

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI SORA (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.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* Sig. Vincenzo Ciervo; **appcfrosinone@gmail.com**

ASPPI – Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari – in persona del rappresentante *pro tempore* Sig. Giovanni Vecci; **aspifrosinone@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; **uilepo.fr@libero.it**

Proven Vecci
Giuseppe Sacchetti
Stefano
Muffato
Emiliano Faiola

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 Sora ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, al fine di promuovere la definizione dell'accordo locale da applicarsi nel territorio comunale;
- 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 locale, il Comune ha la facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che il Comune di Sora, 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 Accordo Territoriale per il Comune di Sora

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 Sora.
2. Il territorio del Comune di Sora, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in **5** (cinque) **aree omogenee** (all. 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 (all. 2).
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, a partire dal terzo anno dalla data del deposito del presente accordo, 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 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 (all. 2), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri (all. 3).
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;

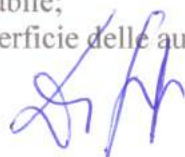
- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - 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 subiranno, nei valori minimi e massimi, per l'intera durata contrattuale, i seguenti aumenti:
 - a) del 4% per i contratti di durata di quattro anni;
 - b) del 6% per i contratti di durata di cinque anni;
 - c) del 10% per i contratti di durata di sei o più anni.
 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 al presente Accordo subiranno, nei valori minimo e massimo, i seguenti aumenti:
 - a) 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, 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 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.
 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 venti 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 A del presente Accordo, in conformità all'allegato A al D.M. 16 gennaio 2017.


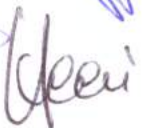
TITOLO B

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art.5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 del 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 Sora, 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 D.M. 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. **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.
9. **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.
10. 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.
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 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.
12. 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.

13. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato **B** 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 431/1998)

1. Nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508, nonché nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea, quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un Comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti 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 almeno un mese e non oltre tre mesi prima.
3. Pertanto gli studenti universitari devono avere residenza in un Comune diverso da quello di studio e in questo caso da quello di Sora. 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 considerando parti e servizi condivisi
6. 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.
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. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat. Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti nel Titolo A), ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione.
9. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato **C** del presente Accordo, in conformità all'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'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 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 8, del presente Accordo.
3. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art. 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 di cui all'allegato **D** del presente Accordo, in conformità all'allegato D al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli art. 14 del tipo di contratto all'allegato A al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto all'allegato B al D.M. 16 gennaio 2017, e dall'art. 15 del tipo di contratto all'allegato C al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento all'allegato **E** del presente Accordo, in conformità all'allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello di cui all'allegato 5 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 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 del Comune di Sora; Cartografie della suddivisione del territorio nelle 5 zone urbane omogenee/ microzone con indicazione delle vie afferenti a ciascuna delle zone;

All. 2) Aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni e criteri per contratti ad uso civile di abitazione in Sora;



- All. 3) Criteri per l'individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione;
- All. 4) Attestazione bilaterale di rispondenza *ex D.M. 16 gennaio 2017*;
- All. 4-*bis*) Attestazione di rispondenza *ex D.M. 16 gennaio 2017*;
- All. 5) Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione;
- All. A) Contratto tipo - locazione abitativa;
- All. B) Contratto tipo - locazione abitativa di natura transitoria;
- All. C) Contratto tipo - locazione abitativa per studenti universitari;
- All. D) Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore;
- All. E) Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.



Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Sora, data 2017

CONFEDELIZIA – Geom. Paolo Polletta

UPPI –Avv. Maurizio Muffato

A.P.P.C. – Sig. Vincenzo Ciervo

A.S.P.P.I – Sig. Giovanni Vecci

SUNIA – Sig. Sandro Di Giammarino

SICET – Sig. Giulio Sacchetti

UNIAT –Avv. Emiliano Faiola

The image shows seven handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. The signatures are: 1. Paolo Polletta (Geom.), 2. Maurizio Muffato (Avv.), 3. Vincenzo Ciervo (Sig.), 4. Giovanni Vecci (Sig.), 5. Sandro Di Giammarino (Sig.), 6. Giulio Sacchetti (Sig.), and 7. Emiliano Faiola (Avv.).