



COMUNE DI GAETA

Piazza XIX Maggio - 04024 Gaeta (LT)

Partita Iva 00142300599



DELIBERAZIONE DI GIUNTA

N. 143 del 12/07/2023

OGGETTO

Recepimento accordo territoriale per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato per il Comune di Gaeta, ai sensi della Legge 431 del 9 dicembre 1998

L'anno duemilaventitre, addì dodici del mese di luglio in Gaeta e nella sede del Municipio, alle ore 13:48 e seguenti, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti:

1)	LECCESE CRISTIAN	Presente
2)	MORINI TEODOLINDA	Presente
3)	PETRUCCELLI SIMONE	Presente
4)	MARTONE STEFANO	Presente
5)	SANTORO DIEGO	Presente
6)	MALTEMPO LUCIA	Presente

Presenti: 6 Assenti: 0

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale Avv. CINQUANTA PATRIZIA.

- c codice 195

A. codice 195

Oggetto:

Recepimento accordo territoriale per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato per il Comune di Gaeta, ai sensi della Legge 431 del 9 dicembre 1998



COMUNE DI GAETA

Piazza XIX Maggio - 04024 Gaeta (LT)

Partita Iva 00142300599



LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione nr. 15044 del 06/07/2023

su proposta del Sindaco

Premesso che:

- l'art. 2, comma 3 della Legge 431 del 9 dicembre 1998, avente ad oggetto “*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*”, prevede la possibilità per i privati di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative;
- il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16 gennaio 2017 ha individuato i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- i canoni concordati sono strategici per calmierare il mercato della locazione perché da una parte permettono di usufruire un affitto a costi sostenibili e dall'altro prevedono una fiscalità agevolata per i proprietari;
- i contratti concordati per poter beneficiare della fiscalità agevolata sia comunale che statale devono rispettare gli accordi territoriali che regolano i contratti di affitto a canoni concordati firmati dai sindacati e le associazioni degli inquilini e dei proprietari;

Dato atto che:

- in data 04/07/2023 con protocollo n.34895 è stato depositato accordo territoriale per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato valido per il Comune di Gaeta, sottoscritto nel rispetto di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/1998 dalle Organizzazioni Sindacali dei proprietari e le Organizzazioni Sindacali e Associazioni degli inquilini;



COMUNE DI GAETA

Piazza XIX Maggio - 04024 Gaeta (LT)

Partita Iva 00142300599



- che tale accordo per la stipula di contratti di locazione a canone concordato consente alle parti coinvolte, ovvero ai proprietari e inquilini, di usufruire di agevolazioni fiscali non previste nel caso di stipula di contratti di locazione ordinari;

Considerato che l'Amministrazione Comunale ritiene di recepire il suddetto accordo concordato nel rispetto dei principi stabiliti dalla vigente normativa;

Visti i parere favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi, dai Dirigenti competenti per materia, ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Visti

- il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;
- il vigente Statuto comunale

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di recepire l'accordo territoriale sottoscritto in data 03/07/2023 tra le Organizzazioni dei proprietari e le Organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative, redatto secondo le indicazioni della legge 431/1998 per i contratti di locazione a canone concordato, che in copia si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- di disporre al fine di incentivare e promuovere la stipula dei contratti a canone concordato, che il Comune dia diffusione all'accordo territoriale siglato, mediante pubblicazione sul sito istituzionale;
- di dare atto che il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro accordo territoriale, come previsto nel medesimo documento;
- di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs 267/2000.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI GAETA

Piazza XIX Maggio - 04024 Gaeta (LT)

Partita Iva 00142300599



Ravvisata la necessità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, riscontrandone l'urgenza;

Visto l'art.134 - comma 4 - del Decreto Legislativo 18/08/2000, n°267;

Previa separata votazione unanime favorevole, resa per alzata di mano

D I C H I A R A

Il presente atto immediatamente eseguibile.

GIUNTA COMUNALE

Responsabile procedimento:

Inserita da : TALLINIF il 06/07/2023

DELIBERAZIONE G.C. N. 143 DEL 12/07/2023

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco
Cristian Leccese

Il Segretario Comunale
Patrizia Cinquanta

COMUNE DI GAETA
(Provincia di Latina)



PERVENUTO

In data Il Ricevente

04 LUG. 2023

Al Sig. Sindaco
Del Comune di GAETA
Dott. Cristian LECCESE
Piazza 19 Maggio n. 10
GAETA

Oggetto: Deposito per protocollo Accordo Territoriale per la stipula dei Contratti di Locazione a Canone Concordato valido per il Comune di GAETA.
PRESA d'ATTO

In allegato, a nome e per conto delle OO.SS. della proprietà (APE/CONFEDILIZIA – ASPPI – UPPI) e dei conduttori (SUNIA – SICET – UNIAT) si deposita l'Accordo Territoriale valido per il territorio del Comune di GAETA, per la stipula dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo come previsti dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98 aggiornato secondo le disposizioni del Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, in gazzetta ufficiale del 15 marzo 2017, e della convenzione nazionale sottoscritta dalle OO.SS. della proprietà e dei conduttori presso il Ministero delle Infrastrutture in data 25 ottobre 2016).

Ciò per la presa d'atto da parte dell'Amministrazione Comunale, della pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di GAETA.

Vogliate cortesemente darci comunicazione di quanto sopra richiesto.

L'Accordo è stato sottoscritto dalle OO.SS. sopra richiamate in data 03 LUG. 2023,

GAETA, li 04 LUG. 2023

COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GAETA

STIPULATO IL 03 LUG. 2023

In attuazione della Legge n.431 del 09/12/1998 e del Decreto Ministeriale del 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanza

LE

Organizzazioni Sindacali dei Proprietari

APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente V. Prov.le

ASPPI in persona del Presidente Provinciale

UPPI in persona del Presidente Provinciale

Palombo

Giannini

Romagnoli

Amedeo

Luigi Ferdinando

Mario

Organizzazioni Sindacali e Associazioni degli Inquilini

SUNIA in persona del Segretario Provinciale

SICET in persona del Segretario Provinciale

UNIAT in persona del Segretario Provinciale

Patriarca

Libanori

Ardissone

Vitaliano

Adriano

Marco

PREMESSO:

- che il 30 Dicembre 2014 è stato sottoscritto dalle OO.SS. l'Accordo Territoriale in attuazione della Legge 431/98
- che il su citato accordo del 2014 ne prevedeva la durata in anni quattro a decorrere dal giorno successivo alla sua data di deposito in Comune avvenuta il 30 Dicembre 2014 e che pertanto, essendo scaduto tale termine, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di GAETA, come stabilito dal Decreto Ministeriale (Ministero delle Infrastrutture e Ministero dell'Economia) del 16 Gennaio 2017;
- che il 12 Luglio 2022 le OO.SS. chiedevano all'Amministrazione Comunale la convocazione di una riunione specifica per rinnovare l'Accordo Territoriale;
- che attualmente l'Amministrazione Comunale applica per i locatori che affittano a canone concordato (art. 2 comma 3) una aliquota IMU agevolata pari al 6,45 per mille (8,6 per mille meno il 25 per cento del decreto governativo);

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, Comma 3, della Legge 431/98 e Art. 1 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di GAETA.

Il territorio del Comune di GAETA, tenuto presente di quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. del 16/01/2017, viene suddiviso in aree omogenee

- per ogni area omogenea vengono definite tre fasce di canone (minima, media e massima).
- Per ogni fascia di canone viene stabilito un valore minimo e massimo all'interno delle quali le parti, tenendo conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare, concordano il canone per il singolo contratto.
- I valori minimo e massimo delle fasce di canone sono stati determinati tenendo conto dei valori di mercato, delle dimensioni dell'alloggio, delle dotazioni strutturali, della classe energetica, dello stato di manutenzione, delle pertinenze (posto auto, box, cantina, balconi ecc.), della presenza di spazi comuni, della dotazione di impianti tecnici (allacci acquedotto e gas, ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato con contabilizzatore, condizionatore d'aria, ecc.), della eventuale dotazione di mobilio, della durata del contratto, come di seguito specificato.



AREE OMOGENEE.

Le diverse aree omogenee in numero di 5 complessivamente (sul cui fronte o al cui interno è situato il fabbricato dell'immobile in locazione), sono individuate come da allegato 1 e di seguito definite:

La **ZONA OMOGENEA "1"- SANT'ERASMO** comprendente il centro storico di Gaeta denominato Sant'Erasmus, individuata da PUNTA STENDARDO –QUARTIERE SANT'ERASMO – LUNGOMARE CABOTO (fino all'incrocio con Via Firenze)- VIA FIRENZE - MONTAGNA SPACCATA. –

La **ZONA OMOGENEA "2"- SERAPO** comprendente la zona di Serapo individuata da VIA FIRENZE – CORSO ITALIA – VIA G.GARIBALDI - VIA MARESCA – POZZO DEL DIAVOLO – MARE.

La **ZONA OMOGENEA "4"- LUNGOMARE CABOTO** comprendente lungomare Caboto, area via Europa, area parziale via G. Garibaldi, individuata da VIA FIRENZE – CORSO ITALIA – VIA MARESCA (fino all'incrocio con salita dei Cappuccini) - CHIESA E COLLEGAMENTO CON LARGO CABOTO – MARE.

La **ZONA OMOGENEA 5** comprendente le aree monte S. Agata, Cappuccini, Frassini, individuata da lungomare CABOTO - piazzetta S. GIACOMO – tratti delle vie Monte TORTONE (**COMPRESA LA ZONA DI NUOVA LOTTIZZAZIONE – COMPARTI B5 -C2 - C3 e altri ben definiti**) – ARGENTINA – AUSTRALIA – OLMI – del COLLE.

La **ZONA OMOGENEA 3** comprendente il restante territorio Comunale

NOTA a VERBALE: I nuovi comparti di lottizzazione che si andranno a realizzare prima della scadenza del presente accordo sono da intendersi appartenenti alle zone omogenee adiacenti limitrofe.

PARAMETRI.

In ciascuna delle sei aree omogenee gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in 3 (tre) sub-fasce, secondo quanto precisato nel prosieguo, e per ciascuna delle tre sub-fasce vengono fissati i valori unitari minimi e massimi; tali valori sono espressi in Euro al metro quadrato di superficie convenzionale come di seguito individuata.

I valori unitari minimi e massimi delle diverse sub-fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferita al mese precedente il deposito in Comune del presente accordo

Tabella parametri

I valori di minimo e massimo sono individuati tenendo conto dei seguenti parametri:

1. Immobile costruito da non oltre anni 15 o completamente ristrutturato negli ultimi anni 15.
2. Edificio isolato, villino singolo o villino a schiera.
3. Piano rialzato e primo piano, o, se superiore, con ascensore.
4. Servizi igienici doppi per alloggi oltre mq. 70 e singoli fino a mq. 70.
5. Cantina, balcone, terrazzo, loggia, porticato ad uso esclusivo.
6. Riscaldamento autonomo o centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore singolo.
7. Condizionatore d'aria.
8. Allaccio funzionante alla rete dell'acquedotto pubblico.
9. Allaccio funzionante alla rete del gas metano o ad altro impianto di fornitura del gas a norma.
10. Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza collettivo.
11. Porta d'accesso blindata.
12. Finestre con doppi vetri o vetri atermici.
13. Autorimessa singola.
14. Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo.

15. Area esterna ad uso esclusivo.
16. Area verde, cortile o spazio esterno collettivo.

SUBFASCE DI OSCILLAZIONE.

Fascia massima (SUB FASCIA 1) Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno più di 8 (otto) parametri tra quelli sopra indicati.

Fascia media (SUB FASCIA 2) Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno da 3 (tre) a 8 (otto) parametri di quelli su indicati.

Fascia minima (SUB FASCIA 3) Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno meno di 3 (tre) dei parametri su indicati.

SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'ALLOGGIO

La superficie utile da considerare per la determinazione del canone è quella netta che, con una tolleranza in più o in meno del 5%, è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie interna di calpestio abitabile dell'unità nella misura del 100 %; per i vani con altezza inferiore a m. 1,80 la superficie viene ridotta del 30%;
- Balconi, terrazzi, logge, porticati, cantine nella misura del 25% della sua superficie;
- Garage, box auto ad uso esclusivo nella misura del 60% della sua superficie;
- Posto auto coperto ad uso esclusivo nella misura del 50% della sua superficie;
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo nella misura del 40% della sua superficie;
- Superficie scoperta di pertinenza dell'alloggio ad uso esclusivo nella misura del 15% sino ad un massimo corrispondente alla superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Superficie scoperta o verde attrezzato comuni nella misura corrispondente al 10% della quota millesimale dell'alloggio riferita al condominio e/o al supercondominio, sino ad un massimo corrispondente alla superficie interna di calpestio dell'abitazione.

Si precisa che:

- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta pari od inferiore a mq. 45,00 (quarantacinque) detta superficie sarà incrementata del 22%, con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 50,00;
- per quelli di superficie superiore a mq. 45,00 e fino a mq. 60,00 l'incremento sarà del 16%, con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 65,00;
- per quelli di superficie superiore a mq. 60,00 e fino a mq. 70,00 l'incremento sarà del 10%, con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;
- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta superiore a mq. 130,00 la superficie eccedente i mq. 130,00 sarà ridotta del 10% (dieci per cento);

Tutti gli aumenti sopraindicati sono applicabili contemporaneamente col metodo incrementale semplice.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei canoni minimi e massimi, determinati dall'applicazione dei valori unitari di cui alla Tabella parametri elaborati con la superficie convenzionale determinata secondo quanto indicato nelle prescrizioni e precisazioni del presente accordo.

Si precisa inoltre che:

- per gli immobili appartenenti alla classe energetica A e B il canone come risultante dal prodotto come sopra indicato viene aumentato dell'8%, mentre per quelli appartenenti alla classe energetica C e D viene



aumentato del 5%, sempre limitatamente a quello corrispondente alla superficie interna convenzionale dell'abitazione (vedasi scheda di attestazione allegata);

- per gli immobili arredati il canone come risultante dal prodotto come sopra indicato può essere aumentato del 15% (quindici per cento); detto incremento potrà essere elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici (piano cottura e/o forno, frigorifero, lavatrice), sempre limitatamente a quello corrispondente alla superficie interna convenzionale dell'abitazione (vedasi scheda di attestazione allegata).
- I due aumenti suindicati sono applicabili contemporaneamente col metodo incrementale semplice.

DURATA DEL CONTRATTO

La durata della locazione è quella prevista dall'articolo 2 comma 3 della legge 431/98, cioè di tre anni con obbligo di rinnovo di ulteriori due anni.

Tuttavia ove le parti contraenti concordino durate contrattuali superiori ai 3 anni di cui all'art. 2 commi 3 e 5 legge 431/98, il canone, come determinato, secondo le prescrizioni del presente Accordo su specificate, è incrementato ulteriormente del 3 % per ogni anno eccedente i tre anni minimi sino ad un massimo di tre anni oltre i tre minimi (vedasi scheda di attestazione allegata).

L'aumento suindicato è applicato col metodo incrementale composto.

LOCAZIONE PARZIALE

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

AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti di cui sopra per le locazioni abitative, recante altresì come con il presente Accordo formalmente si conviene le modalità di aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione annuale ISTAT, salvo che il locatore non opti per il regime di tassazione della Cedolare Secca.

ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, una per parte.

L'attestazione, redatta sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata che deve essere necessariamente determinata tenendo conto delle effettive consistenze utili nette come sopra specificate e non da mere elaborazioni di quelle indicate nelle visure catastali o in altri atti) a loro cura e con loro assunzione di responsabilità, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello di calcolo del canone allegato al contratto.

Per i contratti non assistiti si definiscono come di seguito le modalità di attestazione da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata) a loro cura e con loro assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione sindacale della proprietà edilizia e di una dei conduttori firmatarie del presente Accordo della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tali organizzazioni dovranno verificare:

- la corretta individuazione della sub fascia di oscillazione all'interno della zona omogenea di pertinenza come al precedente paragrafo PARAMETRI e la determinazione della superficie convenzionale della cosa locata come al precedente paragrafo SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO.

- la rispondenza del canone, della cauzione, del periodo di durata del contratto e comunque il contenuto del contratto alle norme dell'accordo.

GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 75 (Settantacinque) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso..

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare e integrare il tipo di contratto.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del D.M. del 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nel territorio del presente Accordo.

MODELLO CONTRATTUALE

I contratti saranno stipulati usando esclusivamente il contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

TITOLO B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, Comma 1, della Legge 431/98 e Art. 2 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di GAETA.

Ai fini dell'art. 2 Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 per i Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, in quanto nei Comuni con un numero inferiore a diecimila la contrattazione è libera, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti concordati, secondo quanto previsto dal presente Accordo.

I contratti in epigrafe hanno durata non superiore a diciotto mesi; per essi vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori, debitamente documentate, con riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa, connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1) 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; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; 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:

2) 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; 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.

In applicazione dell'Articolo 2, comma 5, del D.M. del 16/01/2017 le parti che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste ai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive OO.SS. firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità di canone per contratti di durata fino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato B al D.M. del 16/01/2017, indicando con precisione i motivi della transitorietà e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE del titolo A) del presente accordo.

Nel caso di LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parte e servizi condivisi.

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.

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

Riguardo l'ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI vale quanto per essa riportato in precedenza nell'apposito capitolo del titolo A) del presente accordo.

TITOLO E) ONERI ACCESSORI

Per i contratti regolati dal presente accordo è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D al D.M. 16/01/2017.

TITOLO F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. del 16/01/2017 e dai contratti tipo, allegati A e 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 previsto dal D.M. richiamato.

TITOLO G) OSSERVATORIO COMUNALE

E' prevista l'istituzione dell'Osservatorio Comunale entro centottanta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo e del Protocollo d'intesa con l'Amministrazione comunale. L'Osservatorio studierà i vari problemi della locazione abitativa concordata. In esso sarà costituita la Borsa delle locazioni per favorire l'accesso a cittadini socialmente disagiati ed agevolare la domanda e l'offerta di locazioni nonché la Commissione per il fondo di sostegno per fissare l'erogazione di contributi e la preparazione di bandi.

TITOLO H) DURATA E VERIFICA DELL' ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2 del D.M. 16/01/2017, ha la durata di anni quattro a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle OO.SS. firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, (modifica delle aliquote IMU o TASI, agevolazioni fiscali, della normativa vigente o di sensibili variazioni dei valori di mercato), da

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GAETA

motivare nella richiesta, ogni organizzazione sindacale firmataria, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante dell'Accordo i seguenti allegati:

- Allegato 1** Aree Omogenee del Comune di GAETA
- Allegato 2** Fasce di oscillazione dei canoni
- Allegato 3** Scheda per la determinazione del canone (Attestazione)
- Allegato 4** Modello di contratto di locazione Abitativo (Allegato A al Decreto Ministeriale)
- Allegato 5** Modello di contratto di locazione Transitorio (Allegato B al Decreto Ministeriale)
- Allegato D** Tabella degli Oneri Accessori
- Allegato E** Regolamento di richiesta per l'attivazione della Commissione Paritetica

03 LUG. 2023

Letto, confermato e sottoscritto il

Organizzazioni Proprietari:

APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente ▼, Palombo Amedeo

ASPPI in persona del Presidente

Giannini Luigi Ferdinando

UPPI in persona del Presidente

Romagnoli Mario

Organizzazioni degli Inquilini:

SUNIA in persona del Segretario provinciale Patriarca Vitaliano

SICET in persona del Segretario Provinciale Libanori Adriano

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Ardissoni Marco

ALLEGATO 2
FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI

Prezzo mensile a mq.			
		Minimo	Massimo
ZONA 1	Sub fascia 1	6,00	8,20
	Sub fascia 2	5,00	6,60
	Sub fascia 3	3,00	5,50
ZONA 2	Sub fascia 1	7,50	9,30
	Sub fascia 2	6,50	8,20
	Sub fascia 3	6,00	7,10
ZONA 3	Sub fascia 1	4,00	5,50
	Sub fascia 2	3,00	4,40
	Sub fascia 3	3,00	3,80
ZONA 4	Sub fascia 1	7,00	8,20
	Sub fascia 2	5,50	7,70
	Sub fascia 3	5,50	7,10
ZONA 5	Sub fascia 1	5,00	6,60
	Sub fascia 2	4,00	5,50
	Sub fascia 3	3,50	4,90

I valori sopra fissati saranno aggiornati, anno per anno per nuovi contratti da stipulare, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operi ed impiegati verificatisi rispetto al mese antecedente l'anno precedente con riferimento alla data del deposito al Comune di questo accordo territoriale.

**CONTRATTI DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO
 ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 06.01.2017**

Tipo di contratto	Residenza pluriennale <input checked="" type="checkbox"/>	Transitorio <input type="checkbox"/>	Studenti Universitari <input type="checkbox"/>
-------------------	---	--------------------------------------	--

LOCATORE _____
 CONDUTTORE _____
 Comune **GAETA** VIA _____ n. _____ p. _____ Int. _____
 Dati Catastali: fgl _____ part _____ sub _____ ctg _____ R.C. € _____

AREA OMOGENEA **<selezione>**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE			
	Sup. netta	Coefficiente	Sup. Conv.le
maggiore di 130		0,90	0,00
tra 70 e 130		1,00	0,00
tra 60 e 70		1,10	0,00
tra 45 e 60		1,16	0,00
minore di 45		1,22	0,00
m ² vani h inf 1,80 m		0,70	0,00
Superficie convenzionale abitazione			0,00
balconi e cantine		0,25	0,00
garage singolo		0,60	0,00
posto auto coperto		0,50	0,00
posto auto scoperto		0,40	0,00
area scoperta escl		0,15	0,00
area scop. quota condominiale		0,10	0,00
Superficie conv.le aree accessorie			0,00
TOTALE SUP. CONVENZIONALE MQ			0,00

PARAMETRI DI QUALITA' DELL'ALLOGGIO				
Tabella parametri			SI	NO
1	Immobile costruito da non oltre anni 15 o completamente ristrutturato negli ultimi anni 15.			
2	Edificio isolato, villino singolo o villino a schiera.			
3	Piano rialzato e primo piano, o se superiore, con ascensore.			
4	Servizi igienici doppi per alloggi oltre mq. 70			
5	Cantina, balcone, terrazzo, loggia, portico uso esclusivo			
6	Riscaldamento autonomo o centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore singolo.			
7	Condizionatore d'aria.			
8	Allaccio funzionante alla rete dell'acquedotto pubblico.			
9	Allaccio funzionante alla rete del gas metano o ad altro impianto di fornitura del gas a norma.			
10	Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza collettivo.			
11	Porta d'accesso blindata.			
12	Finestre con doppi vetri o vetri atermici.			
13	Autorimessa singola.			
14	Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo.			
15	Area esterna ad uso esclusivo.			
16	Area verde, cortile o spazio esterno collettivo.			
NUMERO TOTALE PARAMETRI			0	
SUBFASCIA	Canone unitario		med.	max.
CANONE APPLICATO €/mese				

CLASSE ENERGETICA		
A/B	8%	
C/D	5%	

DURATA	
N. Anni oltre 3	
Incr. %	0

ARREDAMENTO	
Arredo parz 15%	
Arredo completo max 25%	

CALCOLO DEL CANONE

SUPERFICIE CONVENZ.LE CORRETTA CON F.G.I.	#DIV/0!	CANONE UNITARIO	#DIV/0!	FATTORE GLOBALE D'INCREMENTO F.G.I.	#DIV/0!
CANONE MINIMO MENSILE	#DIV/0!	CANONE MASSIMO MENSILE	#DIV/0!		
CANONE MINIMO ANNUO	#DIV/0!	CANONE MASSIMO ANNUO	#DIV/0!		

La presente scheda ATTESTANTE il valore minimo e massimo applicabile per l'immobile oggetto della locazione è stata redatta secondo le dichiarazioni rese dal locatore, che a conferma sottoscrive la presente scheda.

Data _____

IL LOCATORE

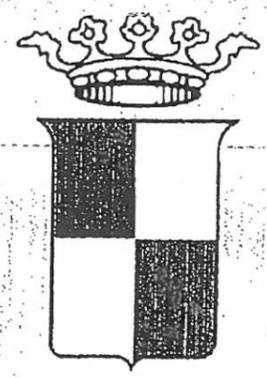
IL CONDUTTORE

Le OO.SS. della proprietà e dei conduttori, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Gaeta depositato il _____ con Prot. n. _____ del _____, visto le dichiarazioni delle parti, ATTESTANO che il contenuto economico del contratto corrisponde a quanto previsto dal citato Accordo Territoriale tutt'ora vigente.

OO.SS. Proprietà

Per prestata assistenza

OO.SS. Inquilini



GAETA
ZONA OMOGENEA "1"
SANT'ERASMO
DELIMITATA VERSO TERRA
DA

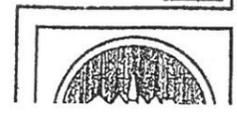
S. Erasmo Punta Stendaro

Fanale

S. Domenico

M a r e

T i r r e n o



MR
FR
P
AR

11

12

13

14

15



GAETA

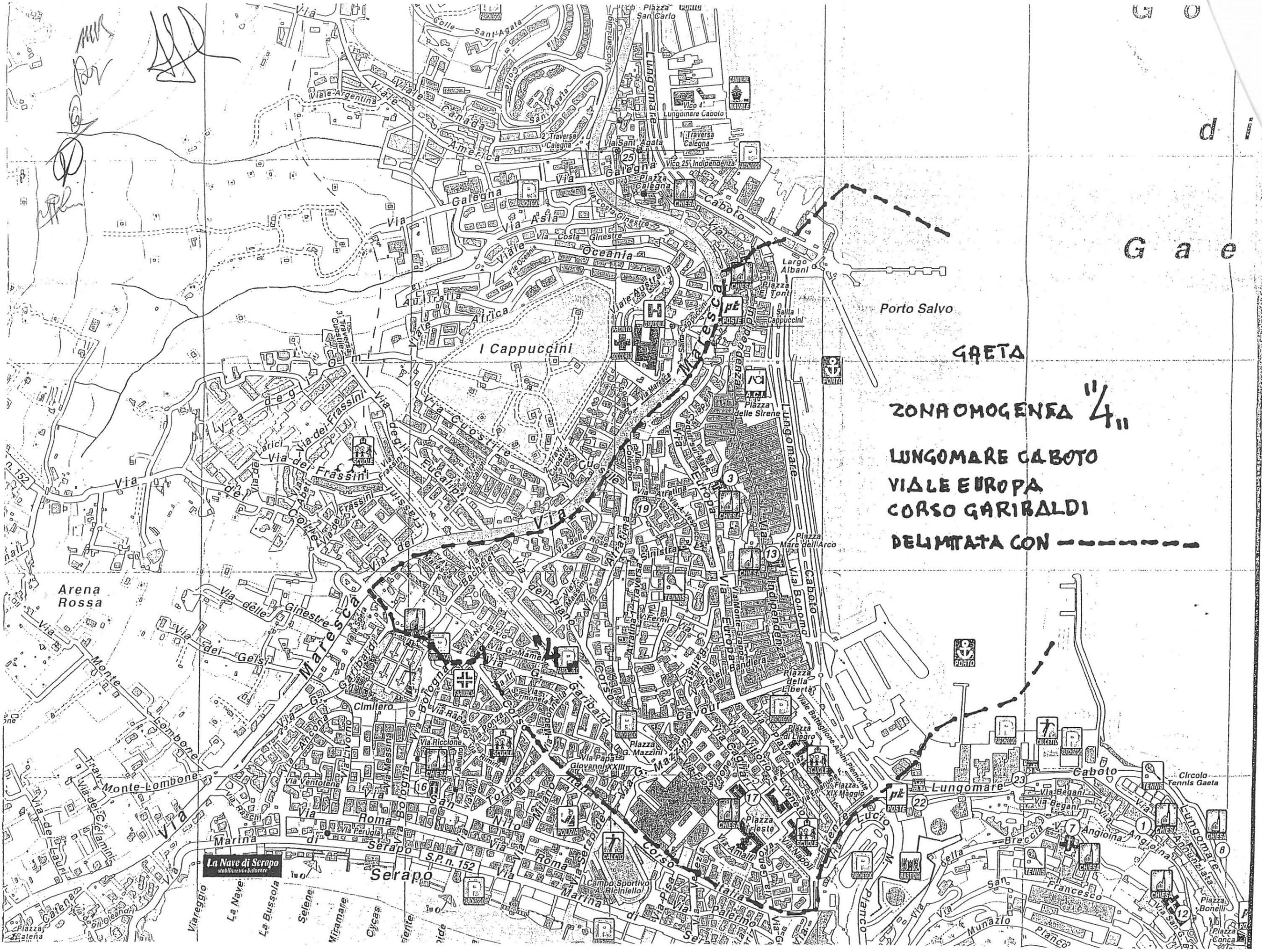
ZONA OMOGENEA "2"

SERAPÒ

DELIMITATA CON - - - - -

M a r e

Handwritten signatures and initials in the top right corner.



GAETA

ZONA OMOGENEA "4"

LUNGOMARE CABOTO
VIALE EUROPA
CORSO GARIBALDI
DELIMITATA CON - - - - -

M
P
S

Arena Rossa

La Nave di Serapo stabilimento botanico

Circolo Tennis Gaeta

