

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

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 Gorizia – Monfalcone, Associazione della Proprietà Edilizia del Friuli orientale e Terre bisiache**, in persona del proprio Presidente avv. Carlo del Torre
- **UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari** in persona del proprio Presidente dr. Claudio Figar
- **SUNIA** in persona del Legale Rappresentante provinciale signora Vivetta Nonis
- **SICET** in persona della componente della Segreteria Regionale Friuli VG, signora Alessandra Cragolin
- **UNIAT** in persona del proprio Segretario Regionale signor Fabio Nemaz

PREMESSO

1. 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;
2. 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;
3. che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Gorizia in sostituzione di quello attualmente in vigore
4. che le Organizzazioni di categoria, decorsi i termini di cui al D.M 16.01.2017 hanno provveduto ad autoconvocarsi.

Tutto ciò premesso e considerato e facente parte integrante del presente accordo

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 Gorizia.

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 Gorizia.
2. Il territorio del Comune di Gorizia, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in tre aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune) contenente le vie o le porzioni di vie rientranti in ciascuna zona.
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, a decorrere dal terzo anno successivo all'entrata in vigore del presente accordo, devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 100% 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 tenendo conto degli Elementi oggettivi per la determinazione del canone di cui all'allegato 3 (elementi oggettivi), e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat, salvo il caso di opzione da parte del locatore per la cosiddetta cedolare secca ex d.lgs 23\2011 e successive modificazioni ed integrazioni.
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).
7. Nella definizione della metratura dell'alloggio va considerata tutta la superficie calpestabile concessa in locazione in godimento esclusivo ovvero in uso promiscuo con altri utilizzatori a qualsivoglia titolo della medesima unità, in caso di locazione a porzione come stabilito al punto 14 del presente titolo, compresi accessori e pertinenze, quali, a titolo esemplificativo, rimesse, cantine, ripostigli, terrazze, nonché corti e giardini questi ultimi fino alla concorrenza di cinquanta metri quadri; per la parte di corti e/o giardini eccedente i 50 metri quadri la superficie viene calcolata limitatamente alla quota del 15 % di quella calpestabile. Il tutto con un margine di errore nella quantificazione della metratura, in eccesso o difetto del 5 %.
8. Tutti i contratti dovranno comunque attenersi alle normative nazionali e locali, ivi compresi i regolamenti comunali, anche con riferimento al numero massimo di persone che possono utilizzare i locali concessi in locazione.



9. 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% (quattro per cento) per i contratti di durata di quattro anni, del 7% per i contratti di durata di cinque anni, del 8% (otto per cento) per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
10. Per le unità abitative di superficie interna calpestabile inferiore a cinquanta metri quadrati i valori minimi e massimi di fascia sono aumentati del 10 % (dieci per cento)
11. Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono un aumento fino al 20 % (venti per cento); per compiutamente arredato deve intendersi un alloggio dotato quantomeno della seguente mobilia: lavello, frigorifero, cucina a gas o elettrica, tavolo con sedie, armadio-dispensa, letto con comodino ed armadio o cassettera – guardaroba. L'elenco dettagliato dovrà comunque costituire allegato al contratto di locazione e sottoscritto dalle parti.
12. Come anche indicato nell'allegato 3, 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 ora Codice dei Beni culturali e del paesaggio) 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, nel valore massimo, un aumento fino al 30 % a valere per l'intera durata contrattuale.
13. Tutti gli aumenti o riduzioni previsti nel presente accordo sono tra essi cumulabili.
14. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intera unità è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
15. 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 e 5 (modello di attestazione).
16. 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 trenta unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
17. 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 Gorizia 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 35.212.
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 10% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.
4. Si applicano inoltre anche in via cumulativa, tutte le maggiorazioni o riduzioni previste per i contratti di cui al titolo A del presente accordo.
5. 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.
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:
 - **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 o comunque di familiari, intendendo per tali anche stabili conviventi, 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, dei figli o altri familiari; 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.

- **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.
8. 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 7 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.
 9. 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.
 10. 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 - ove richiesto - da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o 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 e 5 (Modelli di attestazione).
 11. 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 trenta unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.
 12. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.

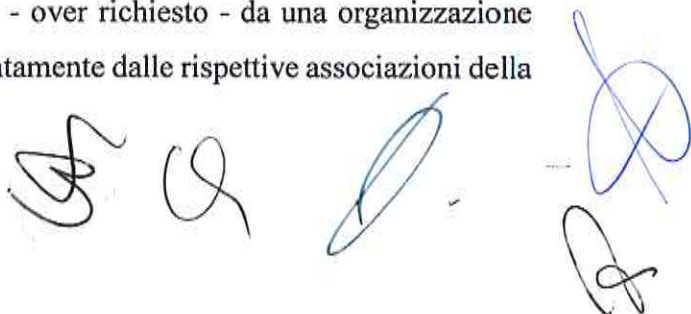
TITOLO C)



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 Gorizia, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di Corsi di laurea dell'Università del Friuli e dell'Università di Trieste.
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. 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 10% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.
4. Si applicano inoltre anche in via cumulativa, tutte le maggiorazioni o riduzioni previste per i contratti di cui al titolo A del presente accordo.
5. 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.
6. Per la definizione della metratura dell'alloggio va considerata tutta la superficie calpestabile concessa in locazione in godimento esclusivo ovvero in uso promiscuo con altri utilizzatori a qualsivoglia titolo della medesima unità, in caso di locazione a porzione come stabilito al punto 14 del presente titolo, compresi accessori e pertinenze, quali, a titolo esemplificativo, rimesse, cantine, ripostigli, terrazze, nonché corti e giardini questi ultimi fino alla concorrenza di cinquanta metri quadri; per la parte di corti e\o giardini eccedente i 50 metri quadri la superficie viene calcolata limitatamente alla quota del 15 % di quella calpestabile. Il tutto con un margine di errore nella quantificazione della metratura, in eccesso o difetto del 5 %.
7. 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 - over richiesto - da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori o 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 e 5 (Modelli di attestazione).

8. 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 trenta unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.
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

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 6 (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.
2. Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
3. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
4. 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.
5. 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.
6. 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 Gorizia

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Gorizia

All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. 4: Modello di attestazione bilaterale di rispondenza

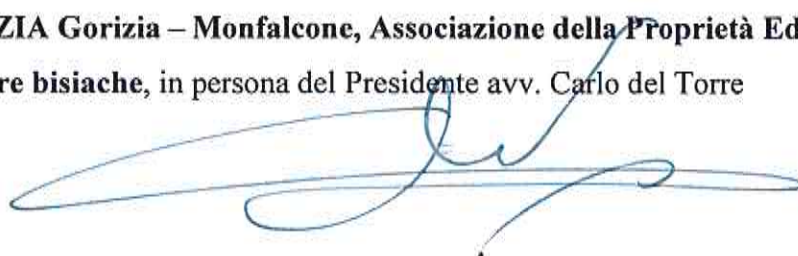
All. 5: Modello di attestazione unilaterale di rispondenza

All. 6: Modulo di richiesta avvio procedura di negoziazione paritetica e conciliazione

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Gorizia, 18.04.2018

- **CONFEDILIZIA Gorizia – Monfalcone, Associazione della Proprietà Edilizia del Friuli orientale e Terre bisiache**, in persona del Presidente avv. Carlo del Torre



- **UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari** in persona del proprio Presidente dr. Claudio Figar



- **SUNIA** in persona del Legale Rappresentante provinciale signora Vivetta Nonis



- **SICET** in persona del proprio Segretario Regionale signora Alessandra Cragnolin



- **UNIAT** in persona del proprio Segretario Regionale signor Fabio Nemas

