

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL  
COMUNE DI GUDONIA MONTECELIO**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431  
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

SOTTOSCRITTO IL 27 APRILE 2006

DA

(Associazioni degli inquilini)

**ANIA**  
**ASSOCASA**  
**FEDER.CASA**  
**SICET**  
**SUNIA**  
**UNIAT**  
**UNIONE INQUILINI**

E

(Associazioni della proprietà)

**APPC**  
**ARPE**  
**ASPPI**  
**CONFAPPI**  
**UPPI**  
**CONFEDILIZIA**

## PREMESSA

Il giorno 27 aprile 2006, le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della proprietà della provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, 30/12/2002 per la definizione dell'Accordo territoriale Legge 43 1/98;

- . constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Guidonia Montecelio;
- . considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- . considerata l'esigenza che *tutti* i contratti di locazione siano stipulati nei 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 Guidonia Montecelio con i relativi allegati, considerando l'impegno assunto dal Comune di Guidonia Montecelio di adottare l'aliquota ICI al 4 per mille per l'intera durata contrattuale (a partire da un minimo di 3 (tre) anni più proroga di legge).

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL  
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**

**IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431  
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002**

**1. CONTRATTI AGE VOLATI  
(art. 2, comma 3, L. 431/98)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Guidonia Montecelio.

Il territorio del Comune viene suddiviso in tre zone omogenee come da allegato A.

Per ogni zona omogenea vengono definite e riportate nello stesso allegato le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contratti tipo (allegati B e B1), recante altresì – come col presente Accordo formalmente si conviene – le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato D. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato E.

I metri quadrati dell'unità immobiliari è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) 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 sino ad un massimo del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq..

Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

1) Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari composti esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a €21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.

2) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle subfasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..

3) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6%, per i contratti di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett.a), L.43 1/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

Il valore degli immobili accatastati come ville (A/IO) o villini (A17) potrà essere aumentato fino ad un massimo del 20%.

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)*

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di cui al titolo, è costituito dal territorio del Comune di Guidonia Montecelio.

Le 00.58. stipulanti si danno atto che il canone dei contratti individuali di tipo transitorio sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di Guidonia Montecelio, con un incremento percentuale sino ad un massimo del 15%.

Tale incremento non si applicherà per i contratti riferiti agli studenti universitari e/o equiparati.

Per i contratti in epigrafe- per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui sub I)- vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
  - a- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - b- matrimonio figli;
  - c- rientro dall'estero;
  - d- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in un luogo diverso da quello di residenza del locatore;
  - e- 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.
- 2- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data pressata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1) 1) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (D e DI).

Letto, confermato e sottoscritto in data 27 aprile 2006 dalle Organizzazioni stipulanti.