

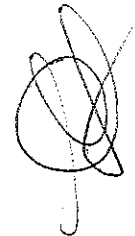
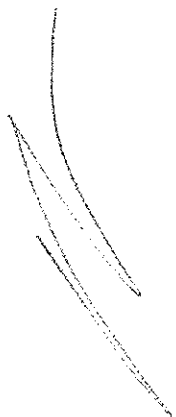
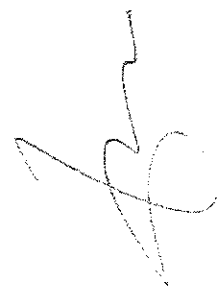
**TERZO PROTOCOLLO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO  
TERRITORIALE PER IL COMUNE DI UDINE E PER I COMUNI DELLA  
PROVINCIA DI UDINE**

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 tra le seguenti Organizzazioni:

- Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia di Udine, in persona del Presidente avv. Paolo Scalettaris;
- UPPI di Udine, in persona del Presidente avv. Paolo Tommasino;
- SUNIA di Udine, in persona del Responsabile Provinciale sig. Carlo Sanna;
- SICET FVG, in persona del Responsabile Regionale sig. Giorgio Gortani;

**P R E M E S S O**

- che in data 25.9.2017 le Organizzazioni sopraindicate hanno sottoscritto l'accordo territoriale per il Comune di Udine e per i Comuni della Provincia di Udine ai sensi della Legge 9.12.1998 n. 431 e del D.M. 16.1.2017;
- che tale accordo territoriale è stato depositato mediante invio a mezzo PEC al Comune di Udine, a tutti i Comuni della Provincia di Udine ed alla Regione Friuli Venezia Giulia, così come prevede l'art. 7 del D.M. 16.1.2017;
- che in data 13.4.2018 le Organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale anzidetto hanno proceduto alla sottoscrizione di un "protocollo integrativo



**E**  
Comune di Udine  
U.O. Archivio e Protocollo  
Protocollo N.0062620/2021 del 18/05/2021

dell'accordo territoriale per il Comune di Udine e per i Comuni della Provincia di Udine", protocollo integrativo con il quale hanno apportato alcune integrazioni al testo originario dell'accordo;

- che il protocollo integrativo anzidetto è stato trasmesso per il deposito previsto dal D.M. 16.1.2017 con PEC in pari data al Comune di Udine, ai Comuni della Provincia ed alla Regione Friuli Venezia Giulia;

- che anche a seguito delle vicende recentemente intervenute con riguardo all'emergenza da Coronavirus 19 ed agli effetti che questa ha prodotto relativamente alle locazioni abitative le Organizzazioni firmatarie dell'accordo anzidetto in data 3.6.2020 hanno concordato un nuovo protocollo integrativo dell'accordo territoriale sopraindicato diretto ad integrare lo stesso anche con riguardo alle nuove esigenze determinate dalla diffusione dell'epidemia;

- che anche in relazione a quanto concordato la durata dell'accordo è stata prorogata in virtù del rinnovo dello stesso per un ulteriore triennio alla prima scadenza;

- che le Associazioni firmatarie dell'accordo ritengono di dovere ulteriormente integrare il contenuto dell'accordo in relazione a quanto emerso dall'esperienza maturata in sede di applicazione dell'accordo medesimo anche alla luce del protrarsi della situazione di emergenza legata all'epidemia da Covid-19;

- che in particolare si ritiene necessario prendere in esame con il presente protocollo le seguenti fattispecie:

a) le locazioni che vengano stipulate, quale parte conduttrice, da parte di Organizzazioni che si occupano di accoglienza, specie di locazioni che

The right side of the page contains several handwritten signatures and scribbles. At the top, there is a signature that appears to be 'L. ...'. Below it is a long, vertical signature that looks like 'M. ...'. Further down, there are several large, sweeping scribbles that do not form recognizable text. At the bottom right, there is a circular scribble that resembles a stylized 'O' or a similar symbol.

presenta rilevanza sociale e che è opportuno che sia incentivata e promossa incoraggiando i locatori a stipulare tale genere di contratto nonostante questo normalmente dia luogo a maggiore usura dell'immobile in relazione al più frequente turn-over di coloro i quali vi siano alloggiati dall'Ente conduttore: si ritiene pertanto di prevedere la possibilità di un aumento del limite massimo della fascia in ragione di tale maggiore usura, aumento che però, appunto in ragione della rilevanza sociale della fattispecie, si ritiene di mantenere nella percentuale del solo 2%;

b) la fattispecie della locazione dell'immobile che venga consegnato al conduttore tinteggiato a nuovo dal locatore: nel caso in cui si presenti tale fattispecie pare ragionevole riconoscere - atteso che rispetto alla locazione dell'immobile che non sia tinteggiato si ha, nell'ipotesi considerata, una condizione di maggiore pregio del bene locato - la possibilità di un pur modesto aumento del limite massimo della fascia ove il contratto abbia una durata minima non breve e non sia previsto contrattualmente l'obbligo del conduttore di riconsegna dell'immobile tinteggiato a nuovo;

c) la fattispecie della locazione di porzione di immobile, per la quale pare opportuno formulare in modo preciso la descrizione del procedimento da seguire per l'individuazione del canone massimo applicabile, con indicazione anche di un esempio che possa rendere il tutto più chiaro; tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

1. L'accordo territoriale di cui in premessa - così come integrato e parzialmente modificato dal protocollo integrativo sottoscritto in data 13.4.2018 e dal successivo protocollo integrativo sottoscritto in data

The right side of the page contains several handwritten signatures and marks. At the top, there is a signature that appears to be 'X'. Below it, there is a long, vertical signature that looks like 'Mason'. At the bottom right, there is a circular signature or stamp.

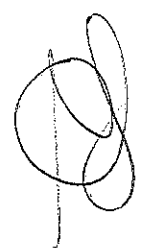
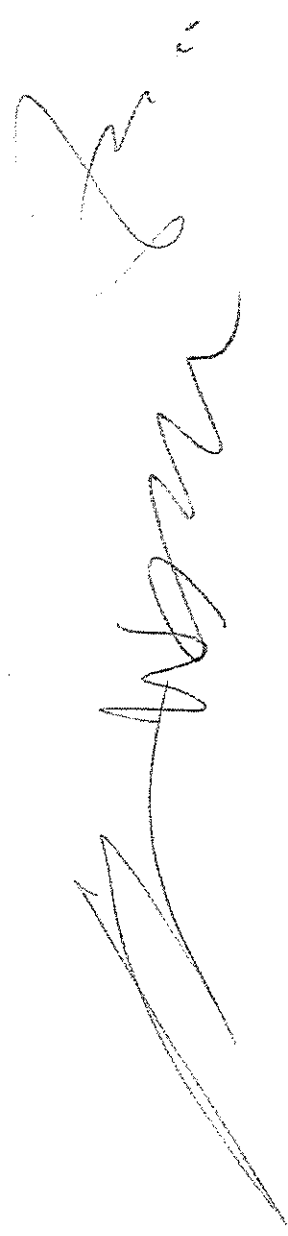
3.6.2020 - viene ulteriormente integrato e modificato con il presente terzo protocollo integrativo destinato ad avere effetto per l'ambito del Comune di Udine e di tutti i Comuni indicati nell'accordo territoriale.

Le integrazioni e modifiche che vengono apportate con il presente terzo protocollo integrativo sono le seguenti.

2. Nel caso di contratto di locazione che venga stipulato da conduttore che sia Ente, Associazione o Organizzazione che svolga attività diretta all'accoglienza nei confronti di soggetti stranieri o comunque di soggetti che versino in condizioni disagiate o di difficoltà - contratto che sia stipulato quale contratto "agevolato" ex art. 2 comma 3 della legge n. 431 del 1998 ovvero quale contratto transitorio ex art. 5 della stessa legge sulla base dei tipi di contratto allegati al D.M. 16.1.2017 - dovranno essere rispettate le fasce dei canoni fissati per le corrispondenti tipologie di locazione con gli accordi tutti di cui in premesse, ma con possibilità di aumento del livello massimo della fascia nella percentuale del 2%.

3. Nell'ipotesi in cui l'immobile al momento della stipulazione del contratto sia tinteggiato a nuovo (condizione che sia comprovata da documentazione eventualmente anche fotografica da allegarsi alla richiesta di attestazione di rispondenza), il livello massimo della fascia fissata per il canone - nel caso in cui sia convenuto che il contratto abbia durata di almeno due anni e non sia previsto che della ritinteggiatura al momento della restituzione del bene locato debba farsi carico il conduttore - viene elevato della percentuale del 5%.

4. Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, ai fini della determinazione della superficie da considerare per la determinazione del



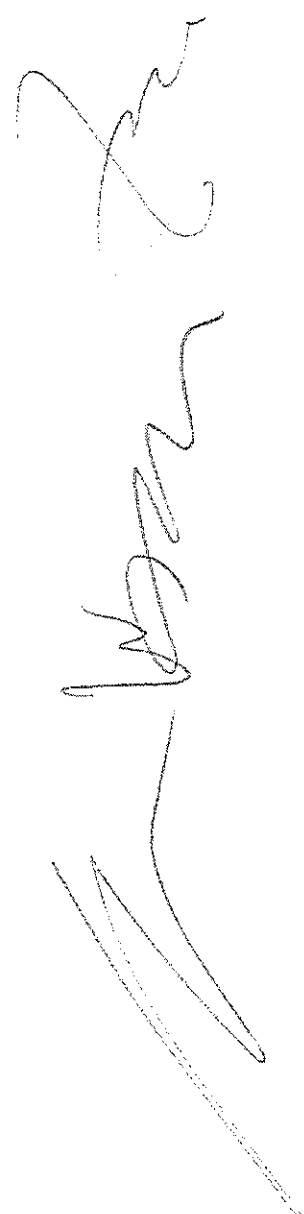
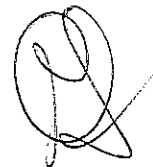
canone, verrà sommata alla superficie relativa alla porzione oggetto del godimento esclusivo del conduttore la quota della superficie complessiva delle parti dell'unità immobiliare che siano oggetto di utilizzo comune corrispondente alla quota della superficie oggetto di godimento esclusivo rispetto al totale delle superfici dei locali oggetto di godimento esclusivo.

(Esempio: appartamento della superficie complessiva di 80 mq composto da parti comuni (cucina, bagno, corridoio ecc.) della superficie complessiva di 50 mq e da due stanze, l'una di 10 mq e l'altra di 20 mq, che siano locate con contratti di locazione di porzione. Per la locazione della stanza di mq 10 con uso in comune delle parti comuni il calcolo dell'importo massimo che potrà essere fissato per il canone dovrà essere il seguente:

- superficie delle parti in uso esclusivo:  $10 \text{ mq} + 20 \text{ mq} = 30 \text{ mq}$ ;
- rapporto tra la superficie della stanza ed il totale delle parti di uso esclusivo:  $10 \text{ mq} : 30 \text{ mq} = 33,33\%$ ;
- quota delle parti comuni da considerare:  $33,33\% \text{ di } 50 \text{ mq} = 16,66 \text{ mq}$ ;
- superficie totale da considerare ai fini della individuazione del canone massimo applicabile:  $10 \text{ mq} + 16,66 \text{ mq} = 26,66 \text{ mq}$ ).

Nel caso di locazione di porzione le maggiorazioni previste per gli immobili aventi superficie inferiore a 45 mq, 60 mq e 75 mq si applicano solo nel caso in cui la superficie dell'intera unità immobiliare di cui faccia parte la porzione locata sia inferiore - nel suo insieme - ai limiti indicati.

5. In relazione alle integrazioni sopra indicate il modello di calcolo del canone massimo richiedibile per la locazione viene integrato con l'indicazione degli ulteriori elementi previsti dal presente protocollo come



da prospetto che si allega.

6. Restano ferme tutte le ulteriori previsioni dell'accordo territoriale di cui il presente testo costituisce integrazione.

7. Il presente protocollo integrativo sarà comunicato, ai fini del deposito di cui all'art. 7 del D.M. 16 gennaio 2017, a tutti i Comuni interessati ed alla Regione Friuli Venezia Giulia a mezzo PEC ed avrà vigore a decorrere dal 1 giugno 2021.


Udine, li

Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia di Udine

UPPI di Udine

SUNIA di Udine

SICET FVG



U. P. A. I.  
Unione Proprietari Immobiliari  
Via S. Maria 22-UDINE  
Tel. Fax. 0432 250200  
Pec. 0432 250200



(ALLEGATO al terzo protocollo integrativo)

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

Il sottoscritto ..... (C.F. ....) residente in  
..... in Via/P.zza ..... n. ....

**premess**

- che il sig. .... nato a ..... il ..... residente in  
..... Via /P.zza ..... n. .... (C.F.  
.....)

ha locato

al sig. .... nato a ..... il ..... residente in  
..... Via/P.za ..... n. .... ( C.F.  
..... )

l'immobile sito in ....., Via/P.zza ....., n. ...., piano .....

con contratto stipulato in data ....., avente decorrenza dal ....., contratto  
registrato presso l'Agenzia delle entrate di ..... in corso di  
registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,

- che le parti hanno convenuto con accordo dd. ...., registrato a  
..... il ..... n. .... la seguente modifica del contenuto del  
contratto:

.....

**chiede**

l'attestazione ex D.M. 16/1/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normativi del rapporto  
contrattuale all'Accordo locale per il Comune di ....., sottoscritto in data 25.9.2017 e  
successive integrazioni.

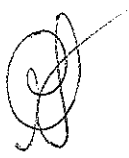
A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il  
tipo di contratto allegato al D.M. 16.1.2017 e rispettando rigorosamente il testo di tale contratto e dichiara  
altresi quanto segue relativamente al contratto di locazione.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

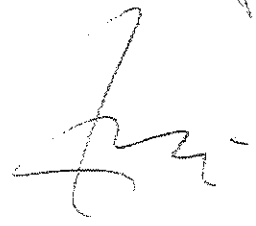
L'appartamento sito in .....

Via/P.za ..... piano ..... composto dai seguenti vani:

- ingresso
- soggiorno
- cucina



.....  
.....  
.....



- camera da letto .....
- .....
- .....
- ripostiglio .....
- bagno .....
- .....
- .....
- Corridoio .....
- veranda chiusa .....

**TOTALE SUPERFICIE APPARTAMENTO**

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

- autorimessa singola ..... (rid. al 50%) .....
- posto macchina in autorimessa comune ..... (rid. al 20%) .....
- cantina ..... (rid. al 25%) .....
- soffitta ..... (rid. al 25%) .....
- terrazzi e balconi ..... (rid. al 25%) .....
- superficie scoperta ad uso esclusivo del conduttore ..... (rid. al 15%) .....
- superficie condominiale verde misurata in base ai mm. di proprietà ..... (rid. al 10%) .....

**TOTALE ACCESSORI**

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

**TOTALE COMPLESSIVO**

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

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare indicare quanto segue:

- superficie della porzione di immobile a godimento esclusivo oggetto della locazione: mq .....
- superficie totale dei locali a godimento esclusivo presenti nell'unità immobiliare: mq.....
- percentuale corrispondente al rapporto tra le due superfici sopra indicate: .....%

**DETERMINAZIONE LIVELLO 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):**

- immobile arredato + 0 / 30% .....
- superficie:
  - a) inferiore a 45 mq. (\*) + 0 / 40% .....
  - b) inferiore a 60 mq. (\*\*) + 0 / 30% .....
  - c) inferiore a 75 mq. (\*\*\*) + 0 / 20% .....
- durata del contr. sup. a 3 anni (per ogni anno in più) + 0 / 5% .....
- immobile locato per alloggio di studenti universitari: per ogni vano catastale utile (ad esclusione di cantina, soffitta e garage) + 0 / 10% .....



- immobile dotato di impianto di riscaldamento autonomo + 0/ 10% .....
- vetustà dell'immobile inferiore a 20 anni (da computarsi anche nel caso di ristrutturazione integrale o restauro completo) + 0 / 5% .....
- immobile dotato di garage + 0 / 2% .....
- immobile locato a Enti di cui art. 2 del protocollo integrativo dd. 7.5.2021 + 0 / 2% .....
- immobile consegnato tinteggiato a nuovo (senza obbligo di ritinteggiatura al momento della riconsegna) +0/ 5% .....

**Riduzioni del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):**

- assenza di impianto di riscaldamento - 15% .....
- impianti non a norma (riduzione da applicarsi fino ad esecuzione lavori di adeguamento) - 0/ 10% .....
- alloggio oltre il 3° piano in edificio privo di ascensore - 5% .....
- assenza di posto auto - 0/ 5% .....
- superficie dell'alloggio superiore a mq. 110 - 0/ 10% .....

**valore unitario massimo:**

**canone massimo per la locazione ex art. 2, comma 3 L. 431/98:**

superficie (mq. ....) x valore unitario massimo (€ .....)

= € \_\_\_\_\_

aggiornamento Istat .....% (100% variazione settembre 2017/ settembre .....)

= € \_\_\_\_\_

canone massimo

= € \_\_\_\_\_

**canone minimo per la locazione ex art. 2 comma 3 L. 431/98:**

superficie (mq. ....) x valore unitario minimo (€ .....)

= € \_\_\_\_\_

canone concordato

= € \_\_\_\_\_

**NOTA:**

Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni:

(\*) di mq. 45 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq.45.

(\*\*) di mq. 60 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 60.

(\*\*\*) di mq. 75 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 75.

Pertanto:

per gli immobili di superficie compresa tra mq. 45 e mq. 48,45 il canone massimo applicabile corrisponderà al canone massimo applicabile per immobile della superficie di mq. 44,99.

per gli immobili di superficie compresa tra mq. 60 e mq. 64,99 il canone massimo applicabile corrisponderà al canone massimo applicabile per immobile della superficie di mq. 59,99.

per gli immobili di superficie compresa tra mq. 75 e mq. 84,99 il canone massimo applicabile corrisponderà al canone massimo applicabile per immobile della superficie di mq. 74,99.

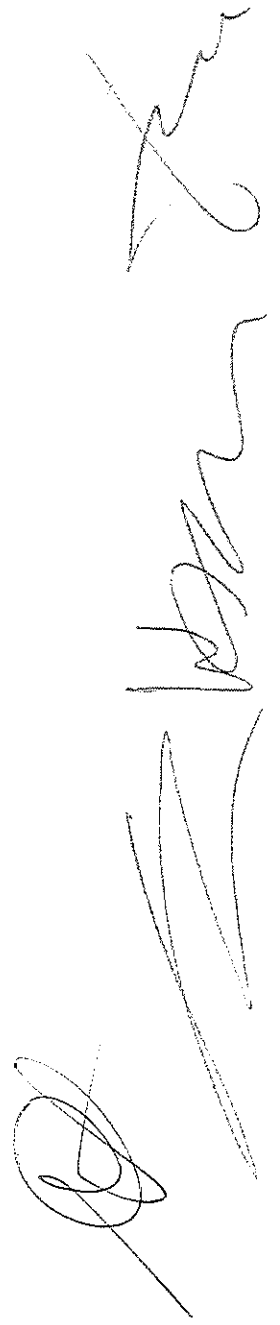
Allegati:

- contratto di locazione dd. ....
- accordo dd. ....

....., li .....

Il richiedente .....

Firma altro contraente (facoltativa) .....

The image shows three handwritten signatures in black ink, arranged vertically on the right side of the page. The top signature is a cursive name starting with 'L'. The middle signature is a cursive name starting with 'M'. The bottom signature is a cursive name starting with 'P'.