

Comune di Grottaferrata
PROTOCOLLO GENERALE
N° 12297 del 28/03/2018 ore 12:21

Movimento: **INGRESSO**

Tipo Spedizione: **Consegna a Mano**

Oggetto:	ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GROTTAFERRATA
----------	---

Corrispondenti:	
Denominazione	Indirizzo/Comune di Residenza

ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA'
EDILIZIA E DELL'INQUILINATO

Smistamenti:		
Assegnato a:	Mittente:	Data Assegnazione:

<i>Sindaco</i>	<i>Protocollo</i>	<i>28/03/2018 12:22:59</i>
<i>SEGRETERIA GENERALE</i>	<i>Protocollo</i>	<i>28/03/2018 12:22:59</i>
<i>2° SETTORE AMMINISTRATIVO/FINANZIA RIO</i>	<i>Protocollo</i>	<i>28/03/2018 12:22:59</i>
<i>Servizi alla Persona</i>	<i>Protocollo</i>	<i>28/03/2018 12:22:59</i>

**ACCORDO TERRITORIALE per il TERRITORIO
del COMUNE di GROTTAFERRATA**

PREMESSA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione dell'Accordo territoriale ex Lege 431/98,

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Grottaferrata;
- 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 Grottaferrata con i relativi allegati.
- il Comune di Grottaferrata, accogliendo la sollecitazione in tal senso avanzata dalle OO.SS. degli inquilini e dalle associazioni della proprietà, si impegna, al prossimo bilancio di esercizio, a verificare la possibilità di introdurre una aliquota Imu ridotta per le abitazioni oggetto di contratto di locazione ai sensi del presente accordo, a condizione che il contratto, da depositare presso gli uffici preposti, sia asseverato da una associazione della proprietà ed una degli inquilini firmatari dell'accordo territoriale.

Le OO.SS. degli inquilini e della proprietà, esprimono il proprio giudizio positivo su tale impegno assunto dalla Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione.

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO
DEL COMUNE DI GROTTAFERRATA**

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

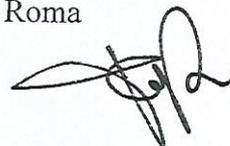
Fra le seguenti organizzazioni:

della proprietà edilizia

dell'inquilinato

Ar.Pe. Federproprietà
ASSPI Roma
Uppi Roma
Confedilizia Upr
APFC ROMA

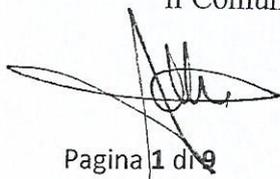
Feder.casa
Sicet Roma
Sunia Roma
Uniataps Roma
Unione Inquilini Roma



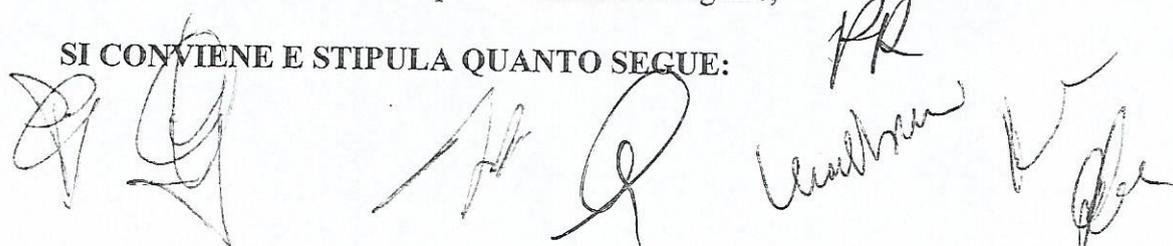
PREMESSO

- 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, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Grottaferrata in sostituzione di quello attualmente vigente,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:



Pagina 1 di 9



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 Grottaferrata;
- 2) Il territorio del Comune di Grottaferrata, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in 3 (tre) 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 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 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 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, e imputata comunque in misura non superiore alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 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 sino ad un massimo del 5%;
- 8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 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 n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici di classe A un aumento complessivo del 20%, 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 all'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;

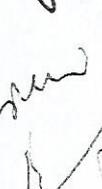
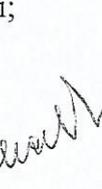
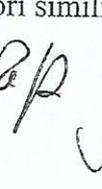
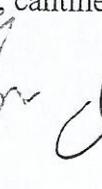
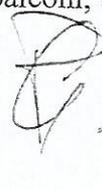
13) Il locatore e il conduttore, nella definizione del canone effettivo e in sede di stipula contrattuale, possono, a loro richiesta, essere assistite da almeno una delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

14) I contratti saranno stipulati utilizzando il contratto tipo come da allegato A al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 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 Grottaferrata.
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 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).
- 4) 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 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, e imputata comunque in misura non superiore alla superficie dell'unità immobiliare;
- 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 sino ad un massimo del 5%.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici di classe A un aumento complessivo del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

7) 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), nei contratti per i quali il locatore non opta per il regime fiscale della cedolare secca, subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

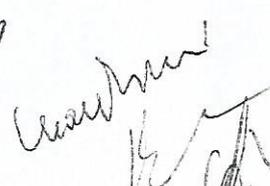
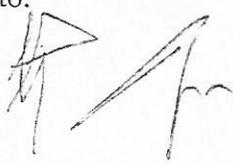
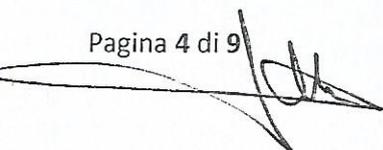
8) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

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) 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 studio, 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.

12) 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 diciotto 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.



13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 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 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione 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.

14) 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.

15) Il locatore e il conduttore, nella definizione del canone effettivo e in sede di stipula contrattuale, possono, a loro richiesta, essere assistite da almeno una delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

16) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.
DM 16 gennaio 2017.

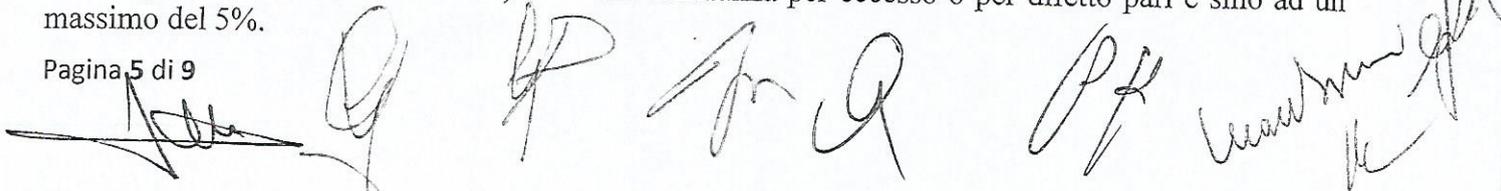
TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Grottaferrata, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è Comune limitrofo al Comune di Roma che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di varie Università.

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 al 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) 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 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, e imputata comunque in misura non superiore alla superficie dell'unità immobiliare;
- 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 sino ad un massimo del 5%.



4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici di classe A un aumento complessivo del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

7) 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), nei contratti per i quali il locatore non opta per il regime fiscale della cedolare secca, subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) 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.

8) Il locatore e il conduttore, nella definizione del canone effettivo e in sede di stipula contrattuale, possono, a loro richiesta, essere assistite da almeno una delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 3, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4 al presente Accordo (Attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.

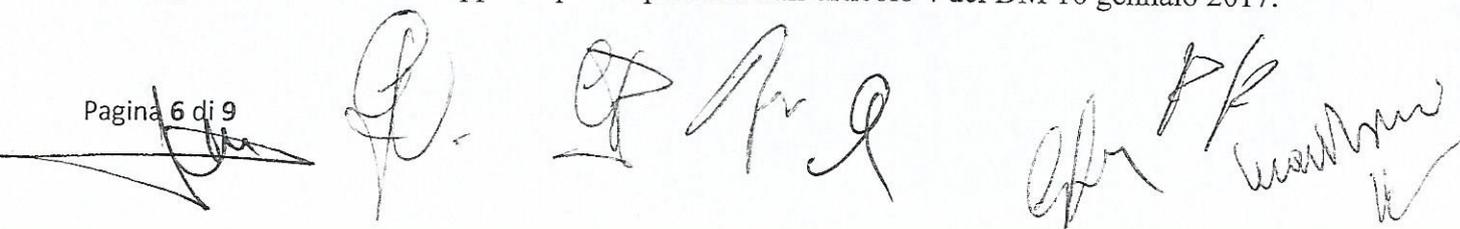


TITOLO D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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 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'articolo 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 allegata 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 articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 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 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 Grottaferrata

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Grottaferrata

All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. 4: Attestazione

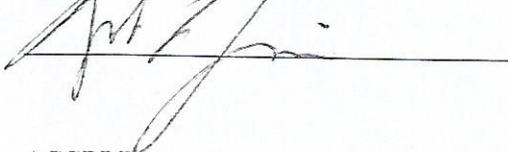


All. 5: Modulo di richiesta

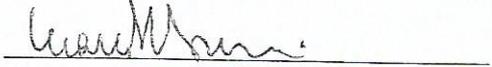
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Grottaferrata, data 28 marzo 2018

Ar.Pe Federproprietà



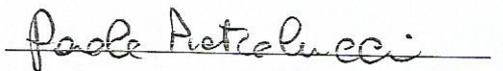
ASSPI Roma



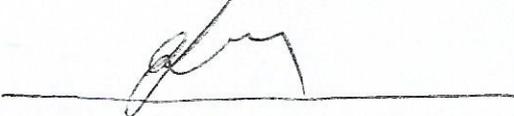
Uppi Roma



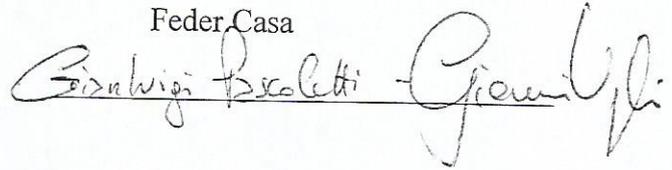
Confedilizia Upr



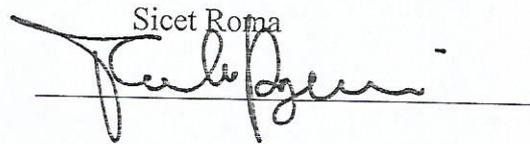
APPC ROMA



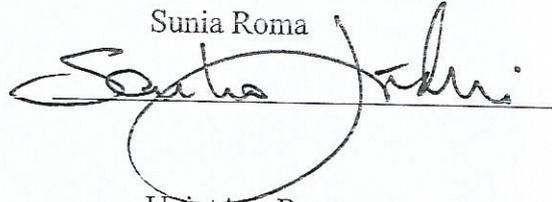
Feder.Casa



Sicet Roma



Sunia Roma



UniatAps Roma



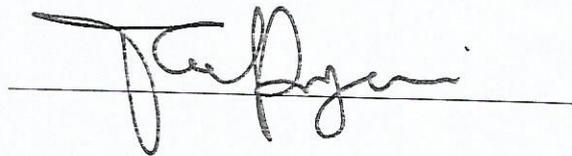
Unione Inquilini Roma



Il Sicut di Roma dichiara di sottoscrivere il nuovo accordo territoriale per il Comune di Grottaferrata in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017 con espressa riserva rispetto alle parti dell'accordo medesimo che prevedono la possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi indicati dal presente accordo, mediante attestazione rilasciata contemporaneamente da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori: infatti, essendo la Legge 431 del 1998 rivolta a garantire la stabilità alloggiativa dell'inquilino e configurata la locazione transitoria come possibilità ammessa in via di eccezione nei casi tassativamente previsti dall'accordo territoriale, il Sicut ritiene errata la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

Grottaferrata 28 marzo 2018

Sicut Roma

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be the name of the representative of Sicut Roma.