Trieste  
Tel. 040/3728376  
e-mail: confappi\_fimaa@gmail.com

Associazione della Proprietà Edilizia  
TRIESTE  
34121 TRIESTE - Via Donato, 4  
Tel./Fax. 040 638512

U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via dei Tori, 4 - Ilp.  
34125 TRIESTE - Tel. 040.588392  
Part. IVA 00865980320

UNIAT APS Friuli Venezia Giulia  
Via Ugo Polonio, 5 - 34125 Trieste  
C.F.: 90151350320 - Tel. 040368522



SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO  
DEL COMUNE DI MUGGIA  
IN DUE ZONE OMOGENEE

ai fini dell' applicazione dell' accordo territoriale relativo ai contratti di locazione agevolati ed in attuazione della Legge n. 431 del 09/12/1998 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 16 gennaio 2017

Legenda:

Zona 1 : evidenziata nell'elaborato grafico in color bianco

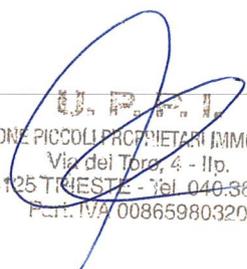
Zona 2 : evidenziata nell'elaborato grafico in color giallo

ZONA 1) campita COLOR BIANCO

La zona 1 viene individuata in maniera residuale nella parte del territorio comunale non inserito nella zona 2.

ZONA 2) campita COLOR GIALLO

La zona 2 è costituita da tre aree tra loro distanti aventi caratteristiche omogenee. La prima è costituita dal Borgo Zindis costituita dalla parte sinistra della strada provinciale salita per Chiampore coincidenti con gli stradelli A-B-C. La seconda è costituita dal Borgo Fonderia e precisamente dalle via Carpenterieri, Fonditori, Eletttricisti, Fabbri, Meccanici, Marangoni, Calafati. La terza è costituita dall'area che prendendo come riferimento la foce di Rio Ospio, inizia dalla zona industriale e termina con il confine comunale, includendo gli abitati di Aquilinia e Stramare.

  
**U.P.P.I.**  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via dei Tori, 4 - Ilp.  
34125 TRIESTE - Tel. 040.368392  
Part. IVA 00865980320

**CON**   
Segreteria Prov.   
Via Trieste, 16  
Tel. 040/3723  
e-mail: confacpi@provincia.tn.it

  
Sindaco  
SUN.I.A.  
TRIESTE  
Associazione Nazionale Inquilini

  
**FederCASA**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUILINI  
  


## ALLEGATO 2

### TABELLA VALORI RIVALUTATI - 2024

ZONA 1	SUBFASCIA 1	MINIMO 46,27 MASSIMO 75,02
	SUBFASCIA 2	MINIMO 76,39 MASSIMO 90,03
	SUBFASCIA 3	MINIMO 91,40 MASSIMO 109,13
ZONA 2	SUBFASCIA 1	MINIMO 38,20 MASSIMO 54,57
	SUBFASCIA 2	MINIMO 55,93 MASSIMO 66,85
	SUBFASCIA 3	MINIMO 68,20 MASSIMO 95,48

  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via dei Toros, 16 - II  
34125 TRIESTE Tel. 040.368392  
Part. IVA 00865980320

  
Segreteria Provinciale di Trieste  
Via Timone, 16 - 34125 Trieste  
Tel. 040/3728346  
e-mail: confabbrimaa@gmail.com




**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA**

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre subfasce previste dall'allegato 3 avviene tenendo conto dei seguenti elementi:

ALLOGGIO SITO A \_\_\_\_\_ - VIA \_\_\_\_\_  
PIANO \_\_\_\_\_ - SUB \_\_\_\_\_

**Elementi di tipo A**

- impianto elettrico funzionante
- impianti acqua corrente funzionante
- allacciamento rete gas funzionante – bombolone gas interrato
- bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**Elementi di tipo B**

- locale cucina con almeno una finestra e con superficie non inferiore a 9 mq.
- ascensore: solo per alloggi siti dal secondo piano (compreso) fuori terra
- impianti tecnologici di esalazione e scarico conformi alle norme igienico – sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto
- riscaldamento:
  - centralizzato
  - autonomo
  - stufa o condizionatore inverter in ogni singolo locale
- serramenti con doppi vetri o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico anche solo limitatamente al lato bora

**Elementi di tipo C**

- doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica
- autorimessa o posto auto scoperto o posto auto coperto (esclusivo o in comune)
- alloggio ubicato in edificio con meno di 10 unità immobiliari
- impianto videocitofonico
- area verde condominiale
- porta d'ingresso blindata
- terrazza o balcone (inferiore a 20mq)
- cantina o sottotetto o soffitta
- appartamenti di vetustà inferiore a 30 anni o ubicati in immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge
- terrazza superiore a 20 mq.
- edificio con portiere
- affaccio esterno di pregio e/o vista esterna di pregio
- altezze libere di piano superiori a 3,2 m. sul oltre il 50% dell'alloggio
- giardino privato o spazio esterno esclusivo
- impianto di condizionamento
- ulteriore posto auto in aggiunta al primo
- appartamenti fatti oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta l'autorizzazione amministrativa.
- APE certificante una classe energetica A o B.

DATA \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

*Handwritten signature*

*Handwritten signature and stamp*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Stamp: Ufficio Nazionale Magistri Assicurati*

L'alloggio viene collocato nella subfascia 1 ove ricorra uno dei seguenti casi:

- se manca anche uno solo degli elementi sub A, tranne che venga sostituito da altro idoneo elemento tecnologico
- se di tipologia A/4 e A/5, tranne nelle ipotesi di immobile completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni, o di ristrutturazione totale del singolo alloggio negli ultimi 5 oppure, in assenza di dette due ipotesi, se ubicato nella zona omogenea 1 (BIANCO)
- se pur dotato di riscaldamento esso è realizzato con UNICA STUFA IN TUTTO L'ALLOGGIO, comunque alimentata, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi di tipo B
- se pur avendo tutti gli elementi del tipo A, ha meno di tre elementi del tipo B.

L'alloggio viene collocato nella subfascia 2 ove ricorra uno dei seguenti casi:

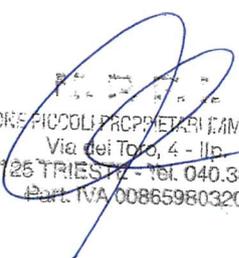
- se ha tutti gli elementi del tipo A e almeno tre elementi del tipo B
- se ha tutti gli elementi del tipo A, tre elementi del tipo B e meno di quattro elementi del tipo C

L'alloggio viene collocato nella subfascia 3 ove ricorra uno dei seguenti casi:

- se ha tutti gli elementi del tipo A, almeno tre elementi del tipo B e almeno quattro elementi del tipo C

In caso di assenza dei servizi igienici interni all'abitazione, il canone dell'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia 1 della zona ove si trova ubicato l'alloggio ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

DATA \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via dei Torni, 4 - Isp  
34125 TRIESTE - Tel. 040.368392  
Part. IVA 00865980320

Segreteria Provl.  
Via Timoteo, 16 - 34100 Trieste  
Tel. 040/3722111  
e-mail: confederazione@inquinet.com



(ALLEGATO 4)

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione \_\_\_\_\_,  
firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Muggia stipulato il \_\_\_\_\_, in persona  
di \_\_\_\_\_

PREMESSO CHE

Il sig. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, nella qualità di  
**locatore** dell'immobile sito a **Muggia (TS), Via/Piazza \_\_\_\_\_** con contratto stipulato,  
con:

- \_\_\_\_\_, C.F.: .., residente a \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_, C.F.: .., residente a \_\_\_\_\_

Il \_\_\_\_\_, decorrenza il \_\_\_\_\_, registrato il \_\_\_\_\_, al numero \_\_\_\_\_ serie  
\_\_\_\_\_, presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_, in corso di registrazione, essendo i  
termini non ancora scaduti, sulla base dei dati forniti da \_\_\_\_\_, ha presentato richiesta per  
l'attestazione ex D.M. 16/1/2017;

- che il richiedente ha fornito sotto la propria responsabilità alla scrivente Organizzazione i dati  
relativi all'immobile ed alla locazione necessari per verificare la rispondenza dei contenuti  
economici e normativi del contratto a quanto previsto dall'Accordo territoriale per il Comune di  
Muggia sottoscritto in data \_\_\_\_\_.

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione \_\_\_\_\_, come sopra rappresentata,  
anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

- Che sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal richiedente i contenuti economici e  
normativi del contratto sopra descritto e qui allegato corrispondono a quanto previsto  
dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Muggia stipulato in data \_\_\_\_\_.

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

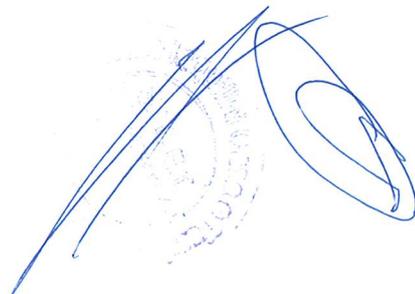
Muggia,



CONFARTI  
Segreteria Provinciale di Trieste  
Via Timone, 16 - 34125 Trieste  
Tel. 040  
e-mail: confarti@provincia.trieste.it



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via dei Tori, 4 - 110  
34125 TRIESTE - Tel. 040.368392  
P.IVA 00865980320



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

(ALLEGATO 5)

**RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017**

Il sottoscritto (nome - cognome - codice fiscale di tutti i contraenti - residenza)

nella qualità di locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a MUGGIA

in Via \_\_\_\_\_,

piano \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_,

con contratto stipulato con (nome - cognome - codice fiscale di tutti i contraenti - residenza)

il \_\_\_\_\_ con decorrenza dal \_\_\_\_\_

registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ presso l'Agenzia delle entrate \_\_\_\_\_

/ in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,

**chiede**

l'attestazione ex D.M. 16/1/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto all'Accordo locale per il Comune di Muggia, sottoscritto in data \_\_\_\_\_

A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16.1.2017 e dichiara altresì quanto segue relativamente al contratto di locazione.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (metratura calpestabile)**

L'appartamento sito in MUGGIA

Via/P.za \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ - sub \_\_\_\_\_

Categoria catastale \_\_\_\_\_ classe catastale \_\_\_\_\_

IN CASO DI PORZIONE IMMOBILE:

- 1) stanza data in locazione AD USO ESCLUSIVO mq \_\_\_\_\_
- 2) stanza a disposizione o locata con altro contratto mq \_\_\_\_\_
- 3) stanza a disposizione o locata con altro contratto mq \_\_\_\_\_
- 4) stanza a disposizione o locata con altro contratto mq \_\_\_\_\_

parti comuni mq \_\_\_\_\_

**TOTALE SUPERFICIE APPARTAMENTO**

MQ. \_\_\_\_\_

**ACCESSORI:**

1) la superficie delle autorimesse singole:

- 100% se ubicate in zona 1
- 70% se ubicate in zona 2

2) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% su ubicato in zona 1
- 60% se ubicato in zona 2

3) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2

4)  non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;



**CONFACCI**  
Segreteria Provinciale di Trieste  
Via Trieste, 16 - 34125 Trieste  
Tel. 040/3728376  
e-mail: confacci@provincia.trieste.it



*[Handwritten signature]*

- 5)  non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare  
6)  la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%

**TOTALE ACCESSORI** MQ. \_\_\_\_\_  
(già calcolata la metratura sulla base delle sopraindicate percentuali)

o per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva si intende incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

**TOTALE COMPLESSIVO** MQ. \_\_\_\_\_

**DETERMINAZIONE LIVELLO MASSIMO/MINIMO DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE**

zona di ubicazione dell'immobile: \_\_\_\_\_

Livello massimo della fascia di oscillazione \_\_\_\_\_

Livello minimo della fascia di oscillazione \_\_\_\_\_

• **Possibili MAGGIORAZIONI del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):**

- ALLOGGIO ARREDATO: NO  - SI  percentuale applicata (max 15%) \_\_\_\_\_

- Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), un'aumento fino al

20%, \_\_\_\_\_ (contratti agevolati e transitori ordinari)

15%, \_\_\_\_\_ (contratti transitori per studenti universitari)

- DURATA DEL CONTRATTO:

3+2

4+2  (maggiorazione 4%)

5+2  (maggiorazione 7%)

6 (o più) + 2  (maggiorazione 8%)

- **Dichiarazione in caso di categoria A/4 e A/5 in zona diversa dalla 1 (bianca):** il locatore dichiara che l'alloggio è stato completamente ristrutturato negli ultimi 5 anni o che è stato ristrutturato l'intero immobile negli ultimi 10 anni.

firma \_\_\_\_\_

• **Possibili RIDUZIONI del livello minimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):**

Per gli alloggi che presentano particolari ed accertate condizioni o nel caso in cui la metratura dell'alloggio sia superiore ad 80 (ottanta) metri quadrati calpestabili, una riduzione fino al 20%

MOTIVAZIONE: \_\_\_\_\_

firma \_\_\_\_\_

Allegato: il contratto di locazione dd. ....

Il .....  
Il richiedente .....

Il richiedente .....