

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO  
DEL COMUNE DI RAGUSA  
DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI RAGUSA  
IN DATA 30 OTT. 2017**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15/03/2017.

Fra le seguenti organizzazioni:

SUNIA	rappresentato dal segretario	Gaetano Martello
SICET	rappresentato dal segretario	Avv. Cecilia Licitra
UNIAT	rappresentato dal segretario	Michele Tasca
FEDERPROPRIETA'	rappresentato da	Dr. Giuseppe Guardo

**PREMESSO**

che il 26/03/2008 è stato depositato presso il comune di Ragusa l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

che il 16/01/2017 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 Ragusa in sostituzione di quello stipulato il 26/03/2008

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

L'Accordo territoriale stipulato il 26/03/2008 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di Ragusa

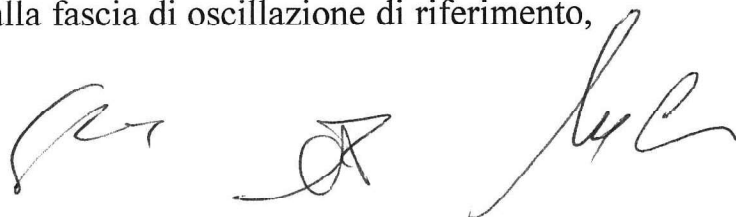
Le Organizzazioni firmatarie si impegnano a fare le dovute pressioni nei confronti dell'Amministrazione comunale di Ragusa, al fine di ottenere, nel rispetto dell'art 2, comma 4, della legge 431/98, ulteriori agevolazioni sia per i proprietari che per gli inquilini



## A) **CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Ragusa.
- 2) Il territorio del Comune di Ragusa, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso nelle 15 microzone presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, così come approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 17/11/1999.
- 3) Per le microzone, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione)
- 4) 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 e criteri).
- 5) 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 e criteri).
- 6) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
  - a) l'intera superficie calpestabile;
  - b) il 40% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
  - c) il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - d) il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - e) il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- 7) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
  - Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi D ed E, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore al 90%;



- Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi F e G, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore all'80%;

8) 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 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

9) 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.

10) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

11) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

12) Per gli immobili completamente ammobiliati il canone di locazione, determinato mediante l'applicazione dei criteri di cui al presente accordo, potrà essere aumentato fino ad un massimo del 20% rispetto a ciascuna fascia di riferimento.

13) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

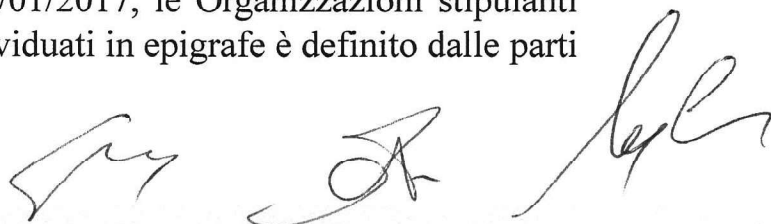
## **B) CONTRATTI TRANSITORI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16/01/2017)*

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Ragusa che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 73.534.

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi e non possono essere rinnovati.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16/01/2017, 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.

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

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 40% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

- Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi D ed E, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore al 90%;
- Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi F ed G, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore all'80%;

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 B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

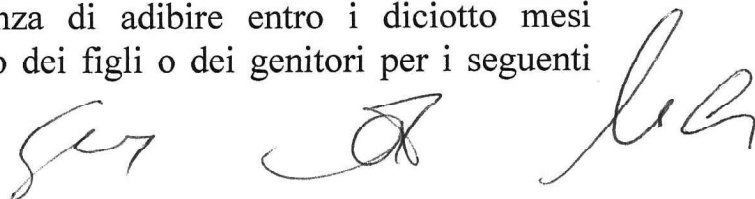
7) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

8) 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.

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

10) 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.

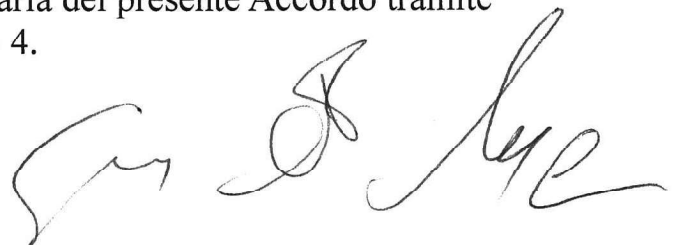
11) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

- 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;
- 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 DM 16/01/2017 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.

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 DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located at the bottom right of the page.

15) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

16) Per gli immobili completamente ammobiliati il canone di locazione, determinato mediante l'applicazione dei criteri di cui al presente accordo, potrà essere aumentato fino ad un massimo del 20% rispetto a ciascuna fascia di riferimento.

17) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M 16/01/2017.

### **C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

*(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)*

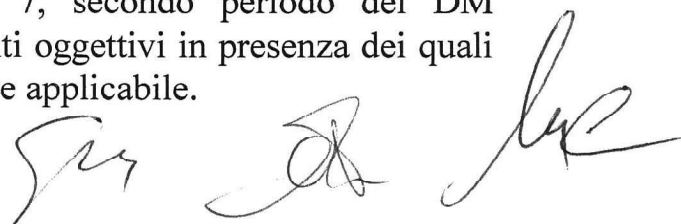
1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Ragusa, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M.16/01/2017, è sede distaccata di alcune Facoltà dell'Università degli Studi di Catania.

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) il 40% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.






Nessuna riduzione.

- 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 B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 6) 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.
- 7) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.
- 8) Per gli immobili completamente ammobiliati il canone di locazione, determinato mediante l'applicazione dei criteri di cui al presente accordo, potrà essere aumentato fino ad un massimo del 30% rispetto a ciascuna fascia di riferimento.
- 9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16/01/2017

#### **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 16/01/2017, 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 16/01/2017.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive script, located at the bottom right of the page.

## **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 D.M. 16/01/2017.

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

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

## **G) AGEVOLAZIONI FISCALI**

Ai contratti di locazione agevolati stipulati ai sensi del presente accordo territoriale, si applicano le agevolazioni fiscali di cui all'art. 5 del D.M. 16/04/2017 e quelle che saranno ottenute dall'amministrazione comunale.

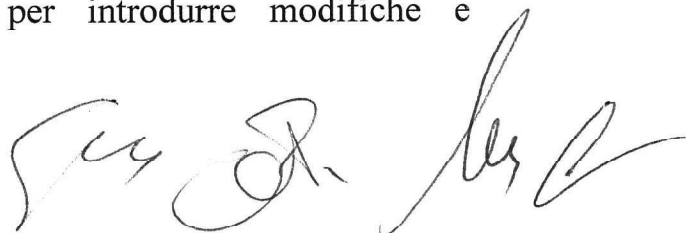
## **H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, 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:

Allegato 1: Microzone del Comune di Ragusa

Allegato 2: Fasce di oscillazione del Comune di Ragusa

Allegato 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

Allegato 4: Attestazione

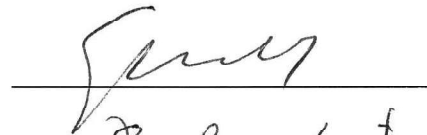
Allegato 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Ragusa, li 27 OTT. 2017

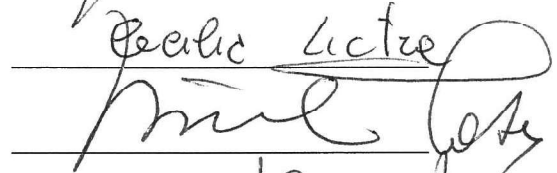
per il SUNIA

Gaetano Martello



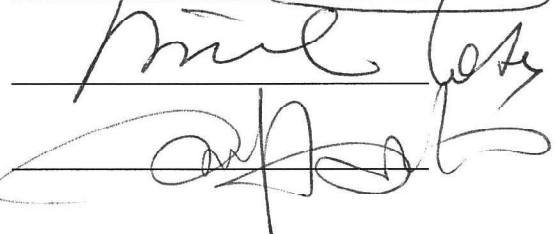
per il SICET

Avv. Cecilia Licitra



per l'UNIAT

Michele Tasca



per FEDERPROPRIETA' Dr. Giuseppe Guardo

