

14/12/2017

## ACCORDO TERRITORIALE 2017 PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TRIESTE

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

### Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Trieste, in persona del proprio Presidente avv. Anna Fast
- UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliare in persona del proprio Presidente avv. Manuela Marinelli
- SUNIA in persona del Legale Rappresentante provinciale signor Renato Kneipp
- SICET in persona del proprio Segretario Regionale signor Giorgio Gortani
- UNIAT in persona del proprio Segretario Regionale signor Fabio Nemaz
- ASSOCASA in persona del proprio Vice Presidente signora Luciana D'Aloisio
- ARDISS in persona del dott. Massimo Zanini

### PREMESSO

che è stato sottoscritto l'Accordo territoriale, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 5 marzo 1999 e successivamente in attuazione del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30 dicembre 2002, attualmente vigente;

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;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Trieste in sostituzione di quello attualmente in vigore

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale attualmente vigente è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Trieste.

### TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 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 Trieste.
- 2) Il territorio del Comune di Trieste, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in quattro aree omogenee come da allegato 1



(Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

3) Per le aree 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, a far tempo dal mese di luglio 2003, ovvero dalla data di decorrenza del precedente accordo, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'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). Sarà facoltà delle parti, tenute presenti particolari ed accertate condizioni dell'alloggio o della sua posizione territoriale, concordare una riduzione fino al 20% del canone previsto dal presente accordo .

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile;

b) la superficie delle autorimesse singole:

- 100% se ubicate in zona 1
- 70% se ubicate in zona 2
- 50% se ubicate in zona 3 e 4;

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1
- 60% se ubicato in zona 2
- 40% se ubicato in zona 3 e 4;

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2
- 30% se ubicato in zona 3 e 4

e) non oltre il 15% 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 balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%

h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;

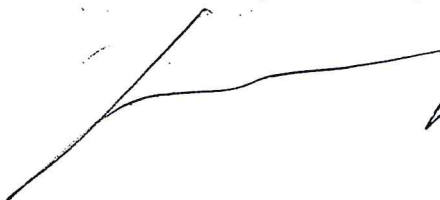
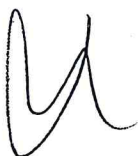
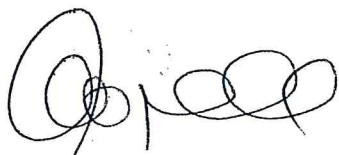
i) per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva si intende incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.



- 8) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 7% per i contratti di durata di cinque anni, del 8% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 9) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 11) Gli aumenti di cui ai paragrafi 8, 9 e 10 sono tra essi cumulabili.
- 12) 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.
- 13) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o - ove richiesto da una delle parti - congiuntamente dalle rispettive associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, purchè entrambe firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).
- 14) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
- 15) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017.

**TITOLO B)**  
**CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**  
*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, 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 Trieste che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 204.547.
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di



oscillazione), con un aumento fino al 5% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile;

b) la superficie delle autorimesse singole:

– 100% se ubicate in zona 1

– 70% se ubicate in zona 2

– 50% e ubicate in zona 3 e 4;

c) la superficie del posto macchina coperto:

– 80% se ubicato in zona 1

– 60% se ubicato in zona 2

– 40% se ubicato in zona 3 e 4;

d) la superficie del posto macchina scoperto:

– 60% se ubicato in zona 1

– 40% se ubicato in zona 2

– 30% se ubicato in zona 3 e 4;

e) non oltre il 15% 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 dell'unità immobiliare;

g) la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%;

h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;

i) per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva si intende incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

5) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6) 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) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Gli aumenti di cui ai paragrafi 5 e 6 sono tra essi cumulabili.

8) 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.

9) 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.

10) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:



11.1) 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 o unione civile; separazione o divorzio o scioglimento dell'unione civile o della convivenza; ristrutturazione o demolizione o ampliamento dell'immobile; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; 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.

11.2) 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; incarico di lavoro o su commessa in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure proprie o di assistenza a familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi, oppure assegnazione di un alloggio; separazione o divorzio o scioglimento di unione civile; 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.

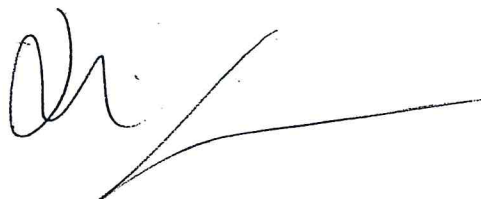
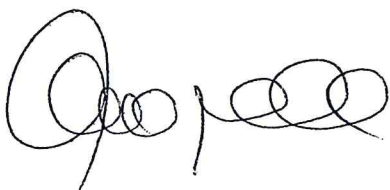
12) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano l'effettiva esigenza delle parti e il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

13) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

14) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o – ove richiesto da una delle parti – congiuntamente dalle rispettive associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, purché entrambe firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

15) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

16) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.



**TITOLO C)**  
**CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/'98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)

1) 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 degli studi .

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile;

b) la superficie delle autorimesse singole:

- 100% se ubicate in zona 1
- 70% se ubicate in zona 2
- 50% se ubicate in zona 3 e 4;

c) la superficie del posto macchina coperto:

- 80% se ubicato in zona 1
- 60% se ubicato in zona 2
- 40% se ubicato in zona 3 e 4;

d) la superficie del posto macchina scoperto:

- 60% se ubicato in zona 1
- 40% se ubicato in zona 2
- 30% se ubicato in zona 3 e 4;

e) non oltre il 15% 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 dell'unità immobiliare;

g) la superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili verrà computata al 25%;

h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%;

i) per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq. la superficie effettiva si intende incrementata del 10% fino al limite di 60 mq.

4) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6) Gli aumenti di cui ai paragrafi 4 e 5 sono tra essi cumulabili.



7) 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.

8) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o – ove richiesto da una delle parti – congiuntamente dalle rispettive associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, purché entrambe firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

9) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017.

#### **TITOLO D)**

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

1) 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, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 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'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

#### **TITOLO E)**

##### **ONERI ACCESSORI**

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

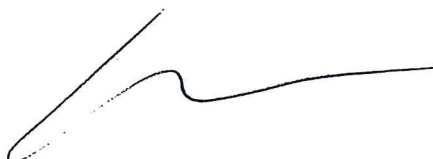
#### **TITOLO F)**

##### **COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

1) Salvi diversi obblighi di legge, per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

#### **TITOLO G)**

##### **RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**



- 1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 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 richiedere 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 sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di Trieste
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Trieste
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Attestazione
- All. 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Trieste,

CONFEDILIZIA  
UPPI  
SUNIA  
SICET  
UNIAT  
ASSOCASA  
ARDISS

