

**MODIFICHE ED INTEGRAZIONI  
ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI GAVORRANO**

stipulato in data 20.01.2018 depositato in data .....

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 sottoscritte organizzazione della Proprietà Edilizia:**

- APC – CONFEDILIZIA.....in persona della Presidente Avv. Paola Tamanti
- ASPPI.....in persona del Presidente Avv. Riccardo Boccini
- UPI.....in persona della Presidente Avv. Silvia Signori

**e dei Conduttori:**

- SICET .....in persona del Segretario Territoriale Sig. Sergio Camerota
- SUNIA.....in persona del Segretario Territoriale Sig. Antonio Terribile
- UNIAT.....in persona del Segretario Territoriale Sig. Stefano Cherubini

**PREMESSO**

- che in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017 fu sottoscritto in data 30 Gennaio 2018 l'Accordo Territoriale del Comune in epigrafe;
- che, in considerazione dei cambiamenti nel contempo intervenuti negli elementi oggettivi che influenzano il mercato immobiliare del suddetto Comune come: **l'ulteriore sviluppo urbanistico, i valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali, le tipologie edilizie con le conseguenti categorie e classi catastali**, è necessario provvedere, sempre in applicazione delle disposizioni del D.M. 16.01.2017 di seguito richiamate, ad importanti modifiche ed integrazioni del vigente Accordo Territoriale;
- che l'Accordo Territoriale risultante dalle suddette modifiche ed integrazioni sottoscritto dalle Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori più sopra indicate, in quanto riconosciute quali organizzazioni maggiormente rappresentative a livello locale, esclude che eventuali manifestazioni di condivisione del suo contenuto da parte di altre diverse organizzazioni, abbiano l'effetto di considerarle firmatarie del testo aggiornato dell'Accordo.
- che l'Accordo come sopra riformulato avrà validità fino all'adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della Legge n° 431/1998 ed alla sua attuazione, ferma la possibilità per le Associazioni firmatarie di procedere ad eventuali ulteriori aggiornamenti e/o integrazioni.

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo**

**TITOLO A)**

**CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1. **(Ambito di applicazione)** L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio del Comune di Gavorrano.
2. **(Aree Omogenee)** Il territorio del Comune di Gavorrano, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, co. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 viene suddiviso in **4 (quattro)** aree omogenee come individuate nell'Allegato 1 (Aree del Comune) sulla base delle zone OMI del 1° semestre 2025.
3. **(Fasce e sub fasce di oscillazione)** Per le aree omogenee come sopra individuate sono definite le fasce e sub fasce di oscillazione (All.to 2) in funzione delle tre diverse tipologie di ogni unità immobiliare (All.to 3).
4. **(Aggiornamento Istat delle Fasce e sub fasce di oscillazione)** I valori minimi e massimi delle fasce e sub fasce di oscillazione ai fini della stipula di nuovi contratti, non potranno essere aggiornati per i primi due anni di validità del presente accordo. A far data dal mese di Febbraio dell'anno 2028 i suddetti valori saranno invece aggiornati nella misura del 75 % della variazione dell'Indice Istat dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati che potrà intervenire

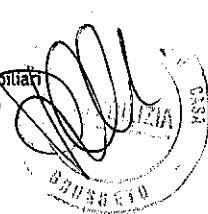
SICET GROSSETO  
Via Senese 25 - 58100 GR  
Tel. 0564/25826



UNIAT  
PROVINCIALE  
GROSSETO  
*[Signature]*



A.S.P.P.I.  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sezione Provinciale di Grosseto  
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto  
Cod. Fiscale 92038450535  
aspigr@libero.it



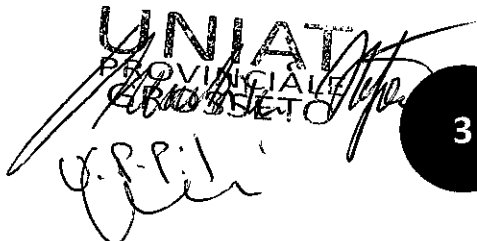
- nel biennio precedente assumendo come base di calcolo l'Indice Istat del penultimo mese antecedente la decorrenza del presente Accordo (Dicembre 2025)
5. **Elementi oggettivi dell'immobile:** (D.M. Art. 1, comma 4 ): Nella definizione del canone effettivo, collocato fra i valori minimo e massimo della sub fascia di oscillazione, se del caso aggiornati conformità di quanto previsto al precedente articolo 4, si dovrà tener conto oltreché della superficie utile dell'immobile (cfr. All.to 5 – Scheda per la determinazione del canone effettivo), del Coefficiente Correttivo Globale CCG (All.to 4) costituito dalla moltiplicazione progressiva dei 4 (quattro) seguenti coefficienti correttivi parziali: All.to 4.1 (Categoria Catastale), All.to 4.2 (Classe energetica), All.to 4.3 (Stato manutentivo), All.to 4.4 (Arredo).
  6. **Coefficiente Correttivo Globale (All.to 4).** Detto coefficiente, come già accennato al precedente punto 6, è ottenuto dalla moltiplicazione progressiva fra di loro dei quattro coefficienti correttivi parziali e cioè: il primo coefficiente si moltiplica per il secondo, ottenendo un primo prodotto; questo primo prodotto si moltiplica per il terzo coefficiente, ottenendo un secondo prodotto; questo secondo prodotto si moltiplica per il quarto coefficiente ottenendo in tal modo il Coefficiente Correttivo Globale (CCG).
  7. **(Aggiornamento Istat dei canoni)** Con riferimento a quanto previsto dal comma 9 dell'art. 1 del D.M. 16.01.2017, per i contratti per i quali il locatore non opti per la cedolare secca, il canone iniziale locazione, potrà, su richiesta del locatore, essere annualmente aggiornato, nella misura contrattata, e, comunque, non superiore al 75% della variazione dell'Indice Istat dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati, annualmente verificatasi rispetto al corrispondente Indice Istat del penultimo mese antecedente quello di decorrenza del contratto.
  8. **(Aumenti in base ad eventuali durate minime iniziali superiori a quella di anni tre):** Ove le parti contraenti concordino una durata iniziale superiore a quella di 3 (tre anni), stabilita per legge (ferme restando le eventuali proroghe tacite di due anni in due anni) le sub fasce di oscillazione determinate ai sensi degli articoli precedenti subiscono, nei valori minimo e massimo, i seguenti aumenti, valevoli per tutta la durata del contrattuale:
    - a) Per i contratti di durata minima iniziale di anni 4, un aumento del 5%
    - b) Per i contratti di durata minima iniziale di anni 5, un aumento del 6%
    - c) Per i contratti di durata minima iniziale di anni 6 e oltre, un aumento del 7%
  9. **(Locazione di porzioni di immobile)** Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata (o da locare) anche considerando le parti e servizi condivisi: i mq. relativi alle parti e servizi condivisi verranno pertanto imputati in proporzione di ciascuna porzione locata (o da locare).
  10. **(Attestazione di rispondenza)** L'attestazione, se necessaria, prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 Gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del Modello Allegato 6
  11. **(Grandi Proprietà Immobiliari)** Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
  12. **(Canoni per le Grandi Proprietà Immobiliari)** Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2, comma 3 del D.M. 16.01.2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo, gli eventuali Accordi Integrativi potranno prevedere speciali condizioni migliorative per fa fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori oltre alla possibilità di modificare ed integrare il Tipo di Contratto.
  13. **(Tipi di contratto)** I contratti di locazione di cui al presente Titolo sono stipulati esclusivamente usando il Tipo di Contratto (Allegato A) approvato ai sensi dell'art. 4 bis della Legge n° 431/1998. *Eventuali note e/o clausole integrative al testo del suddetto All.to A, non in contrasto con la normativa ed il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio (Altre clausole) successivo all'Art. 15*

**TITOLO B)**  
**CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

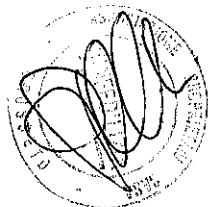
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

- 14. (Ambito di applicazione)** L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Gavorrano che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento del 1.01.2025, avere un numero di abitanti pari a **8.505**.
- 15. (Durata Normale)** I contratti di locazione di natura transitoria hanno una durata non superiore a diciotto mesi.
- 16. (Canoni)** Ai fini dell'art. 2, comma 2, del D.M. 16.01.2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe, in quanto riguardanti immobili ricadenti in un comune con un numero di abitanti inferiore a 10.000, è rimesso alla libera contrattazione delle parti contraenti.
- 17. (Durata superiore a trenta giorni):** Tali contratti, ove di durata superiore a trenta giorni, devono obbligatoriamente contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà di una delle parti contraenti (*locatore o conduttore*) da provare con apposita documentazione da allegare al contratto.
- 18. (Fattispecie di esigenze di transitorietà)** **18.1. Fattispecie di esigenze dei proprietari:** Quando il proprietario abbia l'esigenza di adibire l'immobile, entro i 18 mesi, ad abitazione propria o dei figli per i seguenti motivi: **a)** trasferimento temporaneo della sede di lavoro; **b)** utilizzazione da parte dei parenti di primo grado in linea retta; **c)** rientro dall'estero; **d)** campagna elettorale; **e)** qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certa a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto; **18.2. Fattispecie di esigenze dei conduttori:** quando il conduttore abbia l'esigenza di utilizzare l'appartamento per un periodo non superiore ai 18 mesi per i seguenti motivi: **a)** contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza, valido sia per i lavoratori subordinati che autonomi; **b)** acquisto di una propria abitazione accertabile anche a mezzo di contratto preliminare registrato; **c)** ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione; **g)** campagna elettorale; **d)** qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto. Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle sopraindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
- 19. (Esigenze difficilmente documentabili)** In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste nel precedente punto 18 o risultino difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquinato firmatarie del presente accordo che attestano il supporto fornito dandone formale atto nel contratto sottoscritto dalle parti.
- 20. (Locazioni parziali):** Nel caso di locazioni di porzioni dell'immobile si farà applicazione del criterio e procedura riportati al punto 9 del precedente Titolo A.
- 21. (Attestazioni di rispondenza)** l'attestazione prevista dall'art. 2, co. 8 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata alla parte richiedente da almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo tramite l'elaborazione e consegna del Modello All.to 7
- 22. (Grandi proprietà)** Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, co., 5 del D.M. 16.01.2017, per i soggetti giuridici e fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente accordo.
- 23. (Tipo di contratto)** I contratti sono stipulati usando esclusivamente il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 Gennaio 2017. *Eventuali note e/o clausole integrative al testo del suddetto All.to B, non in contrasto con la vigente normativa ed il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio (Altre clausole) successivo all'Art. 17.*
- 24. (Inadempimento delle modalità di stipula)** In conformità a quanto previsto con l'art. 2, comma 6 del D.M. 16.01.2017, i contratti di cui al presente Titolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art.

SICET GROSSETO  
Via Senegalese 24  
08100 GR  
Tel. 0564 422326



**A.S.P.P.I.**  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
**Sezione Provinciale di Grosseto**  
Via Aurelia Nord 76 / 58100 Grosseto  
Cod. Fiscale 02008450535  
asppidi@libero.it



2, comma 1 della Legge n° 431/1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste ai punti 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente Titolo.

### **TITOLO C)**

#### **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

- 25. (Ambito di Applicazione)** L'ambito di applicazione del presente accordo per i contratti in epigrafe è costituito dal territorio del Comune di Gavorrano che, ai sensi dell'art. 3, co 1 del D.M. 16.01.2017 è "limitrofo" a quello di Grosseto sede di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istruzione superiore quali master, dottorati, ed ITS (Istituti Tecnici Superiori – ITS Academy).
- 26. (Condizione per la stipula dei contratti in epigrafe)** Condizione essenziale per la stipula dei contratti in epigrafe è che il conduttore non risieda nel Comune sede dei corsi di cui all'articolo precedente.
- 27. (Durata dei contratti)** 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 al studio.
- 28. (Canoni di locazione)** Ai sensi dell'art. 3, co. 2 del D.M. 16.01.2017 i canoni di locazione sono determinati dalle parti nei termini, modalità e procedure convenute con il Titolo A (Contratti Agevolati) ed aggiornati annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% delle variazioni ISTAT:
- 29. (Locazioni parziali)** In tali casi saranno adottati i criteri e modalità previste al precedente punto 9 del Titolo A.
- 30. (Obbligatorietà del Tipo di Contratto)** I contratti sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017. Eventuali note e/o clausole integrative al testo del suddetto All.to C non in contrasto con la normativa ed il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio (Altre clausole) successivo all'Art. 16.
- 31. (Attestazione di rispondenza)** L'attestazione, se necessaria, prevista dall'art. 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente Accordo a mezzo ed elaborazione dell'Allegato 7.

### **(TITOLO D)**

#### **CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

- 32. (Alloggio sociale: definizione)** Ai sensi dell'art. 1, co. 2 del Decreto 22.04.2008, gli alloggi sociali sono le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente che svolgono la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano in questa definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.
- 33. (Canoni dell'Alloggio Sociale)** Ai sensi dell'art. 2, co. 3 del Decreto 22 Aprile 2008, i canoni degli alloggi sociali non possono superare quelli derivanti dal presente accordo.

### **TITOLO E)**

#### **ONERI ACCESSORI**

- 34. (Oneri Accessori)** Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli Oneri Accessori, Allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

**TITOLO F)**  
**COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE**  
**STRAGIUDIZIALE**

- 35. (Attivazione della Commissione)** Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del DM 16 Gennaio 2017, con l'art. 14 del Tipo di Contratto All.to A, con l'art. 16 del Tipo di contratto Allegato B e dall'art. 15 del Tipo di Contratto All.to C allegati al D.M. 16.01.2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 7 (Modello di richiesta) al presente Accordo.
- 36. (Composizione della Commissione)** Come previsto dagli allegati A, B e C del D.M.16.01.2017, la Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è composta da due membri scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

**TITOLO G)**  
**RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

- 37. (Durata dell'Accordo)** Il presente accordo, risultante dalle modifiche ed integrazioni del precedente Accordo del 28 Febbraio 2018, che entrerà in vigore con il Febbraio 2026 avrà validità, in ogni sua parte, fino all'adozione di un nuovo Decreto Ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della Legge n° 431/1998 ed alla sua attuazione.
- Trascorsi almeno 4 anni dall'entrata in vigore del presente accordo, in presenza di specifiche e rilevanti esigenze di aggiornamento del relativo contenuto, almeno due delle organizzazioni della Proprietà Edilizia ed almeno due delle organizzazioni dei Conduttori potranno firmatarie del presente accordo, potranno congiuntamente procedere alla convocazione straordinaria di tutte le organizzazioni firmatarie per l'adozione di eventuali aggiornamenti e/o integrazioni.
- 38. (Modalità di assistenza e attestazione dei contratti)** Nella normativa vigente contratti concordati di cui al presente Accordo costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato delle locazioni abitative e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie ed anche delle Istituzioni Centrali e Locali, deve essere quello di accertare la conformità al presente accordo, così come previsto dal D.M. 16.01.2017, di canoni e di quant'altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti dalle parti.
- Le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie dell'accordo.
- 39. (Contratti non assistiti)** Per i contratti non assistiti, come previsto dal D.M. 16.01.2017, l'Accordo definisce le modalità di *attestazione (da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità)* da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.
- 40. (Attestazioni)** Le attestazioni previste dall'art. 1, co.8, dall'art. 2, co.8 e dall'art. 3, co. 5 del D.M. 16.01.2017, sono rilasciate alla parte richiedente da una organizzazione degli Inquilini o della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo mediante elaborazione e consegna dell'All.to 7 (Attestazione ex D.M. 16.01.2017).

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Grosseto, data **20 GEN 2026**

**A.S.P.I.**

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

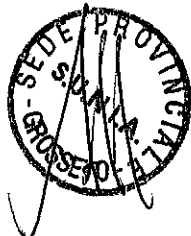
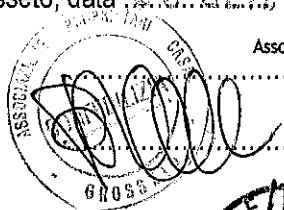
Sezione Provinciale di Grosseto

Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto

Cod. Fiscale 92008450535

aspi@libero.it

SICET GROSSETO  
Via Senegallia 25 - 58100 GR  
Tel. 0564/422326



**UNION**  
**PROVINCIA**  
**GROSSETO**  
**A.S.P.I.**

## **ALLEGATI**

**Costituiscono parti integrante del presente Accordo i seguenti allegati:**

- All.to 1: Aree Omogenee del Comune
- All.to 2: Fasce e subfasce di oscillazione
- All.to 3: Tipologia e classi dell'immobile
- All.to 4: C.C.G. – Coefficiente Correttivo Globale
- All.to 5: Superficie convenzionale dell'immobile
- All.to 6: Scheda per la Determinazione del canone effettivo
- All.to 7: Attestazione di rispondenza ex D.M. 16.01.017
- All.to 8: Modello di richiesta per l'avvio della Procedura di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

| ALLEGATO 1 - AREE OMOGENEE DEL COMUNE                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Area Omogenea (Zona B1) – Centro Storico e zone circostanti                 |
| Area Omogenea (Zona E1) – Suburbana / Bagno di Gavorrano e zone circostanti |
| Area Omogenea (Zona E4) – Suburbana Caldana e zone circostanti              |
| Area Omogenea (Zona R1 ) – Extraurbana Rurale, piccoli centri abitati       |

| ALLEGATO 2 – AREE OMOGENEE E SUB FASCE DI OSCILLAZIONE |                                                             |         |                                                                 |         |                                                     |         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------|---------|
| Tipologia Immobile                                     | Area Omogenea – Zona B1 – Centro Storico e Zone circostanti |         | Area Omogenea – Zona E1 – Bagno di Gavorrano e Zone circostanti |         | Area Omogenea – Zona E4 –Caldana e Zone circostanti |         |
| A                                                      | Minimo                                                      | Massimo | Minimo                                                          | Massimo | Minimo                                              | Massimo |
|                                                        | 3,0                                                         | 7,5     | 3,0                                                             | 7,0     | 2,5                                                 | 6,0     |
| B                                                      | Minimo                                                      | Massimo | Minimo                                                          | Massimo | Minimo                                              | Massimo |
|                                                        | 2,5                                                         | 6,0     | 2,5                                                             | 6,0     | 2,0                                                 | 5,5     |
| C                                                      | Minimo                                                      | Massimo | Minimo                                                          | Massimo | Minimo                                              | Massimo |
|                                                        | 2,0                                                         | 5,0     | 1,5                                                             | 4,0     | 1,5                                                 | 3,5     |

| Tipologia Immobile | Area Omogenea – Zona R1 – Rurale<br>Piccoli centri abitati |         |
|--------------------|------------------------------------------------------------|---------|
| A                  | Minimo                                                     | Massimo |
|                    | 2,5                                                        | 5,0     |
| B                  | Minimo                                                     | Massimo |
|                    | 2,0                                                        | 4,0     |
| C                  | Minimo                                                     | Massimo |
|                    | 1,5                                                        | 3,5     |

Nota: a) Valori rivisti con riferimento a quelli OMI del 1° semestre 2025 ed a quelli dell'Accordo precedente

SICET GROSSETO  
Via Seneca 25 - 58100 GR  
Tel. 0564 422326



UNIA  
PROVINCIALE  
GROSSETO

G.P.P.I.



A.S.P.P.I.  
Associazione Sindacato Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sezione Provinciale di Grosseto  
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto  
Cod. Fiscale 92108450535  
aspplgr@libero.it



**All.to 3 - Elementi Oggettivi per la determinazione della tipologia dell'immobile**

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

**Immobili di classe "A"**

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche ed elementi previsti per quelli della classe "B", presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti

**1, 2, 3 e 4** ovvero almeno tre di quelle indicate ai seguenti punti da **5 a 14**.

|    |                                                                                                                                                              |  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1  | Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi 10 anni antecedenti la stipula del contratto di locazione (1)             |  |
| 2  | Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi conformi al T.U. n° 380/2001 effettuati negli ultimi 10 anni antecedenti (2) e (3) |  |
| 3  | Impianto fotovoltaico con potenza minima di KW 1,5                                                                                                           |  |
| 4  | Facciata totalmente restaurata negli ultimi 3 anni antecedenti il contratto                                                                                  |  |
| 5  | Immobile situato in fabbricato con meno di sette unità abitative                                                                                             |  |
| 6  | Immobile in fabbricato a schiera con un max di 2 appartamenti per ingresso                                                                                   |  |
| 7  | Immobile con doppio servizio di cui uno con almeno 3 app. sanitari                                                                                           |  |
| 8  | Spazi esterni (terrazzi, balconi, logge, giardini, cortili) di superficie complessiva non inferiore al 20% di quella utile dell'alloggio                     |  |
| 9  | Box o posto auto anche scoperto ad uso esclusivo non determinante per la classe B                                                                            |  |
| 10 | Ulteriore posto auto, anche scoperto al uso esclusivo oltre il primo                                                                                         |  |
| 11 | Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari                                                                        |  |
| 12 | Portoncino blindato e/o impianto di allarme                                                                                                                  |  |
| 13 | Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera o controfinestre in almeno metà delle aperture                                                                |  |

**Immobili di classe "B"**

Appartengono a questa classe gli immobili che presentano **almeno 5** dei seguenti elementi

|    |                                                                                                                                          |  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1  | Situati in fabbricati con meno di 11 unità abitative per ogni scala                                                                      |  |
| 2  | Situati in fabbricati a schiera con un max. di 4 appartamenti per ingresso                                                               |  |
| 3  | Dotati di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma                                                                                |  |
| 4  | Servizio igienico con finestra e/o aereazione forzata con almeno 4 apparecchi sanitari                                                   |  |
| 5  | Impianto di acqua corrente                                                                                                               |  |
| 6  | Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti                                                                            |  |
| 7  | Impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani sopra il p.t.                                                                      |  |
| 8  | Spazi esterni (terrazzi, balconi, logge, giardini, cortili) di superficie complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio |  |
| 9  | Cantina e/o soffitta                                                                                                                     |  |
| 10 | Autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo                                                                                        |  |
| 11 | Posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo                                                                                             |  |
| 12 | Corte e /o terrazzo condominiale                                                                                                         |  |
| 13 | Pannello fotovoltaico di qualsiasi potenza                                                                                               |  |

**Immobili di classe "C"**

Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti elementi o caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di classe "B"

- (1) Realizzati con regolare "Permesso a Costruire"; (2, 3 e 4) Realizzati in base a SCIA "Segnalazione Certificata Inizio Attività"; (3) Interventi sulle sole parti interne (non portanti) in base a CILA "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata"

**All.to 4: Determinazione Coefficiente Correttivo Globale (CCG)**

Cfr: punti 5 e 6 del Titolo A dell'Accordo

| Catasto    | APE        | Manut.ne   | Arredo      | Globale  |
|------------|------------|------------|-------------|----------|
| All.to 4.1 | All.to 4.2 | All.to.4.3 | All.to.4.4. | All.to 4 |
|            |            |            |             |          |

**ALLEGATO 4.1: Coefficiente Correttivo in base alla Categoria Catastale**

| Cat. | Denominazione                 | Descrizione                                                                 | Coeff. |
|------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------|
| A/1  | Abitazione tipo signorile     | Abitazione tipo nobiliare con rifiniture pregiate anche storiche            | 1,15   |
| A/2  | Abitazione tipo civile        | Abitazioni normali, rifiniture semplici e con impianti e servizi normali    | 1,00   |
| A/3  | Abitazioni tipo economico     | Immobili fatti con materiali e impianti economici e dimensioni ridotte      | 0,95   |
| A/4  | Abitazioni tipo popolare      | Abitazioni molto modeste nelle finiture e materiali e con impianti limitati | 0,90   |
| A/5  | Abitazioni ultrapopolari      | Abitazioni di basso livello, privi di impianti e servizi igienici           | 0,85   |
| A/6  | Abitazioni tipo rurale        | Abitazioni al servizio di attività agricole                                 | 0,80   |
| A/7  | Abitazioni in villini         | Abitazioni con un minimo di verde, singole od a schiera, con corte comune   | 1,15   |
| A/8  | Abitazioni in villa           | Abitazioni di pregio con rifiniture di livello e giardino esclusivo         | 1,15   |
| A/9  | Castelli e palazzi di pregio  | Antiche strutture con riferimenti storici                                   | 1,15   |
| A/11 | Abitazioni tipiche dei luoghi | Trulli, sassi, baite e rifugi                                               | 1,05   |

**ALLEGATO 4.2 :Coefficiente correttivo in base alla classe energetica**

| A (*)                                                                | B    | C    | D-E  | F-G  |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| 1,30                                                                 | 1,20 | 1,10 | 1,10 | 0,95 |
| (*) per A.1 : 1,35 – per A.2 : 1,40 – per A.3 : 1,45 – per A.4: 1,50 |      |      |      |      |

**ALLEGATO 4.3: Coefficiente correttivo in base allo stato manutentivo**

| N° | Elementi propri dell'u.i.          | Valutaz. da 1 a 3 | Somma dei Valori                                                                                                                                                                                                                                                | Qualifica | Coeff. |
|----|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 1  | Pavimenti                          | .....             | Almeno 20                                                                                                                                                                                                                                                       | Ottimo    | 1,20   |
| 2  | Pareti e soffitti                  | .....             | Almeno 16                                                                                                                                                                                                                                                       | Buono     | 1,10   |
| 3  | Infissi                            | .....             | Almeno 12                                                                                                                                                                                                                                                       | Normale   | 1,00   |
| 4  | Impianto elettrico a norma         | .....             | Fino ad 11 (*)                                                                                                                                                                                                                                                  | Scadente  | 0,60   |
| 5  | Impianto idrico igienico sanitario | .....             | (*) L'Unità Immobiliare è in ogni caso scadente in mancanza di impianto elettrico o di quello idrico con acqua corrente in cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se gli stessi siano in comune con altre unità immobiliari. |           |        |
| 6  | Impianto di riscaldamento          | .....             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |
| 7  | Androne, scala ascensore           | .....             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |
| 8  | Facciata, tetto, lastrico solare   | .....             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |
| 9  | Somma dei valori                   | .....             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |

**ALLEGATO 4.4: Coefficiente correttivo in base agli arredi**

| N° | Descrizione                                   | Coeff. |
|----|-----------------------------------------------|--------|
| 1  | Arredo completo e nuovo                       | 1,20   |
| 2  | Arredo completo in normali condizioni         | 1,15   |
| 3  | Arredo al 50% in normali condizioni           | 1,10   |
| 4  | Arredo inferiore al 50% in normali condizioni | 1,05   |

SICET GROSSETO  
Via Senigallia 26 - 58100 GR  
Tel. 0564 222626



UNIONE  
PROVINCIALE  
GROSSETO  
A.S.P.P.I.  
9

A.S.P.P.I.  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sezione Provinciale di Grosseto  
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto  
Cod. Fiscale 92008450535  
asppir@libero.it



| <b>All.to 5 - Superficie Utile dell'immobile ai fini del conteggio del canone (1) (2)</b> |                                                                                                                                                                                                                       |                      |               |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| <b>Componenti dell'unità immobiliare</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                       | <b>Mq.<br/>netti</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Mq.<br/>Conv.li</b> |
| 1                                                                                         | <b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b><br><i>per una superficie utile inferiore a mq. 46 (3)</i>                                                                                                      | .....                | 1,20          | .....                  |
| 2                                                                                         | <b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b><br><i>per una superficie utile fra mq. 46 e mq. 70 (4)</i>                                                                                                     | .....                | 1,10          | .....                  |
| 3                                                                                         | <b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b><br><i>per una superficie utile fra mq. 71 e mq. 120</i>                                                                                                        | .....                | 1,00          | .....                  |
| 4                                                                                         | <b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b><br><i>per una superficie utile fra mq. 121 e mq. 140</i>                                                                                                       | .....                | 0,90          | .....                  |
| 5                                                                                         | <b>Vani principali ed accessori a servizio diretto</b><br><i>per una superficie utile superiore a mq. 140</i>                                                                                                         | .....                | 0,85          | .....                  |
| 6                                                                                         | <b>Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali</b>                                                                                                                                                       |                      |               |                        |
|                                                                                           | 6.1. Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani principali da 1 a 5                                                                                                                                            | .....                | 0,50          | .....                  |
|                                                                                           | 6.2. Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani principali da 1 a 5                                                                                                                                        |                      | 0,25          | .....                  |
| 7                                                                                         | <b>Autorimessa ad uso esclusivo</b>                                                                                                                                                                                   | .....                | 0,50          |                        |
| 8                                                                                         | <b>Posto auto in uso esclusivo in autorimessa comune</b>                                                                                                                                                              | .....                | 0,35          | .....                  |
| 9                                                                                         | <b>Posto auto scoperto in uso esclusivo</b>                                                                                                                                                                           | .....                | 0,25          | .....                  |
| 10                                                                                        | <b>Balconi e terrazze fino a mq. 25</b>                                                                                                                                                                               | .....                | 0,30          | .....                  |
|                                                                                           | <b>Balconi e terrazze per la superficie eccedente</b>                                                                                                                                                                 | .....                | 0,10          | .....                  |
| 11                                                                                        | <b>Corte od area scoperta di uso esclusivo</b>                                                                                                                                                                        |                      |               |                        |
|                                                                                           | a) <i>fino alla superficie catastale di cui ai punti da 1 a 5</i>                                                                                                                                                     | .....                | 0,15          | .....                  |
|                                                                                           | b) <i>per la superficie eccedente</i>                                                                                                                                                                                 | .....                | 0,05          | .....                  |
| 12                                                                                        | <b>Parchi, giardini, corti e simili in ville e villini di Cat. A/7 e A/8</b>                                                                                                                                          |                      |               |                        |
|                                                                                           | <i>superficie catastale moltiplicata per 5 (non computabile)</i>                                                                                                                                                      | .....                | 0,00          | .....                  |
|                                                                                           | <i>superficie eccedente fino a quella di cui ai punti da 1 a 5</i>                                                                                                                                                    | .....                | 0,10          | .....                  |
|                                                                                           | <i>superficie eccedente</i>                                                                                                                                                                                           | .....                | 0,02          | .....                  |
| 13                                                                                        | <b>Superficie Condominiale nei limiti della quota mill.le di proprietà generale.</b>                                                                                                                                  | .....                | 0,10          | .....                  |
| <b>Totale superficie convenzionale utile dell'immobile</b>                                |                                                                                                                                                                                                                       |                      |               | .....                  |
| <b>Note</b>                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |                      |               |                        |
| 1                                                                                         | <i>Superfici nette calpestabili con tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%</i>                                                                                                                |                      |               |                        |
| 2                                                                                         | <i>Qualora nel calcolo delle superficie netta ci si dovesse avvalere della superficie catastale dell'immobile, la stessa verrà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in cemento armato</i> |                      |               |                        |
| 3                                                                                         | <i>Fino ad un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 X 1,10 = mq. 50,60)</i>                                                                                                                                                    |                      |               |                        |
| 4                                                                                         | <i>Fino ad un massimo di mq. 70,00</i>                                                                                                                                                                                |                      |               |                        |

**All.to 6 – Scheda per la determinazione del canone effettivo****Descrizione dell'unità immobiliare**

Appartamento di civile abitazione (ammobiliato / non ammobiliato) di n° ..... vani, oltre cucina e servizi, sito a ....., loc.tà ..... Via ..... n° ..... piano ..... e dotato delle seguenti pertinenze:.....

**Dati catastali**

| Foglio | Part. | Sub.  | Z.C. | Cat.  | Classe | Vani  | Mq.   | R.C.    |
|--------|-------|-------|------|-------|--------|-------|-------|---------|
| .....  | ..... | ..... | ...  | ..... | .....  | ..... | ..... | € ..... |
| .....  | ..... | ..... | ...  | ..... | .....  | ..... | ..... | € ..... |

**Tabelle Millesimali**

| Proprietà Generale | Scala Ascensore | Riscald. /Climat. ne | Acquedotto | Altro |
|--------------------|-----------------|----------------------|------------|-------|
| .....              | .....           | .....                | .....      | ..... |

**Documentazione amministrativa e tecnica**

Impianti conformi alla normativa vigente e/o consentiti alla data della realizzazione dell'immobile

**Certificazione di collaudo e certificazione energetica**

Parte conduttore dichiara di aver ricevuto da parte locatrice tutte le informazioni inerenti le prestazioni energetiche dell'immobile locato.

I sottoscritti contraenti, sulla base dei dati ed elementi oggettivi riportati nei vari allegati e nella presente scheda di calcolo che, con la relativa sottoscrizione, vengono riconosciuti corrispondenti a quelli propri dell'immobile sopra descritto, definiscono il canone effettivo secondo quanto di seguito descritto:

| Area Omogenea | ... | Sub-fascia | ..... | Minimo | ..... | Massimo | ..... | Mq. Conv.li | ..... |
|---------------|-----|------------|-------|--------|-------|---------|-------|-------------|-------|
|---------------|-----|------------|-------|--------|-------|---------|-------|-------------|-------|

**Art.5. All.to 4 – Coefficiente correttivo globale****C.C.G.** .....

|         |       |   |        |       |   |                  |       |
|---------|-------|---|--------|-------|---|------------------|-------|
| Minimo  | ..... | X | C.C.G  | ..... | = | Min. Corretto (a | ..... |
| Massimo | ..... | X | C.C.G. | ..... | = | Max. Corretto (b | ..... |

**Art.4 - Aggiornamento ISTAT dei Minimi e Massimi delle Fasce dal 1.2.2028**

|               |                                               |                    |
|---------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| Dicembre 2025 | Dicembre: .....+ .....%                       | X 0,75 = + ..... % |
| SI            | Min. (a .... + .....% = Min. (c ..... NO      | Min. non agg.to (a |
| (...)         | Max. (b ..... + .....% = Max. (d ..... (....) | Max. non agg.to (b |

**Art. 5 - Determinazione del canone mensile effettivo**

| Canone unitario Corretto €/mq./mese | Superficie Utile mq. | Totale parziale | Durata Contratto | Canone Min. /Max. | Canone Convenuto |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| Minimo                              | (.....)              | .....           | .....            | .....             | .....            |
| Massimo                             | (.....)              | .....           | .....            | .....             | .....            |

Grosseto, lì .....

Il/i Locatore/ri .....

Il/i Conduttore/ri .....

SICET GROSSETO  
Via Senechal 76 - 58100 GR  
Tel. 0564 43326

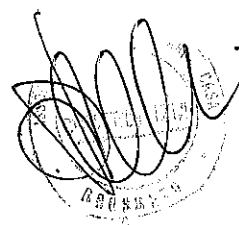


UNIA  
PROVINCIALE  
GROSSETO

P.P.P.

11

A.S.P.F.I.  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sezione Provinciale di Grosseto  
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto  
Cod. Fiscale 92408480535  
asppig@libero.it



**All.to 3 - Elementi Oggettivi per la determinazione della tipologia dell'immobile**

Art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017

**Immobili di classe "A"**

Appartengono a questa classe gli immobili che, oltre alle caratteristiche ed elementi previsti per quelli della classe "B", presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti punti **1, 2, 3 e 4** ovvero almeno tre di quelle indicate ai seguenti punti da **5 a 14**.

|    |                                                                                                                                                              |  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1  | Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi 10 anni antecedenti la stipula del contratto di locazione (1)             |  |
| 2  | Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi conformi al T.U. n° 380/2001 effettuati negli ultimi 10 anni antecedenti (2) e (3) |  |
| 3  | Impianto fotovoltaico con potenza minima di KW 1,5                                                                                                           |  |
| 4  | Facciata totalmente restaurata negli ultimi 3 anni antecedenti il contratto                                                                                  |  |
| 5  | Immobile situato in fabbricato con meno di sette unità abitative                                                                                             |  |
| 6  | Immobile in fabbricato a schiera con un max di 2 appartamenti per ingresso                                                                                   |  |
| 7  | Immobile con doppio servizio di cui uno con almeno 3 app. sanitari                                                                                           |  |
| 8  | Spazi esterni (terrazzi, balconi, logge, giardini, cortili) di superficie complessiva non inferiore al 20% di quella utile dell'alloggio                     |  |
| 9  | Box o posto auto anche scoperto ad uso esclusivo non determinante per la classe B                                                                            |  |
| 10 | Ulteriore posto auto, anche scoperto al uso esclusivo oltre il primo                                                                                         |  |
| 11 | Impianto di condizionamento e/o riscaldamento autonomo a gas metano o pannelli solari                                                                        |  |
| 12 | Portoncino blindato e/o impianto di allarme                                                                                                                  |  |
| 13 | Infissi esterni con doppi vetri o vetri camera o controfinestre in almeno metà delle aperture                                                                |  |

**Immobili di classe "B"**

Appartengono a questa classe gli immobili che presentano **almeno 5** dei seguenti elementi

|    |                                                                                                                                          |  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1  | Situati in fabbricati con meno di 11 unità abitative per ogni scala                                                                      |  |
| 2  | Situati in fabbricati a schiera con un max. di 4 appartamenti per ingresso                                                               |  |
| 3  | Dotati di impianto di riscaldamento efficiente ed a norma                                                                                |  |
| 4  | Servizio igienico con finestra e/o aereazione forzata con almeno 4 apparecchi sanitari                                                   |  |
| 5  | Impianto di acqua corrente                                                                                                               |  |
| 6  | Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti                                                                            |  |
| 7  | Impianto di ascensore e/o situato nei primi due piani sopra il p.t.                                                                      |  |
| 8  | Spazi esterni (terrazzi, balconi, logge, giardini, cortili) di superficie complessiva non inferiore al 10% di quella utile dell'alloggio |  |
| 9  | Cantina e/o soffitta                                                                                                                     |  |
| 10 | Autorimessa o posto auto coperti ad uso esclusivo                                                                                        |  |
| 11 | Posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo                                                                                             |  |
| 12 | Corte e/o terrazzo condominiale                                                                                                          |  |
| 13 | Pannello fotovoltaico di qualsiasi potenza                                                                                               |  |

**Immobili di classe "C"**

Appartengono a questa classe gli immobili che, non risultando dotati di sufficienti elementi o caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di classe "B"

- (1) Realizzati con regolare "Permesso a Costruire"; (2, 3 e 4) Realizzati in base a SCIA "Segnalazione Certificata Inizio Attività"; (3) Interventi sulle sole parti interne (non portanti) in base a CILA "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata"

**All.to 4: Determinazione Coefficiente Correttivo Globale (CCG)**

Cfr. punti 5 e 6 del Titolo A dell'Accordo

| Catasto    | APE        | Manut.ne   | Arredo      | Globale  |
|------------|------------|------------|-------------|----------|
| All.to 4.1 | All.to 4.2 | All.to.4.3 | All.to.4.4. | All.to 4 |
|            |            |            |             |          |

**ALLEGATO 4.1: Coefficiente Correttivo in base alla Categoria Catastale**

| Cat. | Denominazione                 | Descrizione                                                                 | Coeff. |
|------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------|
| A/1  | Abitazione tipo signorile     | Abitazione tipo nobiliare con rifiniture pregiate anche storiche            | 1,15   |
| A/2  | Abitazione tipo civile        | Abitazioni normali, rifiniture semplici e con impianti e servizi normali    | 1,00   |
| A/3  | Abitazioni tipo economico     | Immobili fatti con materiali e impianti economici e dimensioni ridotte      | 0,95   |
| A/4  | Abitazioni tipo popolare      | Abitazioni molto modeste nelle finiture e materiali e con impianti limitati | 0,90   |
| A/5  | Abitazioni ultrapopolari      | Abitazioni di basso livello, privi di impianti e servizi igienici           | 0,85   |
| A/6  | Abitazioni tipo rurale        | Abitazioni al servizio di attività agricole                                 | 0,80   |
| A/7  | Abitazioni in villini         | Abitazioni con un minimo di verde, singole od a schiera, con corte comune   | 1,15   |
| A/8  | Abitazioni in villa           | Abitazioni di pregio con rifiniture di livello e giardino esclusivo         | 1,15   |
| A/9  | Castelli e palazzi di pregio  | Antiche strutture con riferimenti storici                                   | 1,15   |
| A/11 | Abitazioni tipiche dei luoghi | Trulli, sassi, baite e rifugi                                               | 1,05   |

**ALLEGATO 4.2 : Coefficiente correttivo in base alla classe energetica**

| A (*) | B    | C    | D-E  | F-G  |
|-------|------|------|------|------|
| 1,30  | 1,20 | 1,10 | 1,00 | 0,95 |

(\*) per A.1 : 1,35 – per A.2 : 1,40 – per A.3 : 1,45 – per A.4: 1,50

**ALLEGATO 4.3: Coefficiente correttivo in base allo stato manutentivo**

| N° | Elementi propri dell'u.i.          | Valori da 1 a 3 | Somma Valori                                                                                                                                                                                                                                                    | Qualifica | Coeff. |
|----|------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 1  | Pavimenti                          | .....           | Almeno 20                                                                                                                                                                                                                                                       | Ottimo    | 1,20   |
| 2  | Pareti e soffitti                  | .....           | Almeno 16                                                                                                                                                                                                                                                       | Buono     | 1,10   |
| 3  | Infissi                            | .....           | Almeno 12                                                                                                                                                                                                                                                       | Normale   | 1,00   |
| 4  | Impianto elettrico a norma         | .....           | Fino ad 11 (*)                                                                                                                                                                                                                                                  | Scadente  | 0,60   |
| 5  | Impianto idrico igienico sanitario | .....           | (*) L'Unità Immobiliare è in ogni caso scadente in mancanza di impianto elettrico o di quello idrico con acqua corrente in cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se gli stessi siano in comune con altre unità immobiliari. |           |        |
| 6  | Impianto di riscaldamento          | .....           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |
| 7  | Androne, scala ascensore           | .....           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |
| 8  | Facciata, tetto, lastrico solare   | .....           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |
| 9  | Somma dei valori                   | .....           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |        |

**ALLEGATO 4.4: Coefficiente correttivo in base agli arredi**

| N° | Descrizione                                   | Coeff. |
|----|-----------------------------------------------|--------|
| 1  | Arredo completo e nuovo                       | 1,20   |
| 2  | Arredo completo in normali condizioni         | 1,15   |
| 3  | Arredo al 50% in normali condizioni           | 1,10   |
| 4  | Arredo inferiore al 50% in normali condizioni | 1,05   |

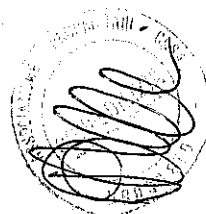
SICET GROSSETO  
Via Senegalese 25 - 58100 GR  
Tel. 0564 422326



UNIONE  
PROVINCIALE  
GROSSETO  
A.S.P.P.I.



A.S.P.P.I.  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sezione Provinciale di Grosseto  
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto  
Cod. Fiscale 92008450535  
aspgr@libero.it



| <b>All.to 5 - Superficie Utile dell'immobile ai fini del conteggio del canone (1) (2)</b> |                                                                                                                                                                                                                       |                      |               |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| <b>Componenti dell'unità immobiliare</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                       | <b>Mq.<br/>netti</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Mq.<br/>Conv.li</b> |
| 1                                                                                         | Vani principali ed accessori a servizio diretto<br><i>per una superficie utile inferiore a mq. 46 (3)</i>                                                                                                             | .....                | 1,20          | .....                  |
| 2                                                                                         | Vani principali ed accessori a servizio diretto<br><i>per una superficie utile fra mq. 46 e mq. 70 (4)</i>                                                                                                            | .....                | 1,10          | .....                  |
| 3                                                                                         | Vani principali ed accessori a servizio diretto<br><i>per una superficie utile fra mq. 71 e mq. 120</i>                                                                                                               | .....                | 1,00          | .....                  |
| 4                                                                                         | Vani principali ed accessori a servizio diretto<br><i>per una superficie utile fra mq. 121 e mq. 140</i>                                                                                                              | .....                | 0,90          | .....                  |
| 5                                                                                         | Vani principali ed accessori a servizio diretto<br><i>per una superficie utile superiore a mq. 140</i>                                                                                                                | .....                | 0,85          | .....                  |
| 6                                                                                         | <b>Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali</b>                                                                                                                                                       |                      |               |                        |
|                                                                                           | 6.1. Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani principali da 1 a 5                                                                                                                                            | .....                | 0,50          | .....                  |
|                                                                                           | 6.2. Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani principali da 1 a 5                                                                                                                                        | .....                | 0,25          | .....                  |
| 7                                                                                         | <b>Autorimessa ad uso esclusivo</b>                                                                                                                                                                                   | .....                | 0,50          | .....                  |
| 8                                                                                         | <b>Posto auto in uso esclusivo in autorimessa comune</b>                                                                                                                                                              | .....                | 0,35          | .....                  |
| 9                                                                                         | <b>Posto auto scoperto in uso esclusivo</b>                                                                                                                                                                           | .....                | 0,25          | .....                  |
| 10                                                                                        | <b>Balconi e terrazze fino a mq. 25</b>                                                                                                                                                                               | .....                | 0,30          | .....                  |
|                                                                                           | <b>Balconi e terrazze per la superficie eccedente</b>                                                                                                                                                                 | .....                | 0,10          | .....                  |
| 11                                                                                        | <b>Corte od area scoperta di uso esclusivo</b>                                                                                                                                                                        |                      |               |                        |
|                                                                                           | a) <i>fino alla superficie catastale di cui ai punti da 1 a 5</i>                                                                                                                                                     | .....                | 0,15          | .....                  |
|                                                                                           | b) <i>per la superficie eccedente</i>                                                                                                                                                                                 | .....                | 0,05          | .....                  |
| 12                                                                                        | <b>Parchi, giardini, corti e simili in ville e villini di Cat. A/7 e A/8</b>                                                                                                                                          |                      |               |                        |
|                                                                                           | <i>superficie catastale moltiplicata per 5 (non computabile)</i>                                                                                                                                                      | .....                | 0,00          | .....                  |
|                                                                                           | <i>superficie eccedente fino a quella di cui ai punti da 1 a 5</i>                                                                                                                                                    | .....                | 0,10          | .....                  |
|                                                                                           | <i>superficie eccedente</i>                                                                                                                                                                                           | .....                | 0,02          | .....                  |
| 13                                                                                        | Superficie Condominiale nei limiti della quota mill.le di proprietà generale.                                                                                                                                         | .....                | 0,10          | .....                  |
| <b>Totale superficie convenzionale utile dell'immobile</b>                                |                                                                                                                                                                                                                       |                      |               | .....                  |
| <b>Note</b>                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |                      |               |                        |
| 1                                                                                         | <i>Superfici nette calpestabili con tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%</i>                                                                                                                |                      |               |                        |
| 2                                                                                         | <i>Qualora nel calcolo delle superficie netta ci si dovesse avvalere della superficie catastale dell'immobile, la stessa verrà ridotta del 15% per gli edifici in muratura e del 10% per quelli in cemento armato</i> |                      |               |                        |
| 3                                                                                         | <i>Fino ad un massimo di mq. 50,60 (mq. 46 X 1,10 = mq. 50,60)</i>                                                                                                                                                    |                      |               |                        |
| 4                                                                                         | <i>Fino ad un massimo di mq. 70,00</i>                                                                                                                                                                                |                      |               |                        |

# ALL.TO 7 - ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M 16.01.2017

L'Associazione ..... , firmataria del vigente Accordo Territoriale per il Comune di ..... , depositato alla Segreteria del suddetto Comune n data.....prot. n° .....

## ...PREMESSO

che il/la Sig./ra ..... C.F. .... nella qualità di locatore /conduttore dell'u.i. / della porzione dell'u.i. ad uso abitativo sita nel Comune di ..... loc.tà ..... Via / Piazza ..... n° ..... int. .... concessa in locazione al/la Sig./ra ..... C.F. .... con atto stipulato il..... reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto in data ..... al n° ..... / Serie .....

ovvero **in corso di registrazione non essendo i termini ancora scaduti**

**HA PRESENTATO RICHIESTA PER OTTENERE L'ATTESTAZIONE DI CUI AL D.M. 16.01.2017**

dichiarando sotto la sua responsabilità che i dati ed elementi oggettivi qui di seguito trascritti corrispondono a quelli dell'immobile / porzione dell'immobile locata

|                                                                                       |                 |                              |                           |                    |       |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|-------|--------------------------|
| Area Omogenea OMI                                                                     | .....           | Tipologia dell'u.i.          | .....                     | Superficie Conv.le | Mq.   | .....                    |
| Sub Fascia di oscillazione                                                            | €/mq./mese      | Minimo                       | .....                     | Massimo            | ..... | .....                    |
| Aggiornamento ISTAT della Subfascia: Dic. 2025 – Dic. .... = + ..... x 0,75 = + ..... |                 |                              |                           |                    |       |                          |
| Subfascia aggiornata                                                                  |                 | Minimo                       | .....                     | Massimo            | ..... |                          |
| Correzione del Minimo e Massimo della Subfascia                                       |                 |                              |                           |                    |       | Maggiorazione per durata |
| Canone Unitario €/mq./mese                                                            |                 | Coefficiente Corr.vo Globale | Minimo e Massimo corretti |                    |       |                          |
| Minimo                                                                                | .....           | .....                        | .....                     |                    | ..... |                          |
| Massimo                                                                               | .....           | .....                        | .....                     |                    | ..... |                          |
| Subfascia definitiva                                                                  | Min. €/mq./mese | .....                        | Max. €/mq./mese           | .....              |       |                          |
| Canone €/mq./mese                                                                     | Convenz.li Mq.  | Totale Canone                | Eventuale Arrotond.to     | Canone Convenuto   |       |                          |
| .....                                                                                 | .....           | .....                        | .....                     | .....              |       |                          |

Il /la Sig./ra ..... , nella qualità di locatore / conduttore, dichiara che i dati e le informazioni come sopra trascritti, corrispondono perfettamente a quelli già forniti in sede di compilazione e sottoscrizione dell'All.to 6 – Scheda per la determinazione del canone.

Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione viene rilasciata, ex D.M. 16.01.2017, sulla base di quanto dallo/a stesso/a, come sopra dichiarato, **solleva espressamente** l'Organizzazione firmataria da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali errori, omissioni o asserzioni non veritiere contenuti nelle proprie dichiarazioni.

## TUTTOCIO' PREMESSO

L'Associazione ..... In persona del proprio legale rappresentante Avv. /Sig. .... , sulla base dei dati ed informazioni come sopra forniti a cura e con assunzione di responsabilità dalle parti, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

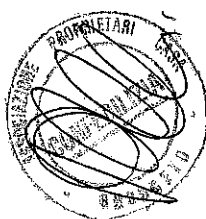
## ATTESTA

che il contenuto economico e normativo del contratto sopraindicato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di .....

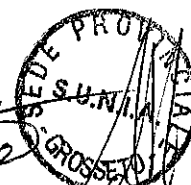
Il / la Dichiarante: .....

Grosseto: .....

A.S.P.P.I.  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sezione Provinciale di Grosseto  
Via Aurelia Nord 76 - 58100 Grosseto  
Cod. Fiscale 92008450535  
250029601@proso.it  
l'Organizzazione



UNIA  
PROVINCIALE  
GROSSETO



SICET GROSSETO  
Via Senegalese 25 - 58100  
Tel. 0564 422326

**ALL.TO 8**  
**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA**  
**E CONCILIAZIONE (DM. 16.01.2017)**

Il/la sottoscritto/a ..... C.F. ....  
 residente a ..... Via/Piazza ..... n° ....., int. ....  
 Tel. n° ..... E.mail: ..... conduttore / locatore dell'immobile sito all'indirizzo  
 di residenza sopraindicato, ovvero in ..... Via/Piazza ..... n° .... con contratto di  
 locazione abitativa

☐ agevolato ☐ transitorio ☐ Studenti universitari ☐ libero ex. art. 2, co. 1 L. 431/1998  
☐ altro

Sottoscritto in data ...../...../..... e registrato in data ...../...../..... per la durata di ..... anni /mesi, con il con-  
 duttore / locatore Sig./ra ..... C.F. .... residente a .....

Via/Piazza ..... n° ....., int. ...., al canone mensile di € ....., avendo interesse ad  
 avviare la procedura prevista dall'art. n° ..... del contratto di locazione per questioni inerenti:

- ☐ Interpretazione del contratto ☐ esecuzione del contratto ☐ Canone di locazione  
☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento ☐ oneri accessori  
☐ variazione dell'imposizione fiscale dell'immobile ☐ cessazione della locazione  
☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone  
☐ condizione e manutenzione dell'immobile ☐ funzionamento degli impianti e servizi  
☐ regolamento condominiale ☐ altro .....

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente).....  
 .....  
 .....

**CHIEDE**

all'Organizzazione dei conduttori / all'Organizzazione della proprietà edilizia, quale firmataria dell'Accordo Territo-  
 riale sottoscritto ai sensi dell'art. 2, co. 3, Legge 9 Dicembre 1998 n° 431 e del D.M. 16.01.2017, depositato in  
 data ..... / ..... / ..... presso il Comune di ....., che, valutata l'ammissibilità della presente istanza  
 ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di Negoziazione  
 Paritetica e Conciliazione all.to E al citato D.M. 16.01.2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale  
 costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 ed 8 del citato Regolamento.

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

Autorizzo / non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni all'e.mail / pec sopraindicata.

..... li .....

**Firma**