

## ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CASSINO (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 Giuseppe Verdi. n.221 in persona del Presidente pro-tempore Geom. Paolo Polletta; **confediliziafr@libero.it**

**UPPI** . con sede in Frosinone Via Mola Vecchia n. 4, in persona del rappresentante pro-tempore Avv. Maurizio Muffato - **uppi.frosinone@gmail.com**

**APPC** – Associazione Piccoli Proprietari Casa – Via America Latina – Frosinone in persona del rappresentante pro-tempore cav. Vincenzo Ciervo; **appcfrosinone@gmail.com**

**ASPPI** –Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari – in persona del rappresentante pro-tempore Sig. Giovanni Vecci - **asppifrosinone@gmail.com**

DELL'INQUILINATO :

**SUNIA** –Viale Grecia n.15 Frosinone, in persona del rappresentante pro-tempore Sandro Di Giammarino; **sunia.frosinone@virgilio.it**

**SICET** – in persona del rappresentante pro-tempore Giulio Sacchetti ; **sicetfrosinone@alice.it**

**UNIAT** – in persona del rappresentante pro-tempore Avv. Emiliano Faiola; **uilcpo.fr@libero.it**

### PREMESSO

- 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, ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, il Comune di Cassino ha convocato le Organizzazioni Sindacali dei Conduttori e le Associazioni della Proprietà edilizia maggiormente rappresentative, al fine di promuovere la definizione di **un accordo territoriale da applicarsi nel Comune di Cassino.**
- Che si ravvisa 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;
- Che ai sensi dell'art.2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n.431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo territoriale, il Comune ha la facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica più favorevole per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo territoriale stesso;
- Che il Comune di Cassino, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzate dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dalle Associazioni della proprietà, si impegna a ridurre, per i prossimi anni compatibilmente con le disponibilità di bilancio del Comune stesso, l'aliquota IMU e TASI (o altra imposta equivalente) per le abitazioni oggetto di contratto di locazione a canone concordato;

- Che le organizzazioni Sindacali degli Inquilini e le Associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno dell'Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.

Tutto ciò premesso, poiché si ravvede la necessità di stipulare un **nuovo accordo territoriale in sostituzione di quello stipulato il 3 agosto 2014.**

**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 Cassino (FR)
- 2) Il territorio del Comune di Cassino (FR), tenuto presente quanto disposto dall'art.1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in **5 (cinque) aree omogenee** (allegato 1). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.
- 3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni 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 dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (**Elementi oggettivi per la determinazione del canone**) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, nella condizione in cui le norme lo prevedono.
- 6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, (allegato 2), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri (all'allegato3) (**Elementi oggettivi per la determinazione del canone**).
- 7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, così calcolata:
  - a) L'intera superficie utile ;
  - 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%.
- 8) In applicazione dell'art.1 comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'allegato 3, in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
- 9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a **tre anni**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 al presente accordo subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento :
  - a. 4% per i contratti di durata di quattro anni,

- b. 6% per i contratti di durata di cinque anni,
  - c. 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 gli alloggi completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo,
- a. un aumento del 10%, se forniti di elettrodomestici di classe A
  - b. 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) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, con particolare attenzione ai servizi essenziali, anche considerando parti e servizi condivisi.
- 12) **Le parti stipulanti danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'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 può essere rilasciata su richiesta di una delle parti contraenti, da una delle organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmatarie del presente Accordo, l'apposita attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art.2, comma 8, e art.3 comma 5 del DM.16/01/2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui dall'art.6, comma 3, del DM 16 gennaio 2017, tramite elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4 bis al presente accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.**
- 13) 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 cento unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
- 14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato 5 del presente Accordo, in conformità all'allegato A al D.M. 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 Cassino, ai fini di quanto previsto dall'art.2 comma 2 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
  - 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) 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.
- 6) 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.
- 7) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente di proprietari e conduttori.

**8.1) 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 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.

**8.2) Fattispecie di esigenze dei conduttori.** Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- 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.

9) Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza delle su indicate esigenze in capo anche ad una delle sole parti contraenti.

10) 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 9 del presente titolo, o difficilmente documentabili, sono assistiti dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

11) **L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art.2, comma 8, e art.3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 può essere rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione**

della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente accordo, anche con le modalità previste dall'art.6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4 bis del presente accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.

- 12) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato 6 del presente Accordo, in conformità all'allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

**TITOLO C)**  
**CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE**  
**(Art.5, commi 2 e 3, legge 431/98)**

- 1) Il D.M. 16 gennaio 2017 (in attuazione di quanto previsto dalla Legge 431/98) prevede, nel Comune di **Cassino** sede di università (e in quelli limitrofi), o di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istruzione superiore, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea, di formazione post-laurea, di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, la possibilità di stipulare contratti abitativi per studenti universitari fuori sede.
- 2) I contratti transitori per studenti universitari hanno una durata da 6 mesi a Tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi con tre mesi di preavviso.
- 3) Pertanto **gli studenti universitari devono avere residenza in un Comune diverso da quello di studio** e in questo caso da quello di Cassino. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
- 4) **Il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente o da gruppi** di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio. In caso i conduttori siano più di uno è garantito il diritto al recesso parziale allo (agli) studente -conduttore che volesse recedere anticipatamente, in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.
- 5) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche in considerando parti e servizi condivisi.
- 6) **L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art.2, comma 8, e art.3, comma 5 del DM 16 Gennaio 2017, può essere rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente accordo, anche con le modalità previste dall'art.6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4bis del presente accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM.16 gennaio 2017.**
- 7) **I canoni di locazione dei contratti per esigenze abitative di studenti di corsi universitari fuori sede devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni e alle variazioni e aggiornamenti delle stesse così come previsti, prospetto, criteri (tenute presenti le note tranne quelle relative alla durata) formulati per i contratti ad uso di civile abitazione ex art.2 comma 3 Legge 431/98 di cui al titolo A) cui si fa espresso richiamo.**
- 8) **Casi di riduzione dei valori massimi della sub-fascia 2 e 3-** Le organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono che per le unità immobiliari, ubicate nel Comune oggetto del presente Accordo, che appartengono alle seguenti Categorie Energetiche: E, F, G:
  - categoria E – al canone determinato verrà applicata una riduzione del 2%
  - categoria F – G – al canone determinato verrà applicata una riduzione del 5%tenendo conto che dette unità immobiliari hanno un elevato consumo energetico.

- 9) **Aggiornamento del canone** Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT. Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione ed il **modello C allegato al DM 16 gennaio 2017, cui attenersi per redigere il contratto, fatti salve i riferimenti normativi.**

#### TITOLO D)

#### 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 8, del presente accordo.
- 3) Per gli oneri Accessori si applica quanto previsto dall'Art. 4 del DM. 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 DM. 16 gennaio 2017.

#### TITOLO F)

#### 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 G)

#### 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.

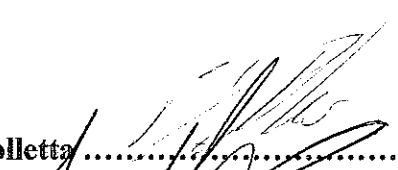

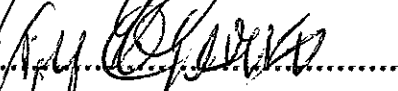
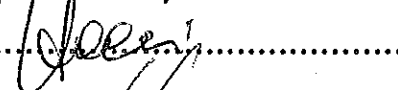
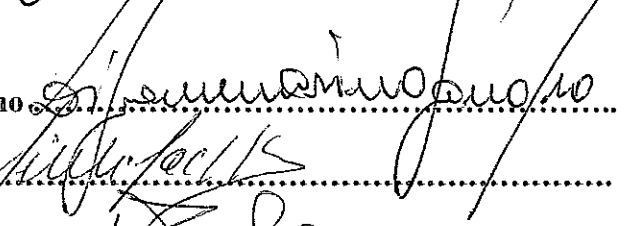

- 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- 5) Il presente Accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti Allegati:

- All.1 – Aree Comune di Cassino, suddivisione del territorio nelle 5 zone urbane omogenee/microzone con indicazione delle vie afferenti a ciascuna delle zone;
- All. 2 - Fasce di Oscillazione del Comune di Cassino;
- All. 3 – Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4/ 4- bis - Attestazione ;
- All. 5 – Contratto tipo (A ) – locazione abitativa a canone concordato;
- All. 6 - Contratto tipo (B) - locazione di natura transitoria;
- All. 7 - Contratto tipo ( C ) – locazione studenti universitari fuori sede;
- All. 8 - Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.

Letto, confermato e sottoscritto dalle organizzazioni stipulanti.

Cassino, data 13/11/ 2017

**CONFEDELIZIA – Geom. Paolo Polletta** .....   
**UPPI – Avv. Maurizio Muffato** .....   
**A.P.P.C. – cav. Vincenzo Ciervo** .....   
**A.S.P.P.I – Sig. Giovanni Vecci** .....   
**SUNIA – Sig. Sandro Di Giammarino** .....   
**SICET – Sig. Giulio Sacchetti** .....   
**UNIAT –Avv. Emiliano Faiola** ..... 