

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI GROSSETO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

### Fra le sottoscritte organizzazioni: della Proprietà Edilizia:

- APC – CONFEDILIZIA.....in persona dell'Avv. Paola Tamanti
- ASPPI.....in persona del Geom. Velio Giuggioli
- UPPI .....in persona dell'Avv. Silvia Signori

### e dei Conduttori:

- SICET .....in persona del sig. Giancarlo Di Gioia
- SUNIA..... in persona del Sig. Demetrio Cozzupoli
- UNIAT.....in persona del Sig. Vincenzo Aquilino

### PREMESSO

- che in data 29 Maggio 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- 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 Grosseto in sostituzione di quello stipulato il 29 Maggio 2003;

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 29 Maggio 2003 è integralmente sostituito dal presente Accordo con validità per il territorio amministrativo del Comune di Grosseto

### 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 Grosseto.
2. Il territorio del Comune di Grosseto, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da **Allegato 1 (Aree del Comune)**. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade salvo quanto espressamente previsto in sede di delimitazione della varie aree omogenee.
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 ai fini della stipula di nuovi contratti, non potranno essere aggiornati per i primi due anni di validità del presente accordo. A far data dal mese di Giugno dell'anno 2019, i suddetti valori saranno invece annualmente aggiornati nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice

SICET GROSSETO  
Tel. 0564 422326

ASP.P.I. - GROSSETO  
IL PRESIDENTE



UPPI

UNIAT  
SEGRETERIA PROV/LE

Handwritten signature.

Istat dei Prezzi al Consumo per le famiglie di Operai ed Impiegati che potrà intervenire nel biennio precedente, assumendo come base di calcolo l'Indice del mese di Aprile 2017.

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 (Fasce di oscillazione)** 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 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 calcolata con i criteri riportati nell'**Allegato 4 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone)**.
8. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono deducibili dall'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
9. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale iniziale superiore a tre anni (fermo restando il tacito rinnovo di due anni) le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 2 (Fasce di oscillazione)** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del **3 %** per i contratti di durata di quattro anni, del **4 %** per i contratti di durata di cinque anni, del **6 %** per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
10. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 2 (Fasce di oscillazione)** possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino ad un massimo del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20 %**.
11. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (*Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 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, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale.
12. Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.
13. 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.
14. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **All.to 6 (Attestazione)**.
15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aven-



ti in capo più di **100 unità immobiliari** ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

16. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto **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 Grosseto che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a **82.087**.
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**.
4. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata con i criteri riportati nell'**Allegato 4 (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone)**.
5. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono deducibili **dall'Allegato 3** (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).
6. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino ad un massimo del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20%**.
7. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (*Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 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, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, a valere per l'intera durata contrattuale.
8. Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra di essi cumulabili.
9. 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.
10. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie al soddisfacimento rispettivamente, di proprietari e conduttori.
  - 10.1. **Fattispecie di esigenze dei proprietari.** Quando il proprietario abbia l'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

ASP.P.I. - Grosseto  
IL PRESIDENTE

**SICET** GROSSETO  
Via Senegal, 25 58100 GROSSETO  
Tel. 0664 422326



Y.P.P.I.  
Grosseto



**UNIAT**  
SEGRETARIA PROV/LE

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, del coniuge, dei figli o dei genitori, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

- 10.2. Fattispecie di esigenze dei conduttori.** Quando il conduttore abbia l'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 della 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 esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, del coniuge, dei figli o dei genitori, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
11. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari od inferiore a trenta giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
12. 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 dal paragrafo 10 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite 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.
13. Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo, è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
14. 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 almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 6 (Attestazione)**.
15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 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. 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 Grosseto, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 Gennaio 2017, è sede di Corsi Universitari.
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. 3, comma 2 del D.M. 16.01.2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che i canoni 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 calcolata con i criteri riportati **nell'Allegato 4** (Superficie Utile dell'unità Immobiliare ai fini del conteggio del canone).
5. 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. I suddetti elementi sono deducibili dall'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
6. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino ad un massimo del **15%**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di arredamento completo e nuovo l'aumento potrà arrivare fino al **20%**.
7. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (*Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 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, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15 %**, a valere per l'intera durata.
8. Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra essi cumulabili.
9. 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.
10. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **Allegato 6 (Attestazione)**.
11. 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 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) del presente Accordo.

**SICET**

Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 422326

GROSSETO

GROSSETO

GROSSETO



ASP.P.I. - Grosseto  
IL PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



**UNIAT**  
SEGRETARIA PROV/LE

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, **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 dall'articolo 14 del tipo di contratto **Allegato A** al DM 16.01.2017, dall'**articolo 16** del tipo di contratto **Allegato B** al D.M. 16.01.2017 e dall'**art. 15** al DM 16 gennaio 2017 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 8** (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.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di Grosseto
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Grosseto.
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Superficie Utile ai fini del conteggio del canone
- All. 5. Scheda di definizione del Canone Contrattuale Effettivo
- All. 6: Attestazione
- All. 7: da 7.1 a 7.10 Cartografie delle 10 Zone di Particolare Pregio (Z.p.p.)
- All. 8: Modulo di Richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Grosseto, 13 Marzo 2018

ASP.P. ASRPI Grosseto  
PRESIDENTE

CONFEDILIZIA

UPPI

SICET



UNIAT  
SEGRETARIA PROV. LE

**VERBALE DI INTEGRAZIONE E MODIFICA  
DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI GROSSETO DEL 14/06/2017**

Il giorno 13 Marzo 2018, i sottoscritti firmatari dell'Accordo Territoriale per il Comune di Grosseto, stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3, della Legge 9/12/1998 n. 431 e D.M. 16/01/2017, depositato presso il suddetto Comune in data 21/06/2017, Prot. Arch. Gen. 79871, Cat. VII, cl.12 e del successivo Verbale di Integrazione e Modifica sottoscritto il 28.2.2018 e depositato il medesimo giorno presso lo stesso Comune con Prot. Arch. Gen. n° 30390, Cat. VII, cl.12

**per la Proprietà Edilizia:**

APC – CONFEDILIZIA.....in persona dell'Avv. Paola Tamanti  
ASPPI.....in persona del Geom. Vello Giuggioli  
UPPI .....in persona dell'Avv. Silvia Signori

**per i Conducenti:**

SICET .....in persona del sig. Giancarlo Di Gioia  
SUNIA.....in persona del Sig. Demetrio Cozzupoli  
UNIAT.....in persona del Sig. Vincenzo Aquilino



**RILEVATO**

che nella compilazione **versione aggiornata** dell'Accordo Territoriale depositata il 28.02.2018 Prot. Arch. Gen. n° 30390, Cat. VII, cl. 12, sono stati commessi alcuni errori ed omissioni consistenti:

**a)** nel ripetuto richiamo all'Accordo Territoriale per il Comune di Follonica in luogo di quello riguardante il Comune di Grosseto, e, più precisamente:

- a **pagina 1**, nel primo rigo della premessa, è stato per errore riportato: **“che in data 27 Dicembre 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente ..... omissis”**, anziché, come più correttamente dovuto : **“che in data 29 Maggio 2003 è stato sottoscritto ..... omissis”**;
- alla **stessa pagina 1**, nelle ultime due righe della Premessa, si ripete l'errore di citare il Comune di Follonica anziché quello di Grosseto;
- alla **stessa pagina 1**, dopo **“Si conviene e stipula quanto segue”**, si ripete l'errato riferimento all'Accordo Territoriale di Follonica stipulato il 27 Dicembre 2003 anziché a quello di Grosseto stipulato il 29 Maggio 2003;
- sempre alla **stessa pagina 1**, ai punti 1 e 2 del **Titolo A (Contratti Agevolati)** si continua a citare il Comune di Follonica in luogo di quello di Grosseto
- a **pagina 2**, al punto n° 1 del **Titolo B (Contratti Transitori Ordinari)** è stato nuovamente fatto erroneamente riferimento al territorio amministrativo di Follonica e, conseguentemente, al relativo numero di abitanti;

**b)** nell'inserimento di una versione **dell'Allegato 2 (Fasce di Oscillazione)** non conforme a quella contenuta nella versione originale dell'Accordo depositato il 21.6.2017 Prot. Arch. Gen. 79871 Cat. VII cl. 12.

**che, pertanto, si rende necessario provvedere alla correzione degli errori sopra individuati e descritti:**

**CONCORDANO**

- 1) di riformulare il testo delle pagine 1, e 2, della versione aggiornata con modifiche ed integrazioni di cui al Verbale depositato al Comune di Grosseto il 28 Febbraio 2018 Prot. Arch. Gen. n° 30.390 Cat. VII, cl. 12;
- 2) di ripristinare l'Allegato 2 (Fasce di oscillazione) nella sua versione originaria;
- 3) di depositare al Comune competente ed alla Regione Toscana il **testo completo e corretto** dell'Accordo Territoriale come sopra parzialmente modificato che, pertanto, va a sostituire ad ogni effetto le versioni precedentemente depositate.

All'uopo allegano:

**Testo completo dell'Accordo Territoriale per il Comune di Grosseto così come correttamente modificato in base al presente Verbale.**

Grosseto li 13 Marzo 2018

le Organizzazioni Firmatarie:

Asppi  
A.S.P.P.I. Grosseto  
IL PRESIDENTE



Uppi

SICET  
Via Senegal, 25 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 422326

Sicet

Sunia



Uniat

UNIAT  
SEGRETARIA PROV/LE