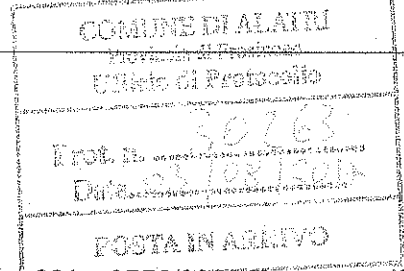


Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ALATRI (FR)

Legge 9 Dicembre 1998, n.431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il
Ministro dell'economia e delle Finanze



Fra le seguenti organizzazioni:

DELLA PROPRIETA'

CONFEDILIZIA – con sede in Frosinone- Via G. Verdi n. 224- 0775/395369 mail confediliziafr@libero.it in persona del Presidente pro-tempore Geom. Paolo Polletta;

APPC – Associazione Piccoli proprietari Casa – Via America Latina – Frosinone in persona del rappresentante pro-tempore Vincenzo Ciervo;

ASPPI –Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari – in persona del rappresentante pro-tempore Sig. Giovanni Vecchi.

DELL'INQUILINATO

SUNIA – viale Grecia Frosinone in persona del rappresentante pro-tempore Sandro Di Giammarino

SICET – in persona del rappresentante pro-tempore Giulio Sacchetti

UNIAT – via mola vecchia n 11 Frosinone mail uniatapsfr@libero.it in persona del rappresentante pro-tempore Emiliano Faiola 3288817431

PREMESSA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Frosinone riunite in attuazione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Per la definizione dell'accordo territoriale ex Legge 431/98,

- Constatata la convocazione da parte del COMUNE DI ALATRI (FR)
- Considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- Considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;
- Depositano in data odierna l'Accordo per la città di ALATRI con i relativi allegati.

Il Comune di ALATRI , accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzate dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dalle Associazioni della proprietà, si impegna a ridurre, quando le condizioni economiche di stabilità di bilancio lo permetteranno , per i prossimi anni l'aliquota IMU o TASI (o altra imposta equivalente) per le abitazioni oggetto di contratto di locazione.

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e le Associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno dell'Amministrazione Comunale, teso a favorire ed

Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.

Che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art.4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1998, n.431;
Pertanto è necessario provvedere alla stipula di un Accordo Territoriale per il COMUNE DI ALATRI.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

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

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di ALATRI (FR)
- 2) Il territorio del Comune di ALATRI, tenuto presente quanto disposto dall'art.1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Zone del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.
- 3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).
- 4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT.
- 5) IL canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato
 - a. dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)
 - b. aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, salva diversa disposizione legislativa.
- 6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato, ALLEGATO 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).
- 7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
 - a) L'intera superficie calpestabile;
 - b) Non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
 - c) Non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) Non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) Non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

- f) Non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e fino ad un massimo del 5%.
- 8) In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 GENNAIO 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.
- 9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6% per i contratti di durata di cinque anni, del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 10) Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. a), della Legge 431/98 e per alloggi completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, e se forniti di elettrodomestici di classe A un aumento complessivo del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
- 11) Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett.a) della legge n.431/98, le fasce di oscillazione di cui allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.
- 12) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
- 13) Le parti si danno preliminarmente atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti alla applicazione del presente accordo ed a tale proposito ritengono necessario evitare che tali agevolazioni possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi. Per questa ragione convengono sull'opportunità di utilizzare l'apposita attestazione prevista dagli art.1, comma 8, art.2, comma 8, e art.3 comma 5 del DM.16/01/2017 che verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017, atto a documentare all'Amministrazione Comunale ed alla Pubblica Amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al DM 16 GENNAIO 2017.

TITOLO B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di ALATRI che, ai fini di quanto previsto dall'art.2 comma 1 del DM 16 gennaio 2017.
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata

Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

- a) L'intera superficie calpestabile ;
 - b) Non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
 - c) Non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) Non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) Non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) Non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
 - g) La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e fino ad un massimo del 5%.
- 4) In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo del DM. 16 gennaio 2017 sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'allegato 3 , in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.
 - 5) Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett.a) della legge n.431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiranno nei valori minimo e massimo, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.
 - 6) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione della superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
 - 7) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
 - 8) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente di proprietari e conduttori.
 - 9) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
Trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli, rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studi, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
 - 10) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi ; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale ; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
 - 11) In applicazione dell'art.2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 9 -10 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistiti dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del

Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

- 12) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
- 13) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4 (ATTESTAZIONE). Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali e comunali, l'attestazione prevista dagli art.1, comma 8,2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art.6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.
- 14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al DM 16 gennaio 2017

TITOLO C)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
- 2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al Titolo A), paragrafo 7, del presente accordo.
- 3) Per gli oneri Accessori si applica quanto previsto dall'Art. 4 del DM. 16 gennaio 2017.

TITOLO D)

ONERI ACCESSORI

- 1) 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 E)

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 DM.16 gennaio 2017 e dagli art.14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al DM.16 gennaio 2017, e art.15 del tipo di contratto Allegato C) al DM. 16 gennaio 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 5 (Modello di richiesta)al presente Accordo.

TITOLO F)

Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

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

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti Allegati:

- All. 1 – Aree Comune di ALATRI
- All. 2 - Fasce di Oscillazione del COMUNE DI ALATRI
- All. 3 - Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4 - 4 bis - Attestazione
- All. 5 – Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Alatri, data 3 AGOSTO 2017

della Proprietà edilizia

CONFEDILIZIA – Geom. Paolo Polletta

A.P.P.C. – Sig. Vincenzo Ciervo

A.S.P.P.I. – Sig. Giovanni Vecchi

dell'inquilinato

SUNIA – Sig. Sandro Di Giammarino

SICET – Sig. Giulio Sacchetti

UNIAT –Avv. Emiliano Faiola

Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

ALLEGATO 2

| ZONA CENTRALE - B1 | FASCIA DI OSCILLAZIONE 2,96 - 4,24 | SUB FASCIA INFERIORE 2,72 - 3,00 | SUB FASCIA MEDIA 3,00 - 3,50 | SUB FASCIA SUPERIORE 3,51 - 3,92 |
|-------------------------------------|--|--|------------------------------------|--|
| ZONA CENTRALE - B2 | 2,96 - 4,24 | 2,96 - 3,00 | 3,10 - 3,50 | 3,50 - 4,24 |
| ZONA SEMICENTRO C1 | 2,96 - 4,16 | 2,96 - 3,15 | 3,15 - 3,60 | 3,60 - 4,16 |
| ZONA PERIFERICA D1 | 2,96 - 4,40 | 2,96 - 3,50 | 3,50 - 3,80 | 3,80 - 4,40 |
| ZONA PERIFERICA D2 | 2,32 - 3,45 | 2,32 - 2,50 | 2,50 - 3,00 | 3,00 - 3,45 |
| ZONA EXTRAURBANA R3 - R4 - R5 | 1,76 - 2,40 | 1,76 - 2,00 | 2,00 - 2,20 | 2,20 - 2,40 |

D. Giammarino

Accordo territoriale Comune di Alatri (FR)

ALLEGATO 3

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in €/mq mese e suddivisi in tre sub fasce: inferiore, media, massima.

Al fine di individuare la specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, occorrerà innanzitutto determinare se l'immobile è da ritenersi "normale". Si ritiene "normale" l'unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale.

Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

L'appartamento carente anche di una sola delle dotazioni essenziali di cui sopra si colloca nella subfascia inferiore, indipendentemente dalla presenza di altri parametri di cui al presente allegato.

L'appartamento definito "normale" si colloca nella subfascia media, e in presenza di tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato potrà collocarsi al valore massimo della subfascia media.

La collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di almeno sei parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole sub-fasce (inferiore, media, massima) sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacale di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizza tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc..

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al dieci per cento per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT, l'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.