

**INTEGRAZIONE
ALL'ACCORDO TERRITORIALE 2017
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TRIESTE**

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. Anna Fast
- **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
- **FEDERCASA** in persona del proprio segretario provinciale signor Pietro Digiaco
- **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, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Trieste in sostituzione di quello attualmente in vigore

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

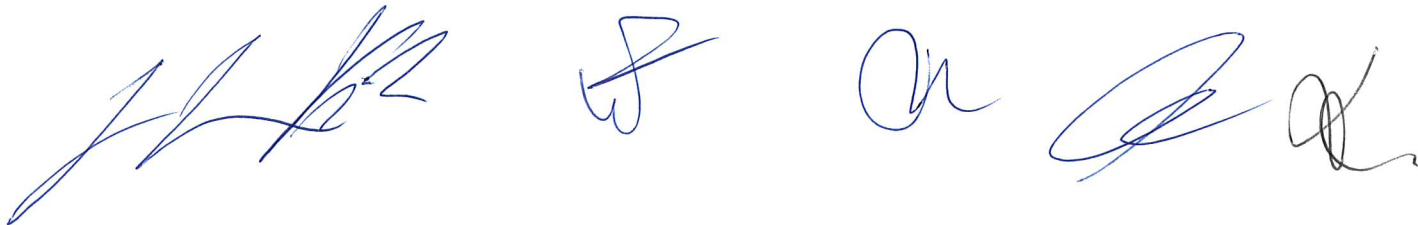
L'Accordo territoriale attualmente vigente è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Trieste.

**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 Trieste.

2) Il territorio del Comune di Trieste, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in quattro 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 devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, a far tempo dal mese di luglio 2003, ovvero dalla data di decorrenza del precedente accordo, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) 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 della sua posizione territoriale, 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;

b) la superficie delle autorimesse singole:

- 100% se ubicate in zona 1
- 70% se ubicate in zona 2
- 50% se ubicate in zona 3 e 4;

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1
- 60% se ubicato in zona 2
- 40% se ubicato in zona 3 e 4;

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2
- 30% se ubicato in zona 3 e 4

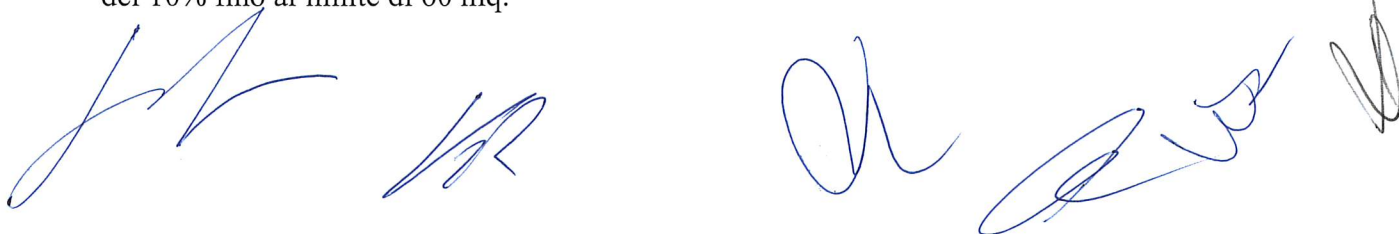
e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

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 si intende 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 compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, 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) subiscono, 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 Trieste 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 204.547.

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 della sua posizione territoriale, 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;

b) la superficie delle autorimesse singole:

- 100% se ubicate in zona 1
- 70% se ubicate in zona 2
- 50% e ubicate in zona 3 e 4;

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1
- 60% se ubicato in zona 2
- 40% se ubicato in zona 3 e 4;

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2
- 30% se ubicato in zona 3 e 4;

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 si intende incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

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

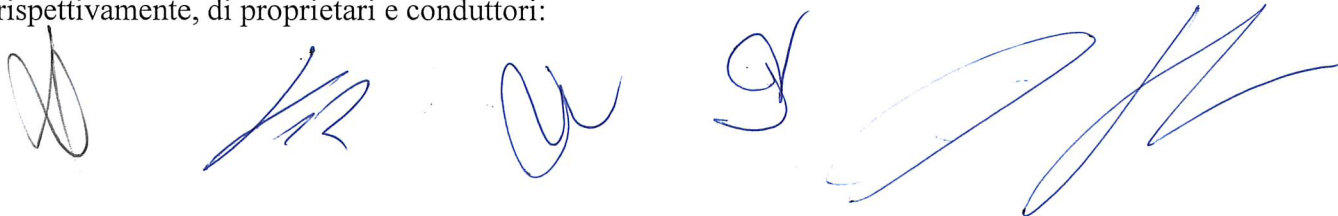
6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/'98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; 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; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

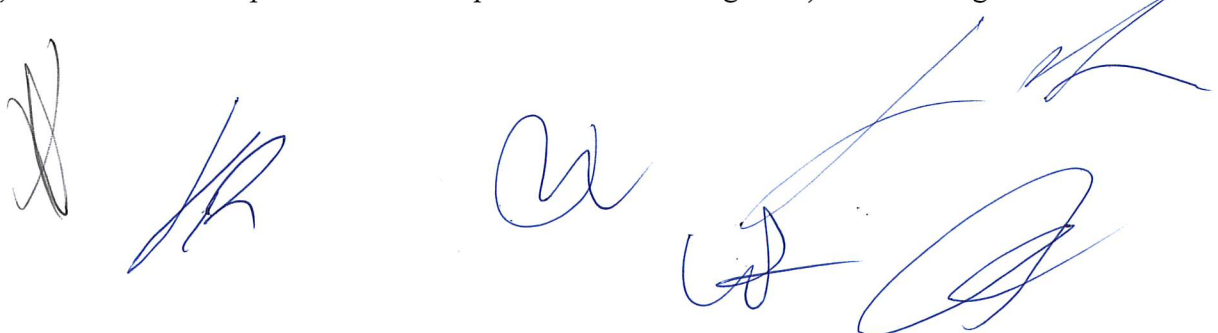
12) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva 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.

The image shows several handwritten signatures in blue ink, likely representing the parties involved in the agreement. There are approximately six distinct signatures of varying styles, some appearing to be initials or full names written in a cursive script.

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 Trieste, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è 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;

b) la superficie delle autorimesse singole:

- 100% se ubicate in zona 1
- 70% se ubicate in zona 2
- 50% se ubicate in zona 3 e 4;

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1
- 60% se ubicato in zona 2
- 40% se ubicato in zona 3 e 4;

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2
- 30% se ubicato in zona 3 e 4;

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;

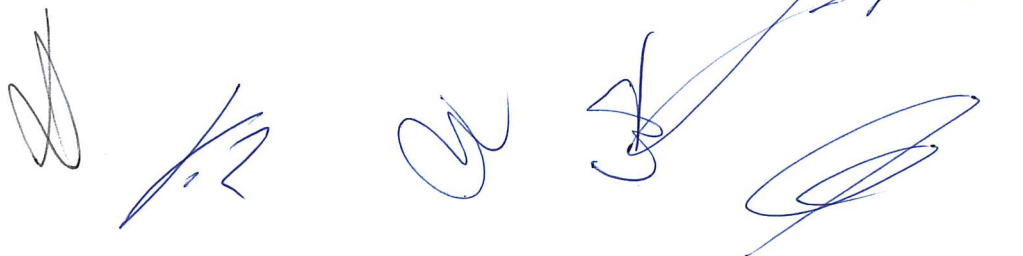
g) la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%;

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 si intende incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

l) sarà facoltà delle parti, tenute presenti particolari ed accertate condizioni dell'alloggio o della sua posizione territoriale, concordare una riduzione fino al 20% del canone previsto dal presente accordo.

4) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, 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, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, 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.

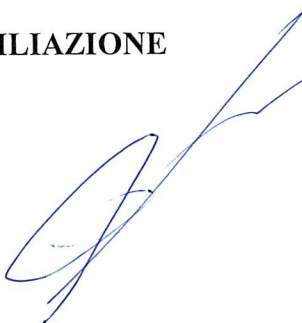
TITOLO E)

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, ovvero successivamente aderente, 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.

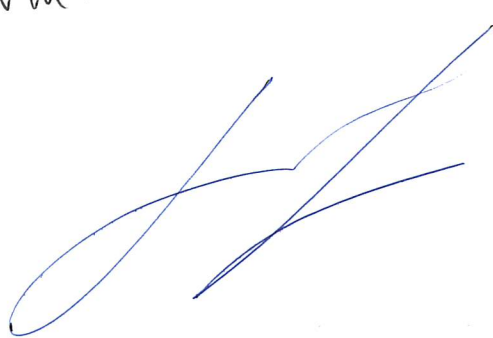
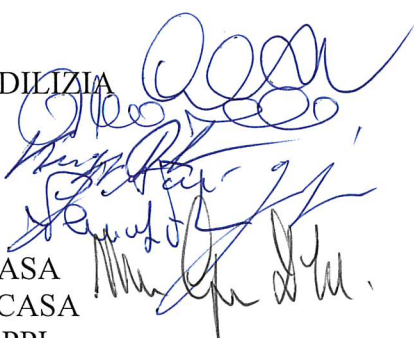
Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

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

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Trieste,

CONFEDILIZIA
UPPI
SUNIA
SICET
UNIAT
ASSOCASA
FEDERCASA
CONFAPPI



SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI TRIESTE
IN QUATTRO 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:

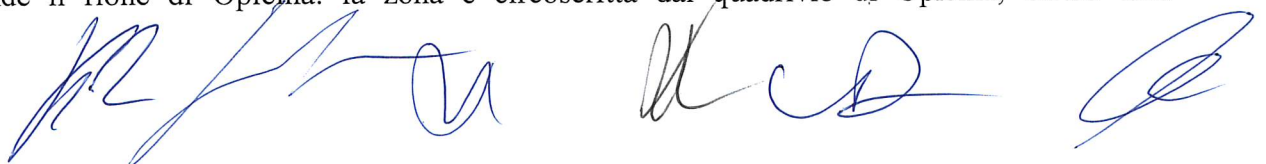
Zona 1 : evidenziata nell'elaborato grafico in color verde
Zona 2 : evidenziata nell'elaborato grafico in color azzurro
Zona 3 : evidenziata nell'elaborato grafico in color rosa
Zona 4 : evidenzia nell'elaborato grafico in colore giallo

ZONA 1) campita COLOR VERDE

Comprende gran parte del centro cittadino identificabile orientativamente con la IV e V Circoscrizione (Città Nuova – Barriera Nuova, San Vito – Città Vecchia e Barriera Vecchia). Confina a Sud ed a Est con la ZONA ROSA e AZZURRA, partendo dal mare fino al viale XX Settembre (angolo via Margherita); il confine prosegue lungo il viale fino a largo Volontari Giuliani per poi continuare lungo le vie: Giulia; Marconi, San Francesco e Fabio Severo; qui passando tra i civici 20 e 22, prosegue in modo irregolare attraverso l'abitato fino a via Tibullo; interseca via di Romagna, scende per la via di Scorcola e prosegue per via Virgilio, indi attraversa la scala Propezio e la “trenovia Trieste – Villa Opicina” in direzione di via del Panorama, scende per vicolo dei Gattorno, attraversa via Commerciale e addentrandosi tra gli edifici giunge al campo Belvedere, prosegue lungo le vie Udine, Monti, Gazzoletti, viale Miramare; all'altezza del civico 77 di viale Miramare (angolo salita della Madonna di Gretta) piega verso il mare comprendendo il molo Zero.

ZONA 2) campita COLOR AZZURRO

Comprende una fascia del territorio identificabile indicativamente con la III Circoscrizione (Roiano-Gretta-Barcola e Cologna-Scorcola), che ad Ovest confina con il mare, a Sud-Ovest con la ZONA VERDE, a Sud-Est con la ZONA ROSA ed a Nord-Est con la ZONA GIALLA. Oltre a quest'area la suddetta zona comprende 2 macro-aree; la prima, comprende la zona di Barriera Vecchia, il suo confine parte da via Vasari continua a Nord per via Parini, svolta in prossimità dell'ospedale Maggiore lungo via della Pietà, gira per via Canova, via Piccardi, via Rossetti, fino alla fiera compresa. Scende per viale Ippodromo e attraversa via del Veltro, sino ad arrivare in via Mulino a Vento, la percorre tutta fino a ritornare all'incrocio con via Vasari. La seconda macro-area comprende il rione di Opicina: la zona è circoscritta dal quadrivio di Opicina, S.P.35 fino



all'incrocio con via della Pineta, comprendendo le abitazioni di Via Campo Romano, taglia perpendicolarmente fino a incrociare via del Biancospino, svolta per via della Ferrovia addentrandosi tra gli edifici e proseguendo sino a via degli Alpini, costeggiandola fino a via Monrupino, giunge alla strada per Vienna costeggiando il poligono di tiro, continua a scendere in modo irregolare sino in via di Basovizza comprendendo tutte le abitazioni, infine si protrae fino al quadrivio escludendo solo le abitazioni di via di Conconello che incrociano la S.P.35. Fa parte della ZONA AZZURRA anche via Scala Santa.

ZONA 3) campita COLORE ROSA

Coincide grosso modo con la superficie della V e VI Circoscrizione (Barriera Vecchia, San Giacomo, San Giovanni, Chiadino – Rozzol) e parte della VII (Servola – Chiarbola , Valmaura – Borgo San Sergio).

La parte Sud – Est coincide con il confine sopra descritto della ZONA GIALLA ed a Sud – Ovest con il mare.

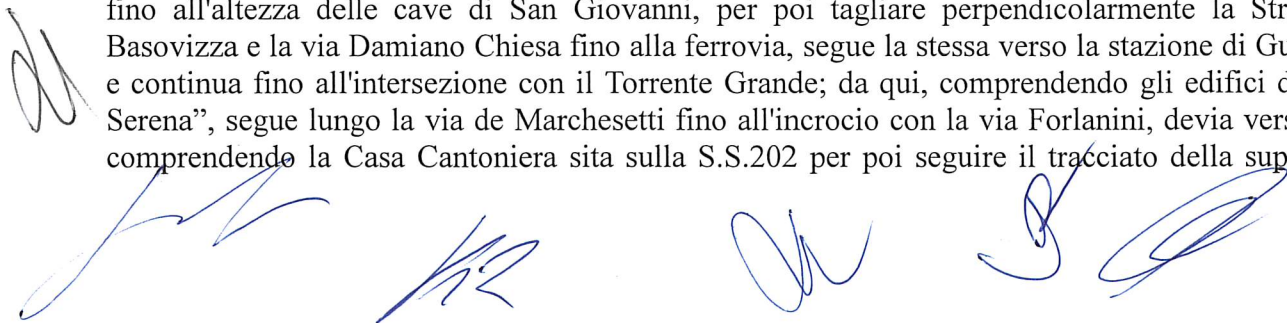
Il confine si addentra dal mare verso via San Marco (escludendo la “ torre del Lloyd”), prosegue lungo la stessa per poi seguire le vie: Vespucci, Veronese e San Giacomo in Monte, fino a piazza Vico scende per via Alessandro Vittoria e via Madonnina e sale attraverso piazza Garibaldi, via Molino a Vento fino largo Pestalozzi, per poi arrivare in piazza Foraggi e proseguire per viale Ippodromo, segue il tracciato di via delle Milizie e via Vidacovich (escludendo la caserma Beleno), interseca le vie D'Angeli e Sinico fino a via dell'Eremo, scende seguendo il tracciato della stessa circa fino a via Fra Pace da Vedano; prosegue verso Nord fino a via dei Porta ; segue il tracciato della stessa quasi fino a raggiungere la via Rossetti, indi piega verso Nord fino a via del Farneto, segue la stessa e nei pressi della scala San Luigi (orto botanico) piega verso via Pindemonte per scendere lungo la scala di via Margherita e proseguire per il viale XX Settembre; tra il civico 92 e 94, si dirige verso via Giulia per poi seguirla fino alla via San Cilino; corre lungo la via Verga comprendendo l' area dell' ex ospedale psichiatrico, attraversa la via Alfonso Valerio, la ferrovia Trieste - Campo Marzio e la strada Nuova per Opicina, prosegue verso nord fino a raggiungere il confine della ZONA GIALLA comprendendo “le Beatitudini”.

Fanno inoltre parte della ZONA ROSA una macro-area: che comprende il rione di San Sergio; il confine di quest'area parte dall'incrocio di via Grego e via Forti, prosegue verso via Curiel fino alla strada per S. Giuseppe e la prosegue sino alla località Log, dopodichè svolta lungo via Tonino Amatori fino a ritornare all'incrocio di via Grego; e una micro-area: compresa tra le vie degli Apiari, via delle Querce, via dei Mirti e il primo pezzettino di Vicolo delle Rose.

ZONA 4) campita COLOR GIALLO

Comprende il territorio del Comune costituito dalle Circoscrizioni I e II (Altipiano Ovest ed Altipiano Est) assieme ad una parte delle Circoscrizioni VI e VII (San Giovanni, Chiadino – Rozzol, Servola – Chiarbola, Valmaura - Borgo San Sergio) ad eccezione di un' isola (parte ZONA AZZURRA che si sviluppa all'interno dell' abitato di Villa Opicina), come meglio e più dettagliatamente descritto di seguito.

Partendo dal limite Comunale con Duino- Aurisina il confine segue quello delle Circoscrizioni I e II fino all'altezza delle cave di San Giovanni, per poi tagliare perpendicolarmente la Strada per Basovizza e la via Damiano Chiesa fino alla ferrovia, segue la stessa verso la stazione di Guardiella e continua fino all'intersezione con il Torrente Grande; da qui, comprendendo gli edifici di “Casa Serena”, segue lungo la via de Marchesetti fino all'incrocio con la via Forlanini, devia verso ovest comprendendo la Casa Cantoniera sita sulla S.S.202 per poi seguire il tracciato della superstrada



(grande viabilità) fino all'intersezione con via Alpi Giulie (zona Altura); segue poi il tracciato delle vie:Alpi Giulie, Brigata Casale, fino all'incrocio con via Grego, si prosegue quest'ultima fino alla fine, dopodichè si scende in via Flavia attraverso la via S.Forti. Si percorre via Flavia fino al piazzale di Valmaura poi si prende via di Valmaura fino all'incrocio con via Ratto della Pileria, si prosegue su quest'ultimo continuando per via di Servola sino all'intersezione con via Pitacco; da qui si segue la superstrada fino all'altezza del piazzale Legnami. Il confine a Sud coincide con quello tra il nostro Comune e quello di San Dorligo, a Nord-Est la ZONA GIALLA è delimitata dal confine di Stato e poi da quello di Monrupino e Sgonico. Nell'ambito della ZONA GIALLA si evidenzia una strada di particolare pregio costituita da via Scala Santa che appartiene alla ZONA AZZURRA.



16/12

15/12

14/12

ALLEGATO 2

Fasce di oscillazione
Accordo Territoriale 2017

2017

ZONA OMOGENEA 1

Subfascia 1	minimo	€	48,07
	massimo	€	71,52
Subfascia 2	minimo	€	72,69
	massimo	€	104,34
Subfascia 3	minimo	€	105,52
	massimo	€	114,90

ZONA OMOGENEA 2

Subfascia 1	minimo	€	44,55
	massimo	€	71,52
Subfascia 2	minimo	€	72,69
	massimo	€	94,96
Subfascia 3	minimo	€	96,14
	massimo	€	100,83

ZONA OMOGENEA 3

Subfascia 1	minimo	€	39,86
	massimo	€	64,48
Subfascia 2	minimo	€	65,65
	massimo	€	77,38
Subfascia 3	minimo	€	78,55
	massimo	€	87,93

ZONA OMOGENEA 4

Subfascia 1	minimo	€	32,83
	massimo	€	43,55
Subfascia 2	minimo	€	44,55
	massimo	€	57,45
Subfascia 3	minimo	€	58,62
	massimo	€	76,21



✓ 1/2

2

8

9

10

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:

Elementi di tipo A

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

Elementi di tipo B

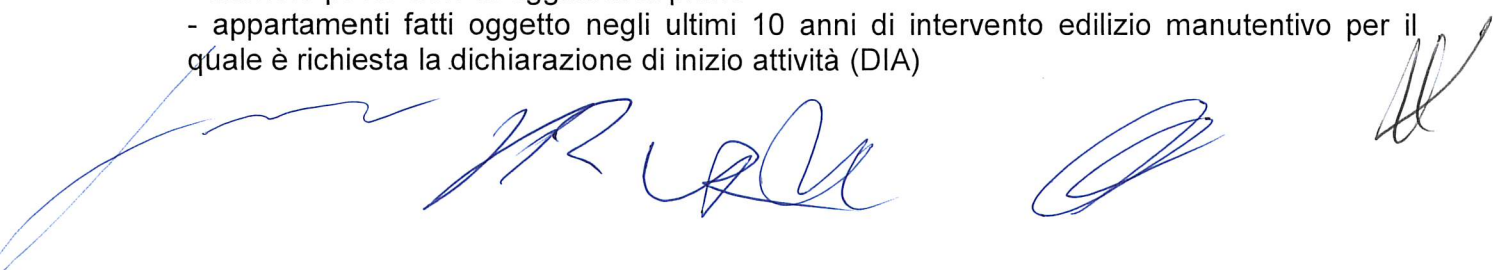
- locale cucina con almeno una finestra e con superficie non inferiore a 9 mq.
- ascensore per unità abitative oltre il terzo piano fuori terra
- impianti tecnologici di esalazione e scarico conformi alle norme igienico – sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto
- riscaldamento centralizzato o autonomo
- limitatamente al lato bora serramenti con doppi vetri o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico

Elementi di tipo C

- doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, bidet, 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
- doppi vetri su tutti i serramenti o doppi serramenti o vetrocamera o isolamento termico
- terrazza o balcone
- cantina o sottotetto o soffitta

Elementi di tipo D

- appartamenti di vetustà inferiore a 30 anni o ubicati in immobili di pregio edilizio, ancorchè non vincolati ai sensi di legge
- terrazza superiore a 20 mq.
- edificio con portiere
- affaccio esterno 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 la dichiarazione di inizio attività (DIA)



- APE certificante una classe energetica A o B.

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, tranne nelle ipotesi di immobile completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni, o di ristrutturazione totale del singolo alloggio negli ultimi 5 anni oppure, in assenza di dette due ipotesi, se ubicato nella zona omogenea 1 (verde)
- se pur dotato di riscaldamento esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, 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 tre 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 tre elementi fra quelli del tipo C e del tipo D.

In ogni caso non possono essere collocati in questa subfascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 (di classe 1, 2 e 3) e A/6.

Con riferimento alla tipologia catastale si intende fatte salve le situazioni reali certificate.

Per gli alloggi che hanno almeno quattro elementi del tipo D è applicabile il valore massimo della subfascia di appartenenza.

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.

In caso di mancato allacciamento alla rete fognaria o di altro sistema di smaltimento degli scarichi consentito dalla vigente normativa, il canone dell'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia 1 della zona in cui si trova ubicato l'alloggio ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

(ALLEGATO 4)

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

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

PREMESSO CHE

- il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:, residente a in Via/P.za il e 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. 16/1/2017;
- 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 sottoscritto in data

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal richiedente, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto e qui allegato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di, stipulato in data

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....



2

152

2

152

(ALLEGATO 5)

RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017

Il sottoscritto (C.F.) residente in in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato con il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za 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, 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

L'appartamento sito in

Via/P.za piano composto dai seguenti vani:

- ☐ ingresso
- ☐ soggiorno
- ☐ cucina
- ☐ camera da letto
- ☐
- ☐
- ☐ ripostiglio
- ☐ bagno
- ☐
- ☐
- ☐ corridoio
- ☐ veranda chiusa

**TOTALE SUPERFICIE APPARTAMENTO
ACCESSORI:**

MQ. _____

1) la superficie delle autorimesse singole:

100% se ubicate in zona 1

70% se ubicate in zona 2

50% se ubicate in zona 3 e 4;

2) la superficie del posto macchina coperto:

80% su ubicato in zona 1

60% se ubicato in zona 2



- 40% se ubicato in zona 3 e 4;
- 3) la superficie del posto macchina scoperto:
- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2
- 30% se ubicato in zona 3 e 4
- 4) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- 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. _____

- 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):**

- Per gli alloggi compiutamente arredati, un aumento fino al 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)

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

- Per gli alloggi che presentano particolari ed accertate condizioni o per la loro posizione territoriale, una riduzione fino al 20%, _____ (contratti agevolati, contratti transitori ordinari, contratti transitori per studenti)

Allegato: il contratto di locazione dd.

....., lì

Il richiedente

