

ACCORDO TERRITORIALE DI TRIESTE

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

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:

Per i proprietari:

UNSIKASA

in persona del Rappresentante Territoriale sig. Pier Paolo Della Valle, via Torrebianca 26 Trieste, tel. 040 370038, mail info@unsicrieste.org

CASAMIA

in persona del Presidente Regionale sig. Tommaso Benedetti, via Fabio Severo 8 Trieste, tel. 040 9778616, mail tommaso.benedetti@patronatoepac.it

UNPI

in persona del Delegato Territoriale sig.ra Rosa Anna Elmi. viale XX Settembre 10 Trieste, tel. 040 9858345, mail lucianamozina@gmail.com

Per i conduttori:

FE.N.I.T.

in persona del Responsabile Regionale sig. Denni Tion, via Adriatica 10 Campoformido, tel. 0432 1638740, mail info@caf-servizi.it

ANIA

in persona del Presidente Regionale sig. Matteo Cernigoi, via Fabio Severo 8 Trieste, tel. 040 9778668, mail sinalptrieste@gmail.com

PREMESSO

- che in data 14 dicembre 2022 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Comune di Trieste, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 5 marzo 1999 e, da ultimo, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30 dicembre 2002;
- che tale Accordo è stato integrato con verbale del 23 gennaio 2023;
- che, in prossimità della scadenza del triennio di vigenza, è emersa l'esigenza di procedere al suo aggiornamento, alla luce delle mutate condizioni del mercato della locazione, dell'evoluzione del quadro normativo e della necessità di garantire maggiore chiarezza applicativa agli operatori;
- che il Comune di Trieste, quale soggetto promotore del procedimento, ha provveduto a convocare tutte le Organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini operanti sul territorio comunale, avviando formalmente la procedura di revisione dell'Accordo ai sensi del D.M. 16 gennaio 2017;
- che alcune delle Organizzazioni inizialmente convocate hanno successivamente comunicato la propria indisponibilità a partecipare ai lavori del tavolo tecnico;
- che con nota del 03.12.2025 l'Amministrazione comunale ha confermato che la procedura di rinnovo deve considerarsi regolarmente avviata e che il nuovo Accordo potrà essere definito, sottoscritto e pubblicato dalle Organizzazioni effettivamente partecipanti, con conseguente cessazione dell'Accordo precedente;
- che tale impostazione garantisce continuità amministrativa, certezza giuridica e piena legittimità al processo di aggiornamento dell'Accordo Territoriale;
- che in data 9 dicembre 2025 si sono pertanto riunite, sotto il coordinamento del Comune di Trieste, le Organizzazioni UNSICASA, CASAMIA e UNPI in rappresentanza dei proprietari, nonché FE.N.I.T., ANIA, ASSOCASA e AS.I.A. USB in rappresentanza dei conduttori;
- che in tale sede e nei successivi incontri si è svolto un confronto approfondito volto, da un lato, a rispondere alla crescente esigenza di un Accordo Territoriale più aderente alle reali richieste del mercato, e dall'altro, a definire parametri tecnici e strumenti regolatori in grado di rappresentare un'alternativa equilibrata e sostenibile alla locazione a libero mercato;
- che il presente Accordo Territoriale è il risultato dell'attività di negoziazione svolta tra le Organizzazioni dei proprietari e degli inquilini che hanno partecipato ai lavori del tavolo tecnico e che hanno condiviso il percorso di revisione, ed in particolare tra le Organizzazioni **UNSIKASA**, **CASAMIA** e **UNPI** per la rappresentanza della proprietà edilizia e le Organizzazioni **FE.N.I.T.** e **ANIA** per la rappresentanza dei conduttori, con l'obiettivo di predisporre un quadro regolatorio più moderno, trasparente e funzionale alle esigenze abitative della città;
- che il nuovo Accordo introduce numerose innovazioni, tra le quali:
 - l'aggiornamento dei criteri per il calcolo della superficie convenzionale;
 - la ridefinizione delle zone omogenee e delle fasce di oscillazione, con il superamento delle precedenti zonizzazioni complesse e l'adozione delle zone OMI, facilmente individuabili dagli operatori e dagli utenti;
 - l'introduzione di un valore minimo unico a tutela dell'equilibrio del mercato e della sostenibilità dell'offerta locativa agevolata;
 - la semplificazione e standardizzazione delle procedure di attestazione di rispondenza, accompagnata dall'introduzione di strumenti atti a garantire maggiore tracciabilità e affidabilità;
 - l'integrazione di parametri qualitativi per una valutazione più precisa e trasparente degli immobili;
 - l'inserimento di misure finalizzate a promuovere trasparenza, correttezza e tutela dei contraenti;

- l'introduzione di elementi regolatori atti a favorire il rientro sul mercato abitativo tradizionale di immobili attualmente destinati ai circuiti degli affitti brevi, contribuendo così all'aumento dell'offerta residenziale;
- che, alla luce di quanto precede, le Organizzazioni intervenute ritengono concluso il percorso di revisione.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

1. AMBITO DI APPLICAZIONE DELL'ACCORDO

Il presente Accordo, in attuazione dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98 e del D.M. 16.01.2017, trova applicazione per i contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio amministrativo del Comune di Trieste.

Il presente Accordo sostituisce integralmente quello sottoscritto in data 14.12.2022 ed integrato il 23.01.2023, che avrà applicazione ai soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati, e fino alla loro scadenza.

CAPO II.

TIPOLOGIE CONTRATTUALI E AMBITI DI UTILIZZO

2. CONTRATTI AGEVOLATI (PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE)

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 2, D.M. 16.01.2017)

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato **A** al D.M. **16.01.2017** così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nelle norme generali utili alla determinazione dello stesso.

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art. 2 legge n.431/98.

3. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, D.M. 16/01 2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Trieste che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta, in base ai dati dell'ultimo censimento, avere una dimensione demografica superiore ai 10.000 abitanti.

La durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Vengono individuate le seguenti esigenze di transitorietà a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori.

esigenze di transitorietà del locatore

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

1. destinare l'immobile ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o di familiari conviventi, nei seguenti casi:
 - matrimonio, unione civile o inizio convivenza;
 - cessazione di rapporto di lavoro con rilascio dell'alloggio di servizio;
 - esigenze di studio o di lavoro in Comune diverso da quello di residenza;
 - separazione, divorzio o scioglimento di unione civile o convivenza;
2. destinare l'immobile all'esercizio di attività lavorativa o professionale propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, a seguito dell'avvio o del subentro in un'attività d'impresa o di lavoro autonomo (es. apertura di studio, laboratorio, ambulatorio, ufficio);
3. eseguire interventi edilizi, per i quali sia stata presentata richiesta di titolo abilitativo, incompatibili con l'utilizzo dell'immobile;
4. locazione dell'immobile da parte di proprietario ricoverato o ospite in residenza sanitaria assistenziale;
5. altre esigenze specifiche, connesse a evento certo e a data prefissata, indicate e documentate nel contratto.

esigenze di transitorietà del conduttore

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

6. instaurazione di un rapporto di lavoro subordinato o parasubordinato a tempo determinato, trasferimento o missione temporanea il tutto in Comune diverso da quello di residenza;
7. trasferimento temporaneo per motivi di lavoro non subordinato o di commessa;
8. necessità di cure mediche o assistenza personale o familiare in Comune diverso da quello di residenza;
9. esigenze di studio temporaneo non rientranti nelle ipotesi di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 5 L. 431/98 (contratti per studenti universitari), riferite a corsi, tirocini o percorsi con data di conclusione certa e documentabile, fuori dal Comune di residenza;
10. partecipazione a percorsi di formazione o aggiornamento professionale, tirocini o stage non riconducibili ad un rapporto di lavoro subordinato, da svolgersi in Comune diverso da quello di residenza;
11. acquisto, assegnazione o locazione di abitazione che si renderà disponibile entro la durata del contratto.
12. svolgimento di lavori nell'abitazione principale che ne impediscono temporaneamente l'uso;
13. partecipazione documentata ad attività connesse a una campagna elettorale in Comune diverso da quello di residenza, per il periodo definito dalla normativa elettorale;
14. separazione, divorzio o scioglimento di unione civile o convivenza;
15. altre esigenze specifiche, connesse a evento certo e a data prefissata, indicate e documentate nel contratto.

Le esigenze di transitorietà possono essere documentate anche a mezzo di Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000. È in ogni caso da utilizzare tale modalità di documentazione se la modalità tradizionale comporta l'esplicitazione di dettaglio di dati personali sanitari o comunque sensibili.

Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate fattispecie in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato **B** al D.M. 16.01.2017, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nelle norme generali utili alla determinazione dello stesso.

4. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 16.01.2017)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Trieste, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di Università.

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea (master, dottorati, Erasmus, specializzazioni o perfezionamenti), in un comune diverso da quello di residenza, 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, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato **C** al **D.M. 16.01.2017**, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nelle norme generali.

Si precisa che in caso di recesso parziale o cessione previste nel modello allegato C al DM 16.01.2017, la richiesta di subentro dovrà essere comunicata per iscritto da parte dei conduttori iniziali e del conduttore subentrante (quest'ultimo dichiarando espressamente di conoscere e accettare tutte le clausole contrattuali) ed il locatore potrà aderire al subentro, sempre per iscritto, effettuando la conseguente comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

CAPO III.

DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

5. ZONE

Ai fini della determinazione del canone convenzionale, l'ubicazione dell'immobile è individuata mediante riferimento alle Zone Omogenee definite dal presente Accordo.

A tal fine, le zone OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – reperibili sul portale dell'Agenzia delle Entrate – costituiscono un mero criterio tecnico di supporto per identificare l'esatta localizzazione dell'unità immobiliare, senza assumere valore determinante o sostitutivo della zonizzazione qui stabilita.

In applicazione della raccomandazione di cui all'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, il territorio del Comune di Trieste è suddiviso in quattro Zone Omogenee, così definite:

zona omogenea "1"	corrispondente alle zone OMI "B2", "C1" e "D3"
zona omogenea "2"	corrispondente ai soli fini identificativi alle zone OMI "C4" e "C5"
zona omogenea "3"	corrispondente ai soli fini identificativi alle zone OMI "B1", "C3" e "D2"
zona omogenea "4"	corrispondente ai soli fini identificativi alla zona OMI "C2", "D1" e "R1"

Qualora l'immobile sia ubicato su un confine tra due Zone Omogenee, o permanga incertezza nell'attribuzione, esso è ricondotto alla Zona avente valore massimo tra quelle potenzialmente applicabili.

Per la consultazione cartografica delle zone OMI è possibile utilizzare il portale dell'Agenzia delle Entrate, attualmente accessibile all'indirizzo https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php, oppure l'applicazione per telefoni cellulari 'OMI Mobile'.

Tali strumenti hanno esclusivamente funzione ricognitiva e non sostitutiva della suddivisione in Zone Omogenee definita dal presente Accordo.

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La **superficie convenzionale**, espressa in metri quadrati e determinata secondo i criteri di seguito indicati, costituisce il parametro tecnico di riferimento per la determinazione del canone di locazione ai sensi del presente Accordo.

La superficie convenzionale è calcolata come segue:

a) superficie calpestabile interna dell'alloggio

È considerata l'intera superficie calpestabile interna, con esclusione di balconi, terrazze, cantine, soppalchi non accatastati e altri accessori. Si applicano i seguenti correttivi:

- per gli alloggi di superficie inferiore a 45 mq. la superficie potrà essere incrementata del **20%** fino al limite di 49,50 mq;
- per gli alloggi con superficie pari o superiore a 45 mq. ma inferiore a 65 mq., la superficie potrà essere incrementata del **10%** fino al limite di 65 mq.;

a tali superfici vanno aggiunte, ove presenti:

- terrazze e balconi** ad uso esclusivo, nella misura del **35%** della loro superficie;
- box auto** in uso esclusivo (se non locato con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore), nella misura del **90%** della sua superficie;
- posto auto coperto** ad uso esclusivo (se non locato con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del **80%** della sua superficie;
- posto auto scoperto** ad uso esclusivo (se non locato con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del **60%** della sua superficie;
- cantina, soffitta o altre pertinenze diverse dalle precedenti**, nella misura del **60%** della loro superficie;
- area scoperta pertinenziale in godimento esclusivo**, nella misura del **20%** della superficie e fino al limite della superficie dell'unità abitativa;
- area verde condominiale in uso comune** nella misura del **15%** della superficie corrispondente alla quota millesimale e comunque entro il limite della superficie dell'unità abitativa.

La superficie convenzionale è determinata ammettendo una tolleranza in più o in meno non superiore al 5%.

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

7. PARAMETRI OGGETTIVI E FASCE DI OSCILLAZIONE

All'interno di ciascuna Zona Omogenea del territorio comunale sono individuate **tre fasce** di oscillazione del canone (fascia **BASSA**, fascia **MEDIA**, fascia **ALTA**) definite sulla base della qualità complessiva dell'immobile.

L'inquadramento dell'immobile in una delle fasce di oscillazione è determinato esclusivamente dal punteggio complessivo risultante dall'applicazione dei parametri oggettivi indicati nella tabella allegata al presente Accordo.

A ciascuna fascia corrispondono valori minimi e massimi del canone espressi in euro al metro quadrato/mese, come indicato nella tabella di cui al presente articolo.

Classificazione delle fasce in funzione del punteggio

FASCIA	PUNTEGGIO COMPLESSIVO
BASSA	pari o inferiore a 13
MEDIA	superiore a 13 ed inferiore a 19
ALTA	pari o superiore a 20

Il canone di locazione è determinato dalle parti scegliendo un valore ricompreso tra il minimo e il massimo previsti per la fascia di appartenenza, come riportato nella tabella seguente.

Valori massimi e valore minimo delle fasce (euro/mq./mese)

		VALORE MASSIMO PER FASCIA		
ZONA	corrispondenza OMI	BASSA	MEDIA	ALTA
1	"B2", "C1" e "D3"	8,00	10,30	11,40
2	"C4" e "C5"	7,70	9,90	11,00
3	"B1", "C3" e "D2"	7,10	9,10	10,10
4	"C2", "D1" e "R1"	6,20	7,90	8,80

ZONA	corrispondenza OMI	VALORE MINIMO (UNICO)
Tutte	Tutte	4,20

Al fine di garantire un'equa distribuzione dell'offerta abitativa e prevenire fenomeni di eccessiva polarizzazione dei valori di mercato tra le diverse aree della città, le Parti, nell'ambito della facoltà loro riconosciuta dal D.M. 16 gennaio 2017, hanno convenuto di adottare un valore minimo del canone concordato unico per tutte le zone omogenee del territorio comunale.

Tale scelta persegue finalità di tutela sociale e di coesione urbana, assicurando livelli minimi di dignità abitativa, evitando processi di svalutazione nelle aree periferiche e favorendo condizioni di equilibrio tra i diversi quartieri della città. Il valore minimo unico contribuisce inoltre a rafforzare la trasparenza e la prevedibilità del calcolo del canone per i cittadini.

8. DETERMINAZIONE DEL CANONE CONVENZIONALE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è determinato moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata ai sensi del precedente art. 6 per il valore al metro quadrato/mese corrispondente alla Zona Omogenea e alla fascia di appartenenza individuate ai sensi dell'art. 7.

Al canone così determinato possono essere applicate le **maggiorazioni** e devono essere applicate le **riduzioni** previste dal successivo art. 9.

9. FATTISPECIE DI MAGGIORAZIONE E RIDUZIONE DEL CANONE

Sono individuate le ipotesi nelle quali il canone, determinato ai sensi dei precedenti articoli, può essere oggetto di variazione in relazione a specifici elementi dell'immobile o del rapporto locativo.

Le percentuali - tutte cumulabili - si sommano (e/o sottraggono) tra loro e la percentuale complessiva ottenuta si applica una volta sola ai valori minimo e massimo della fascia di appartenenza.

Nel calcolo del canone il locatore può rinunciare all'applicazione delle maggiorazioni previste dal presente articolo; **le riduzioni invece sono obbligatorie**.

Tutti le maggiorazioni e riduzioni si applicano per l'intera durata contrattuale.

9.1 maggiorazioni per tutti i tipi di contatto

9.1.A - immobile di pregio

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A) L. 431/98 o appartenenti alle categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9, le fasce di oscillazione dei canoni relative alla zona di ubicazione dell'immobile possono essere aumentate fino all'**8%**.

9.1.B - immobile arredato (totalmente o parzialmente)

Qualora l'appartamento sia locato ammobiliato a cura e spese del locatore, con apposito elenco degli arredi allegato e richiamato nel contratto, le fasce di oscillazione dei canoni possono essere aumentate come segue:

- fino al **22%** se l'immobile è totalmente arredato, ossia provvisto di arredi completi in tutti gli ambienti principali (cucina, soggiorno, camere da letto) e dotato degli elettrodomestici essenziali (forno, piano cottura e frigorifero), tali da consentire un utilizzo immediato e ordinario dell'abitazione per gli occupanti inseriti nel contratto di locazione;
- fino al **15%** se l'immobile è parzialmente arredato, ossia provvisto di arredi in almeno un ambiente principale, ma non completo in tutte le stanze.

In ogni caso, non può essere applicata alcuna maggiorazione qualora la cucina (o il cucinotto) non sia arredata e completa di elettrodomestici (forno, piano cottura e frigorifero).

9.1.C - maggiore durata

Qualora le parti pattuiscano una durata contrattuale superiore a quella ordinaria triennale, le fasce di oscillazione dei canoni possono subire i seguenti aumenti:

- del **5%** per contratti di 4 anni;
- dell'**8%** per contratti di 5 anni;

- del **12%** per contratti di sei o più anni.

9.1.D - immobili ad elevata efficienza energetica

Per immobili con attestato di prestazione energetica in classe “A” o “B” le fasce di oscillazione dei canoni possono essere aumentate del **12%**, a valere per l’intera durata contrattuale; se presenta la classe “C” o “D” le fasce di oscillazione potranno subire un aumento del **7%**.

La maggiorazione si applica esclusivamente previa esibizione di un APE in corso di validità, i cui estremi (numero, data e classe) devono essere riportati nel contratto.

9.2 maggiorazioni per i soli contratti agevolati per esigenze abitative ordinarie

9.2.A - rientro immobili da locazioni turistiche ed affitti brevi,

Al fine di incentivare il rientro sul mercato residenziale degli immobili precedentemente destinati a locazioni turistiche o extralberghiere (B&B, case e appartamenti per vacanze, affittacamere, locazione breve) ed aumentare nel Comune di Trieste le possibilità di locazione per i cittadini residenti, limitando il proliferare indiscriminato delle predette strutture, è consentito un aumento del canone fino al **20%**; la maggiorazione è applicabile qualora il locatore dimostri che, nell’anno precedente alla stipula del contratto ordinario agevolato, l’immobile sia stato effettivamente utilizzato per una delle suddette finalità.

9.3 maggiorazione per i soli contratti transitori ordinari

Ai sensi dell’articolo 2, comma 2, del D.M. 16.02.2017, il canone potrà essere maggiorato di una percentuale fino al **20%**.

9.4 maggiorazione per i contratti transitori per studenti universitari

Ai sensi dell’articolo 3 n. 2, del D.M. 16.02.2017, il canone, per i contratti di durata superiore ai 18 mesi, potrà essere maggiorato di una percentuale fino al **10%**.

9.5 riduzione obbligatorie per tutte le tipologie di contratti

9.5.A - immobili a ridotta efficienza energetica

Per immobili con attestato di prestazione energetica in classe “G”, le fasce di oscillazione dei canoni devono subire, nei valori minimo e massimo, una riduzione del **10%**.

CAPO IV

VERIFICA, TRASPARENZA E APPLICAZIONE DELL’ACCORDO

10. ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA DEL CANONE E DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per i contratti di locazione redatti senza l’assistenza delle Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo, la parte interessata può richiedere il rilascio dell’Attestazione di Rispondenza alle disposizioni dell’Accordo Territoriale.

L’Attestazione è rilasciata da una delle Organizzazioni Sindacali dei locatori o dei conduttori firmatarie del presente Accordo, o da entrambe, esclusivamente secondo il modello allegato e per le finalità previste dall’art. 1, comma 8, del D.M. 16 gennaio 2017, anche ai fini dell’applicazione delle agevolazioni fiscali statali e comunali.

Le Organizzazioni Sindacali non firmatarie del presente Accordo potranno rilasciare l'Attestazione di Rispondenza esclusivamente dopo avere completato il percorso di adesione previsto dall'art. 19, e a decorrere dalla data in cui tale adesione diviene efficace.

Ai fini del rilascio dell'Attestazione, la parte richiedente deve presentare all'Organizzazione incaricata la documentazione necessaria alla verifica della corretta applicazione dei parametri dell'Accordo Territoriale, e in particolare:

- la Richiesta di Attestazione, compilata e sottoscritta secondo il modello allegato;
- il contratto di locazione sottoscritto, completo in ogni sua parte e, se scaduti i termini, già registrato;
- copia del documento d'identità del richiedente;
- ogni altra documentazione utile alla verifica della rispondenza del contratto ai parametri contrattuali e tecnici dell'Accordo.

L'Organizzazione può richiedere integrazioni documentali qualora quelle prodotte risultino incomplete, incongruenti o non idonee a consentire la verifica.

La documentazione fornita sarà trattenuta dall'Organizzazione nei termini previsti dalla normativa vigente, ai soli fini di eventuali controlli da parte degli Enti competenti.

Le dichiarazioni rese dal richiedente costituiscono base esclusiva per il rilascio dell'Attestazione e lo stesso ne assume ogni responsabilità, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.

L'Attestazione di Rispondenza è valida ed efficace esclusivamente se sottoscritta con firma digitale qualificata dal soggetto che la rilascia. Non sono considerate valide attestazioni prive di firma digitale, con firma autografa scansata o rilasciate con modalità differenti da quelle indicate nel presente articolo.

11. MODELLI MINISTERIALI DI CONTRATTO E MODULISTICA

I modelli di contratto e la modulistica previsti dal D.M. 16 gennaio 2017 e richiamati nel presente Accordo non sono materialmente allegati, in quanto costituiscono schemi ministeriali standardizzati e vincolanti nel testo, soggetti ad aggiornamenti da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e/o dell'Agenzia delle Entrate.

Tali modelli restano comunque parte integrante e obbligatoria del presente Accordo e devono essere utilizzati nella loro versione vigente al momento della stipula del contratto senza modifiche che ne alterino la struttura o il contenuto.

Le Organizzazioni firmatarie si impegnano a mettere a disposizione dei cittadini - anche tramite i propri siti internet, sportelli associativi o altri strumenti idonei - la modulistica aggiornata e conforme alle disposizioni ministeriali.

12. TRASPARENZA E BUONA FEDE

Le parti contraenti, nonché le Organizzazioni Sindacali firmatarie, riconoscono la centralità dei principi di correttezza, buona fede e trasparenza nell'applicazione del presente Accordo Territoriale e nell'esecuzione dei contratti stipulati ai sensi dello stesso.

Tali principi costituiscono presupposto essenziale per garantire l'equilibrio del rapporto locativo e la tutela sia del locatore sia del conduttore.

A tal fine, sono individuati quali comportamenti corretti, opportuni e prudenti, i seguenti:

1. il contratto di locazione viene compilato integralmente, con indicazione di tutti gli elementi essenziali e degli allegati previsti;

2. all'atto della consegna delle chiavi vien redatto un verbale di consegna corredato, ove opportuno da documentazione fotografica attestante lo stato dell'immobile e degli arredi;
3. viene predisposto l'inventario dei mobili e delle dotazioni eventualmente presenti nell'unità immobiliare;
4. al conduttore sono consegnati il regolamento di condominio, ove esistente, e fornite informazioni sulle coperture assicurative dell'immobile, indicando se e in quale misura le stesse tutelano anche i diritti del conduttore e segnalando l'opportunità, ove necessario, di estendere le garanzie ai rischi connessi alla conduzione;
5. al conduttore è fornita la documentazione necessaria alla voltura delle utenze domestiche;
6. il conduttore riceve copia del contratto registrato, salvo che non richieda espressamente un originale dell'atto registrato;
7. al conduttore è comunicato il nominativo dell'amministratore del condominio;
8. è consegnata copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ogni altro documento obbligatorio per legge relativo all'immobile;
9. sono consegnati gli eventuali pass autorizzativi per l'accesso a parti comuni riservate ai residenti;
10. il conduttore versa la propria quota di imposta di bollo e il 50% dell'imposta di registrazione, se dovuta;
11. il conduttore consegna al locatore copia del documento d'identità ed eventualmente copia della carta/permesso di soggiorno, impegnandosi ad utilizzare l'abitazione come abitazione principale nei casi previsti dalla normativa fiscale;
12. il conduttore comunica i dati degli occupanti l'alloggio al fine dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

Le parti contraenti dei contratti di locazione riferiti al presente accordo, si impegnano a collaborare lealmente per tutta la durata del rapporto, comunicando tempestivamente le circostanze sopravvenute che possano incidere sulla sua corretta esecuzione, prevenendo comportamenti elusivi o contrari alla finalità del presente Accordo e a garantire un utilizzo corretto ed equilibrato dello strumento della contrattazione agevolata.

L'eventuale mancato rispetto, da parte del locatore o del conduttore, dei comportamenti improntati a correttezza, buona fede e trasparenza di cui al presente articolo, nonché delle condotte ivi indicate come corrette, opportune e prudenti, non comporta di per sé, salvo diversa previsione di legge, la nullità o l'inefficacia del contratto, né incide sugli effetti civilistici o fiscali connessi alla sua attestazione.

Rimangono in ogni caso ferme le disposizioni inderogabili di legge e la responsabilità per tali comportamenti resta esclusivamente in capo alle parti contraenti il contratto.

13. EQUITÀ FISCALE

Le Organizzazioni firmatarie riconoscono l'importanza della correttezza fiscale e della piena trasparenza nei rapporti di locazione regolati dal presente Accordo. A tal fine, favoriscono il corretto adempimento degli obblighi fiscali relativi ai contratti agevolati, alle agevolazioni tributarie e agli eventuali benefici comunali.

Le Organizzazioni si dichiarano disponibili a promuovere, nei limiti della normativa vigente, forme di collaborazione istituzionale con il Comune, con l'Agenzia delle Entrate e con gli Enti eventualmente incaricati della gestione dei tributi locali, al fine di contribuire alla corretta applicazione del presente Accordo e alla diffusione di comportamenti conformi alla legge.

Tale collaborazione è svolta nel pieno rispetto della normativa in materia della protezione dei dati personali e non comporta per le Organizzazioni alcun obbligo di trasmissione di dati personali riferibili ai propri

associati, potendo riguardare esclusivamente informazioni di carattere generale, statistico o comunque anonimo.

CAPO V

ORGANISMI, ADESIONI E NORME FINALI

14. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione convenuto ai sensi del presente Accordo potrà essere aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, previa richiesta del locatore da inviarsi a mezzo raccomandata A.R. o PEC, in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento non è dovuto e non può essere richiesto nei contratti per i quali il locatore abbia optato per il regime della cedolare secca, ai sensi dell'art. 3, comma 11, del D.Lgs. 23/2011.

15. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

La ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore è effettuata secondo i criteri stabiliti nell'allegato **D** al D.M. **16.01.2017**.

Per quanto non previsto nel citato documento, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

16. GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

In presenza di un accordo integrativo, le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle Organizzazioni sindacali che hanno sottoscritto tale accordo anche ai fini della stipulazione dei singoli contratti di locazione.

Gli accordi integrativi, da definire per le zone territoriali individuate dalle predette Organizzazioni, possono anche prevedere condizioni particolari volte a rispondere alle esigenze di specifiche categorie di conduttori, nonché eventuali adattamenti della tabella degli oneri accessori, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

17. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche

comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

18. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Al fine di favorire la composizione di eventuali controversie in merito all'applicazione del presente accordo e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4 e 5 dell'articolo 6 del DM 16.01.2017 le parti riconoscono la preminenza della Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, impegnandosi, pertanto, a dare corso alle procedure per la sua attivazione quando ne venga fatta richiesta da una delle parti contrattuali.

Per l'attivazione e adesione alla procedura di negoziazione, la parte locatrice dovrà rivolgersi ad una delle organizzazioni della proprietà immobiliare firmatarie del presente Accordo Territoriale, mentre la parte conduttrice dovrà rivolgersi ad una delle organizzazioni dei conduttori firmatarie del presente Accordo Territoriale.

Il ricorso alla Commissione non comporta oneri, ad eccezione delle sole spese documentali, che restano a carico delle parti contraenti.

19. ADESIONE DI ULTERIORI ORGANIZZAZIONI SINDACALI E ASSOCIATIVE

Le parti firmatarie del presente Accordo Territoriale auspicano la più ampia adesione possibile da parte di tutte le organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini operanti nel territorio del Comune, nella convinzione che una partecipazione estesa e condivisa rafforzi l'efficacia e la legittimazione sociale dell'Accordo.

L'adesione da parte di ulteriori organizzazioni potrà essere richiesta in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione del presente Accordo, mediante istanza trasmessa a mezzo posta elettronica certificata (PEC) a tutte le associazioni firmatarie originarie.

L'istanza di adesione, completa dei dati identificativi dell'Organizzazione richiedente e del relativo rappresentante della struttura locale, dovrà contenere la dichiarazione di accettazione integrale e senza riserve del testo vigente dell'Accordo, dei suoi allegati, delle eventuali Convenzioni, Protocolli d'intesa o Accordi operativi sottoscritti con il Comune o con altre Pubbliche Amministrazioni ai fini dell'applicazione del presente Accordo.

Le Organizzazioni firmatarie procedono alla verifica esclusivamente formale della richiesta di adesione e, una volta accertata la conformità della stessa ai requisiti previsti, provvedono — anche a mezzo di una sola di esse per tutte — a darne comunicazione al Comune.

L'adesione produce effetti dalla data di comunicazione al Comune ed agli Enti eventualmente incaricati della gestione dei tributi locali, ai soli fini informativi e applicativi del presente Accordo.

L'adesione non produce effetti retroattivi.

Le Organizzazioni che aderiscono successivamente al presente Accordo non possono rilasciare Attestazioni di Rispondenza con riferimento a contratti di locazione sottoscritti anteriormente alla data di efficacia della loro adesione, ferma restando la validità delle Attestazioni eventualmente rilasciate dalle Organizzazioni già firmatarie.

20. DURATA ED EFFICACIA

Il presente Accordo territoriale ha durata fino al **15 dicembre 2028** e resterà comunque in vigore fino alla sottoscrizione del nuovo Accordo da parte delle Organizzazioni firmatarie, al fine di garantire continuità normativa e applicativa.

Le disposizioni contenute nel presente Accordo si applicano ai contratti di locazione stipulati a decorrere dal **16 dicembre 2025**, indipendentemente dalla data di registrazione degli stessi.

Prima della scadenza del triennio di vigenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie originarie può richiedere al Comune di convocare il tavolo tecnico per l'avvio della procedura di rinnovo dell'Accordo

Qualora, trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, il Comune non abbia provveduto alla convocazione, l'Organizzazione richiedente potrà procedere autonomamente alla convocazione del tavolo, dandone comunicazione alle altre parti.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza nei seguenti casi:

- deliberazione da parte del Comune di nuove aliquote ILIA applicabili ai contratti a canone concordato;
- modifiche della normativa fiscale, ivi inclusi gli articoli 8 e 10 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o altre disposizioni statali rilevanti;
- significative variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni;
- aggiornamenti della classificazione dei Comuni ad alta tensione abitativa da parte degli organi competenti;
- sopravvenute esigenze interpretative o applicative, rilevate congiuntamente dalle Organizzazioni firmatarie.

Il presente Accordo è depositato presso il Comune di Trieste tramite invio all'indirizzo di posta elettronica certificata istituzionale, ai fini degli adempimenti previsti dal D.M. 16.01.2017.

Firmato digitalmente il 15 dicembre 2025.

UNASICASA

CASAMIA

UNPI

FE.N.I.T.

ANIA

Allegati:

- 1) Parametri oggettivi e punteggi
- 2) Richiesta di Attestazione di Rispondenza
- 3) Modello "Attestazione di Rispondenza"

PARAMETRI OGGETTIVI e PUNTEGGI*(ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 4 D.M. 16.01.2017)*

n.	ELEMENTO	descrizione aggiuntiva	PUNTI
1	tutti gli impianti a norma e certificati		5
2	cucina abitabile con almeno una finestra	si considera abitabile se lo spazio è sufficiente per un tavolo per 2 persone oltre al numero dei conduttori e conviventi	2
3	bagno cieco	con la previsione che il bagno deve essere completo (almeno tre elementi, ad esempio wc + lavandino + doccia) e deve avere comunque un dispositivo di areazione forzata	1
4	bagno con finestra	con la previsione che il bagno deve essere completo (almeno tre elementi)	2
5	doppi servizi	il parametro è riconosciuto se il primo bagno è completo (almeno tre elementi) ed il secondo è dotato almeno di WC e lavabo; entrambi devono avere la finestra o aerazione forzata	2
6	balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva	(si intendono come tali solo se superfici utilizzabili)	1
7	presenza di riscaldamento centralizzato	il parametro può essere riconosciuto soltanto qualora il riscaldamento sia sull'intera porzione abitativa	2
8	presenza di riscaldamento autonomo	il parametro può essere riconosciuto soltanto qualora il riscaldamento sia sull'intera porzione abitativa	3
9	condizionamento	il parametro è riconosciuto in presenza di un impianto del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili, e non può essere riconosciuto in presenza di elettrodomestici portatili	2
10	doppi vetri	il parametro è riconosciuto se i doppi vetri sono presenti su almeno il 50% degli infissi dell'alloggio	2
11	interventi di risparmio energetico	interventi che hanno migliorato l'efficienza energetica dell'immobile, documentati con APE che attesti una classe almeno "D", insieme all'APE precedente ai lavori	2
12	energie rinnovabili	impianto fotovoltaico per la produzione energia elettrica o solare termico per la produzione di acqua calda	1
13	domotica	automazione di apparecchiature, impianti e sistemi anche parziale	1
14	sicurezza	porta blindata o barra antintrusione o sistema di allarme	1
15	mobilio	immobile locato completamente arredato, con mobilio in buono stato d'uso	1
16	videocitofono		1
17	affaccio di pregio	intendendosi per tale un affaccio con vista aperta e gradevole, su area verde o contesto di qualità, che garantisca buona luminosità e valorizzi l'immobile	1
18	alloggi fatti oggetto negli ultimi 5 anni di intervento edilizio manutentivo	il parametro è riconosciuto sulla base di autorizzazione amministrativa, ovvero su dichiarazione di tecnico abilitato nel caso di edilizia libera	3
19	tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9	desunta da documentazione catastale	1
20	immobile unifamiliare	intendendosi per tale una casa singola, ossia cielo terra, compresi quelli di tipo a schiera	2
21	box auto	intendendosi un ricovero per autovetture, accessibile e fruibile, dotato di allacciamento elettrico e locato insieme all'abitazione	2
22	posto auto esclusivo anche scoperto purché regolarmente accatastato	locato insieme all'abitazione, accessibile e fruibile.	1
23	cantina o soffitta	(si intende l'uso della cantina o della soffitta pertinenziale e/o accessorio all'unità immobiliare locata)	2

(ALLEGATO 1)

24	area verde esclusiva o condominiale	se composta da superficie prevalentemente erbosa, aiuole escluse, e fruibile da parte del conduttore	2
25	ascensore	il parametro si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate fino al secondo piano, anche in assenza di ascensore	2
26	abbattimento barriere architettoniche	(il parametro è riconosciuto, sulla base della dichiarazione delle parti, se nell'appartamento sono state abbattute le barriere architettoniche comprese quelle nelle parti Condominiali).	1
27	Stato di manutenzione dello stabile normale/buono	il parametro è riconosciuto tale se è presente in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni	1
28	vicinanza mezzi di trasporto	(il parametro è riconosciuto se l'alloggio o lo stabile è situato a meno di 250 metri (percorso pedonale) da una fermata dei mezzi pubblici	1
29	vicinanza di esercizi commerciali primari	(il parametro è riconosciuto se l'alloggio o lo stabile è situato a meno di 250 metri (percorso pedonale) da un negozio di generi alimentari e/o una farmacia	1
30	vicinanza di zone di godimento per famiglie	il parametro è riconosciuto se l'alloggio o lo stabile è situato a meno di 250 metri (percorso pedonale) da aree verdi o aree giochi per bambini liberamente fruibili	1

RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA*(ai fini dell'art. 1, comma 8, D.M. 16 gennaio 2017)*

Il/la sottoscritto/a _____ c.f. _____
 in qualità di¹ _____ telefono _____ mail _____

CHIEDE

il rilascio dell'**Attestazione di Rispondenza** dei contenuti economici e normativi del contratto all'Accordo locale per il Comune di Trieste, sottoscritto in data 15.12.2025 da **UNSIKASA - CASAMIA** - **UNPI - FE.N.I.T. – ANIA**, e dichiara altresì quanto segue:

ULTERIORI LOCATORI/CONDUTTORI

titolo ²	cognome e nome	codice fiscale

DATI IMMOBILE E CONTRATTO

comune	indirizzo e n. civico	piano	subalterno ³

tipo contratto ⁴	durata	decorrenza	data sottoscrizione

registrato il	al numero	serie	presso Agenzia Entrate di
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	ovvero: in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

(per specifiche e limiti vedasi art. 6 dell'Accordo)

	mq.	coeff.	superficie convenzionale ⁵
ALLOGGIO			
< mq. 45,00 ⁶		1,20	
> = mq. 45,00 a < = mq. 65,00 ⁷		1,10	
> mq. 65,00		1,00	
ACCESSORI			
terrazze o balconi		0,35	
box auto		0,90	
posto auto coperto		0,80	
posto auto scoperto		0,60	
cantina, soffitta, altre pertinenze		0,60	
aree scoperte esclusive ⁸		0,20	
aree verdi condominiali ⁹		0,15	
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA			mq.

CALCOLO MAGGIORAZIONI E RIDUZIONI (dei valori base)

(per specifiche e limiti vedasi art. 9 dell'Accordo)

TIPOLOGIA	% massima	% applicata
MAGGIORAZIONI per tutte le tipologie di contratto		
immobili vincolati o inclusi nelle cat. catastali A/1, A/7, A/8 e A/9	+ 8%	
Per gli alloggi totalmente arredati	+ 22%	
Per gli alloggi parzialmente arredati	+ 15%	
Per maggiore durata: 4+2	+ 5%	
5+2	+ 8%	
6+2 o maggiore	+ 12%	
Per classe energetica: "A" e "B"	+ 12%	
"C" e "D"	+ 7%	
MAGGIORAZIONI per i soli contratti agevolati abitativi		
Per alloggi precedentemente adibiti a locazioni brevi	+ 20%	
MAGGIORAZIONI per i soli contratti transitori ordinari		
Maggiorazione per i contratti transitori ordinari	+ 20%	
MAGGIORAZIONI per i soli contratti per studenti universitari		
Maggiorazione per i contratti studenti universitari (oltre 18 mesi)	+ 10%	
DIMINUZIONI % (obbligatorie)		
per classe energetica: "G"	-10%	
TOTALE (maggiorazioni – riduzioni)	+ / -	%

PARAMETRI E PUNTEGGI

(per specifiche e limiti vedasi art. 7 ed allegato 1 dell'Accordo)

n.	ELEMENTO		PRESENTE	
	descrizione	valore	<input type="checkbox"/>	pt.
01	tutti gli impianti a norma e certificati	5	<input type="checkbox"/>	
02	cucina abitabile con almeno una finestra	2	<input type="checkbox"/>	
03	bagno cieco	1	<input type="checkbox"/>	
04	bagno con finestra	2	<input type="checkbox"/>	
05	doppi servizi	2	<input type="checkbox"/>	
06	balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva	1	<input type="checkbox"/>	
07	presenza di riscaldamento centralizzato	2	<input type="checkbox"/>	
08	presenza di riscaldamento autonomo	3	<input type="checkbox"/>	
09	condizionamento	2	<input type="checkbox"/>	
10	doppi vetri	2	<input type="checkbox"/>	
11	interventi di risparmio energetico	2	<input type="checkbox"/>	
12	energie rinnovabili ¹⁰	1	<input type="checkbox"/>	
13	domotica	1	<input type="checkbox"/>	
14	sicurezza	1	<input type="checkbox"/>	
15	mobilio	1	<input type="checkbox"/>	
16	videocitofono	1	<input type="checkbox"/>	
17	affaccio di pregio	1	<input type="checkbox"/>	
18	alloggi oggetto negli ultimi 5 anni di intervento edilizio manutentivo	3	<input type="checkbox"/>	
19	tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9	1	<input type="checkbox"/>	
20	immobile unifamiliare	2	<input type="checkbox"/>	
21	box auto	2	<input type="checkbox"/>	
22	posto auto esclusivo anche scoperto purché regolarmente accatastato	1	<input type="checkbox"/>	

23	cantina o soffitta	2	<input type="checkbox"/>	
24	area verde esclusiva o condominiale	2	<input type="checkbox"/>	
25	ascensore	2	<input type="checkbox"/>	
26	abbattimento barriere architettoniche	1	<input type="checkbox"/>	
27	Stato di manutenzione dello stabile normale/buono	1	<input type="checkbox"/>	
28	vicinanza mezzi di trasporto (entro 250 mt.)	1	<input type="checkbox"/>	
29	vicinanza di esercizi commerciali primari (entro 250 mt.)	1	<input type="checkbox"/>	
30	vicinanza di zone di godimento per famiglie (entro 250 mt.)	1	<input type="checkbox"/>	
N.B. PUNTEGGIO da 1 a 12 = fascia BASSA; da 13 a 18 = fascia MEDIA; oltre 19 = fascia ALTA		TOTALE PUNTEGGIO		

CALCOLO DEL CANONE

ZONA ¹¹	VALORI BASE ¹²	MAGGIORAZIONE O RIDUZIONE ¹³	VALORI RETTIFICATI ¹⁴	SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA ¹⁵	CANONE CONVENZIONALE ¹⁶
	MINIMO	% + / -	MINIMO		MINIMO
	€		€		€
FASCIA ¹⁷	MASSIMO		MASSIMO		MASSIMO
	€		€		€
CANONE MENSILE CONCORDATO TRA LE PARTI¹⁸					

DICHIARAZIONI DEL RICHIEDENTE

ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000

Il/La sottoscritto/a richiedente, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", così come modificato dal Decreto Legge n. 76/2020, convertito con Legge n. 120/2020 (cd. "Decreto Semplificazioni") consapevole della responsabilità penale e delle conseguenti sanzioni cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, nonché della decadenza dai benefici eventualmente conseguiti in seguito a provvedimenti emessi sulla base di dichiarazioni non veritiere, così come previsto dall'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA

1. che i dati riportati nel presente modulo sono veri, completi e conformi alla documentazione esibita;
2. che la superficie convenzionale, i parametri qualitativi, la fascia di oscillazione, le eventuali maggiorazioni o riduzioni e il canone risultante sono stati determinati secondo i criteri e le modalità stabiliti dall'Accordo Territoriale vigente;
3. che la documentazione allegata corrisponde in modo fedele agli originali e che non è stata omessa alcuna informazione rilevante ai fini della verifica di rispondenza;
4. di essere consapevole che l'Attestazione di Rispondenza è rilasciata sulla base delle dichiarazioni e della documentazione fornita e che ogni responsabilità in ordine alla veridicità delle stesse rimane esclusivamente in capo al dichiarante;
5. di impegnarsi a comunicare tempestivamente all'Organizzazione eventuali variazioni che possano incidere sulla correttezza dei dati dichiarati o sulla validità dell'attestazione richiesta;
6. di autorizzare il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) per le sole finalità connesse al rilascio dell'attestazione.

_____ lì _____

firma _____

Allegato: copia documento di identità in corso di validità

LEGENDA:

- ¹ locatore o conduttore
- ² locatore o conduttore
- ³ subalterno catastale
- ⁴ ordinario, transitorio o studenti universitari
- ⁵ mq. x coefficiente
- ⁶ fino al limite di 49,50 mq.
- ⁷ fino al limite di 65,00 mq.
- ⁸ fino al limite della superficie abitativa effettiva
- ⁹ nella percentuale corrispondente alla quota millesimale, e comunque entro il limite della superficie dell'unità abitativa
- ¹⁰ impianto fotovoltaico / solare termico
- ¹¹ zona: 1, 2, 3 o 4
- ¹² minimi e massimi da tabella art. 7 dell'accordo
- ¹³ percentuale derivata dal calcolo maggiorazioni - riduzioni
- ¹⁴ valori base x percentuale maggiorazione/riduzione
- ¹⁵ come da calcolo superficie convenzionale
- ¹⁶ valore base x superficie convenzionale: costituisce il canone minimo e massimo
- ¹⁷ fascia: BASSA, MEDIA o ALTA (in base al punteggio)
- ¹⁸ da contratto di locazione. Deve essere un valore compreso tra il canone concordato minimo e quello massimo

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA**Relativo al seguente contratto di locazione:****RICHIEDENTE ATTESTAZIONE**

titolo ¹	cognome e nome	codice fiscale

ULTERIORI LOCATORI e CONDUTTORI

titolo ²	cognome e nome	codice fiscale

DATI IMMOBILE E CONTRATTO

comune	indirizzo e n. civico	piano	subalterno ³

tipo contratto ⁴	durata	decorrenza	data sottoscrizione

registrato il	al numero	serie	presso Agenzia Entrate di
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	ovvero: in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti		

importo mensile canone concordato
€

PREMESSO CHE

il⁵ _____ sopra meglio identificato ha presentato “**richiesta di Attestazione di Rispondenza**” ai sensi dell’*art. 1 comma 8 D.M. 16.01.2017* ed ha fornito sotto la propria responsabilità alla scrivente Organizzazione i dati relativi all’immobile ed alla locazione necessari per verificare la rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto a quanto previsto dall’Accordo territoriale per il Comune di TRIESTE sottoscritto in data 15.12.2025 da **UNICASA - CASAMIA – UNPI - FE.N.I.T. - ANIA** (più avanti anche “Accordo”) anche ai fini dell’ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, richiesta conservata agli atti della scrivente

TUTTO CIO PREMESSO

L’Organizzazione⁶ _____, firmataria⁷ dell’Accordo Territoriale sopra indicato, in persona del⁸ _____ sig.⁹ _____

ATTESTA

Che sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal richiedente i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall’Accordo medesimo.

_____ li _____

Firmato digitalmente ai sensi normativa vigente¹⁰

LEGENDA

¹ locatore o conduttore

² locatore o conduttore

3 subalterno catastale

4 ordinario agevolato o transitorio o studenti universitari

5 locatore o conduttore

6 nominativo dell'Organizzazione firmataria dell'Accordo Territoriale

7 le Organizzazioni diverse dalle originarie firmatarie che avessero aderito in successivamente all'Accordo, dovranno indicare invece: "aderente dalla data del _____ all'Accordo..."

8 ruolo del firmatario all'interno dell'Organizzazione

9 cognome e nome del firmatario

10 **N.B. ai sensi dell'art. 10 dell'Accordo, l'Attestazione di Rispondenza sarà considerata valida ed efficace unicamente se firmata digitalmente**