



CITTÀ DI TERRACINA

30 LUG. 2024

ARRIVO

Al Sig. Sindaco
del Comune di
Terracina

Oggetto: accordo Territoriale del Comune
di Terracina

Si deposita l'accordo territoriale per la
stipula dei contratti a canone concordato
per il Comune di Terracina.

Si chiede la presa d'atto di quanto
conseguente la parte della giunta e
la pubblicazione sul sito del Comune.

Referente per eventuali chiarimenti:

SUNIS e fronte Patricia Vitelloni cell. 3343202906
mail: SUNIS.151100@GMAIL.IT

DSPP1 e fronte GIOVANNI LUIGI FERRARO cell. 335208505
mail: GIOVANNI12@GMAIL.COM

si delega per il deposito
il delegato

COMUNE DI TERRACINA

Provincia di LATINA

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERRACINA

STIPULATO IL 29/07/2024

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 Finanze

LE

Organizzazioni Sindacali dei Proprietari

APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente V. Prov.le
 ASPPI in persona del Presidente Provinciale
 FEDERPROPRIETA' in persona del Presidente Provinciale
 UPPI in persona del Presidente Provinciale

Palombo	Amedeo
Giannini	Luigi Ferdinando
Delle Site	Benedetto
Romagnoli	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
 UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale
 SAI - CISAL in persona del Segretario Provinciale

Patriarca	Vitaliano
Libanori	Adriano
Ardisson	Marco
Lombardi	Annalisa
Testa	Marco

PREMESSO:

- Che il 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto richiamato in epigrafe in attuazione, di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, della Legge 431/98;
- Che il 18 giugno 2019 è stato depositato, con protocollo n° 34736 l'Accordo Territoriale per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato per il territorio del Comune di Terracina;
- Che l'Amministrazione Comunale applica in attuazione delle legge finanziaria 2016 commi 53 e 54 articolo 1 una aliquota ridotta del 25 per cento per i locatori che stipulano contratti di locazione ai sensi dell'articolo 3 comma 2 della legge 431/98 in rispetto dell'accordo territoriale;
- Che detto accordo deve essere rinnovato;

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 TERRACINA.

Il territorio del Comune di TERRACINA, 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.



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERRACINA

AREE OMOGENEE.

Le aree omogenee vengono, come da allegato 1, così individuate:

1. **ZONA OMOGENEA 1** Come da Planimetria contrassegnata con il nr A1
Delimitazione da Via Friuli Venezia Giulia – Via Coleman – Via delle Arene fino all’incrocio con Via Bachelet – Via Jurmala – Via Fiorini – Via Bianchini – Via Leopardi fino all’incrocio con Via San Rocco – Via San Rocco – Via Mameli – Piazza XXV Aprile – Via Francesco Nuovo – Via Marconi fino a Porta Napoletana – Lungomare G. Matteotti – Viale Circe fino a Via Friuli Venezia Giulia
2. **ZONA OMOGENEA 2** Come da Planimetria contrassegnata con il nr A2
Limite della zona 1 Strada Panoramica – Via San Domenico – Via dei Domenicani – Via La Neve – Via Dell’Olmata – Via Leonardo Da Vinci – Via Badino – Via Pontina – Strada Badino Vecchio fino al Ponte Porto Badino – Viale Circe fino all’incrocio con Via Friuli Venezia Giulia
3. **ZONA OMOGENEA 3** Come da Planimetria contrassegnata con il nr A3
Via Appia Nuova – Ponte Dionisio – Via Dell’Olmata – Via La Neve – Variante SS 7 Appia – Strada dei Gamberi ricongiungimento con Via Appia Nuova. Nucleo abitativo di Borgo Hermada come contrassegnata in planimetria 3
4. **AREA OMOGENEA 4** Come da Planimetria contrassegnata con il nr A4
Delimitazione Foce Sisto/Porto Badino – Via Pontina fino a strada Provinciale Sa Felice Circeo – Prima traversa DX Strada della Croce – Nuclei abitativi Traversa DX Punta del Mare e Traversa DX Punta del Sole – Traversa DX Villaggio del Sisto – Traversa SX n° 25 fino alla Foce del Fiume Sisto
5. **AREA OMOGENEA 5 ALTRE ZONE**

PARAMETRI.

In ciascuna delle sei aree omogenee gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in 3 (tre) subfasce, secondo quanto precisato nel prosieguo, e per ciascuna delle tre subfasce 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 subfasce 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 minima Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno meno di 3 (tre) dei parametri su indicati.

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERRACINA

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

Fascia massima Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno più di 8 (otto) parametri tra quelli sopra 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 superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Garage, box auto ad uso esclusivo nella misura del 60% della superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Posto auto coperto ad uso esclusivo nella misura del 50% della superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo nella misura del 40% della superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- 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);

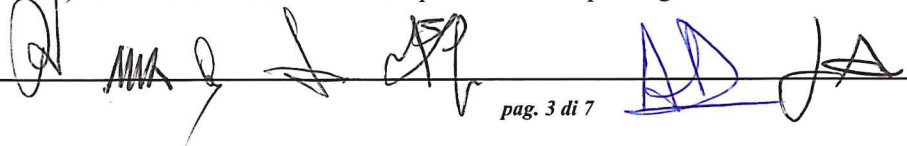
Tutti gli aumenti sopraindicati sono applicabili contemporaneamente col metodo incrementale semplice.

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,



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERRACINA

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

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERRACINA

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 TERRACINA.

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.

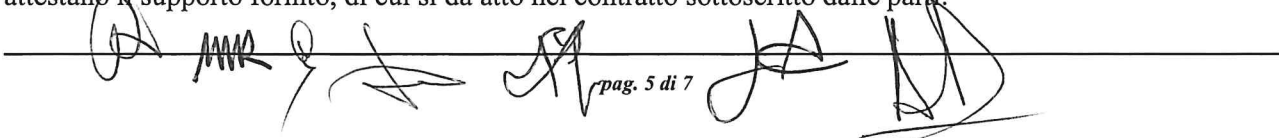
Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 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.



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERRACINA

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 C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di TERRACINA, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di Università degli studi statale.

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 allo studio.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato C al D.M. del 16/01/2017, indicando con precisione il carattere della transitorietà per studenti universitari 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.

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 D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E DEGLI ACCORDI INTEGRATIVI.

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. del 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come determinato secondo tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE 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

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERRACINA

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 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.

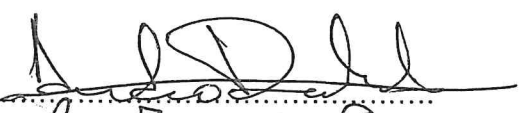
Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

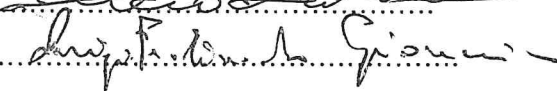
Costituiscono parte integrante dell'Accordo i seguenti allegati:

- Allegato 1** Aree Omogenee del Comune di TERRACINA
- Allegato 2** Fasce di oscillazione dei canoni
- Allegato 3** Scheda per la determinazione del canone (Attestazione)
- Allegato D** Tabella degli Oneri Accessori
- Allegato E** Modulo di richiesta per l'attivazione della Commissione Paritetica

Letto, confermato e sottoscritto il 29/07/2024

Organizzazioni Proprietari:

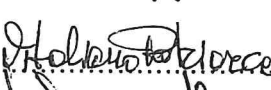
APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente, Palombo Amedeo 

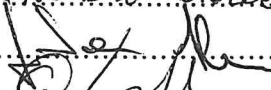
ASPPI in persona del Presidente  Giannini Luigi Ferdinando

FEDERPROPRIETA' in persona del Presidente Delle Site Benedetto 

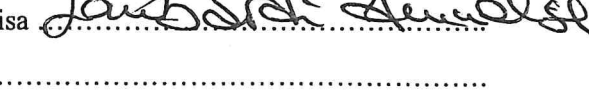
UPPI in persona del Presidente  Romagnoli Mario

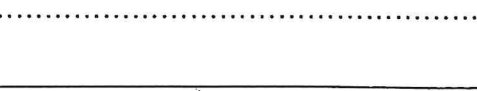
Organizzazioni degli Inquilini:

SUNIA in persona del Segretario Provinciale Patriarca Vitaliano 

SICET in persona del Segretario Provinciale Libanori Adriano 

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Ardisson Marco 

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Lombardi Annalisa 

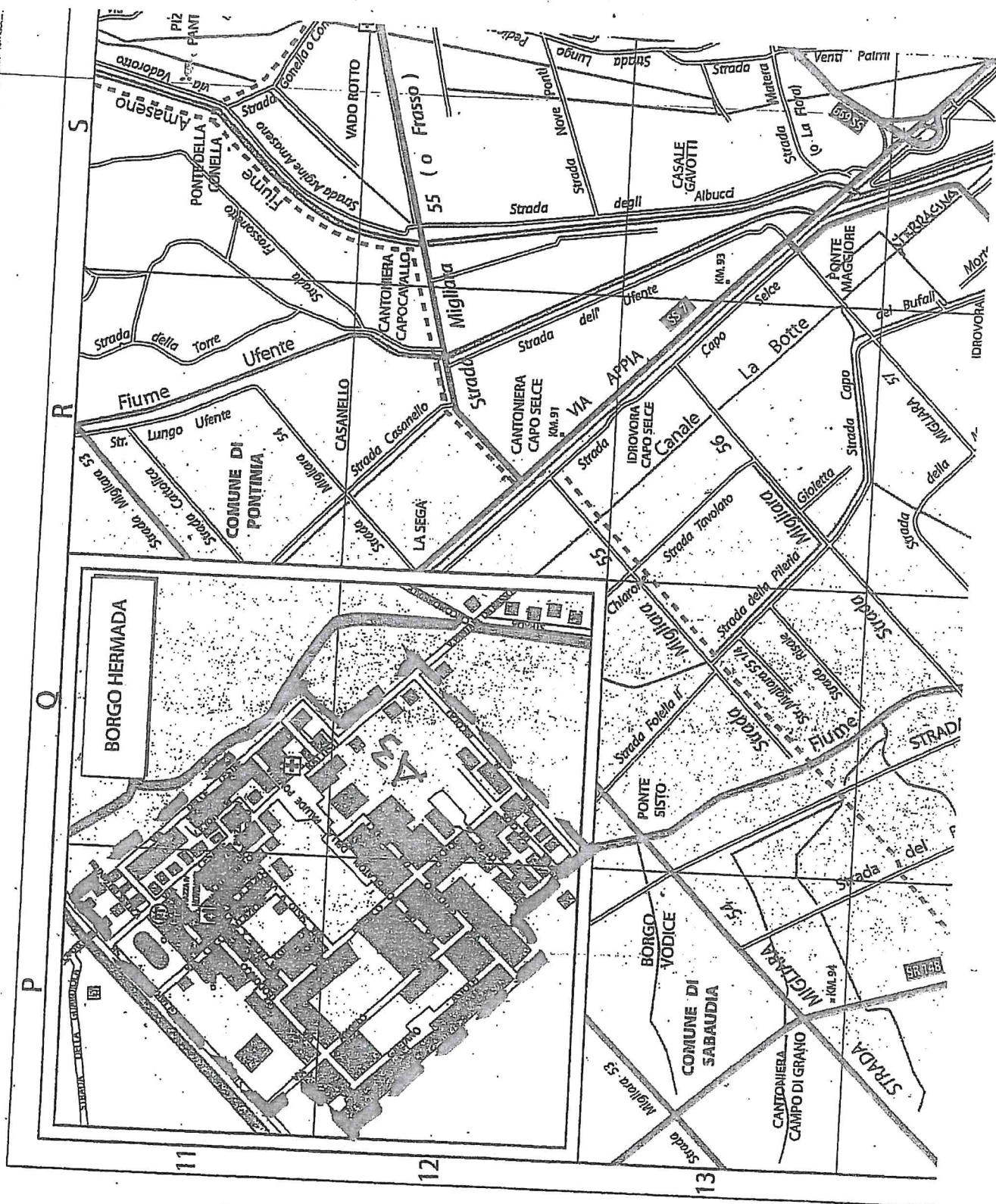
SAI - CISAL in persona del Segretario Testa Marco 



04789

ALLEGATO 1

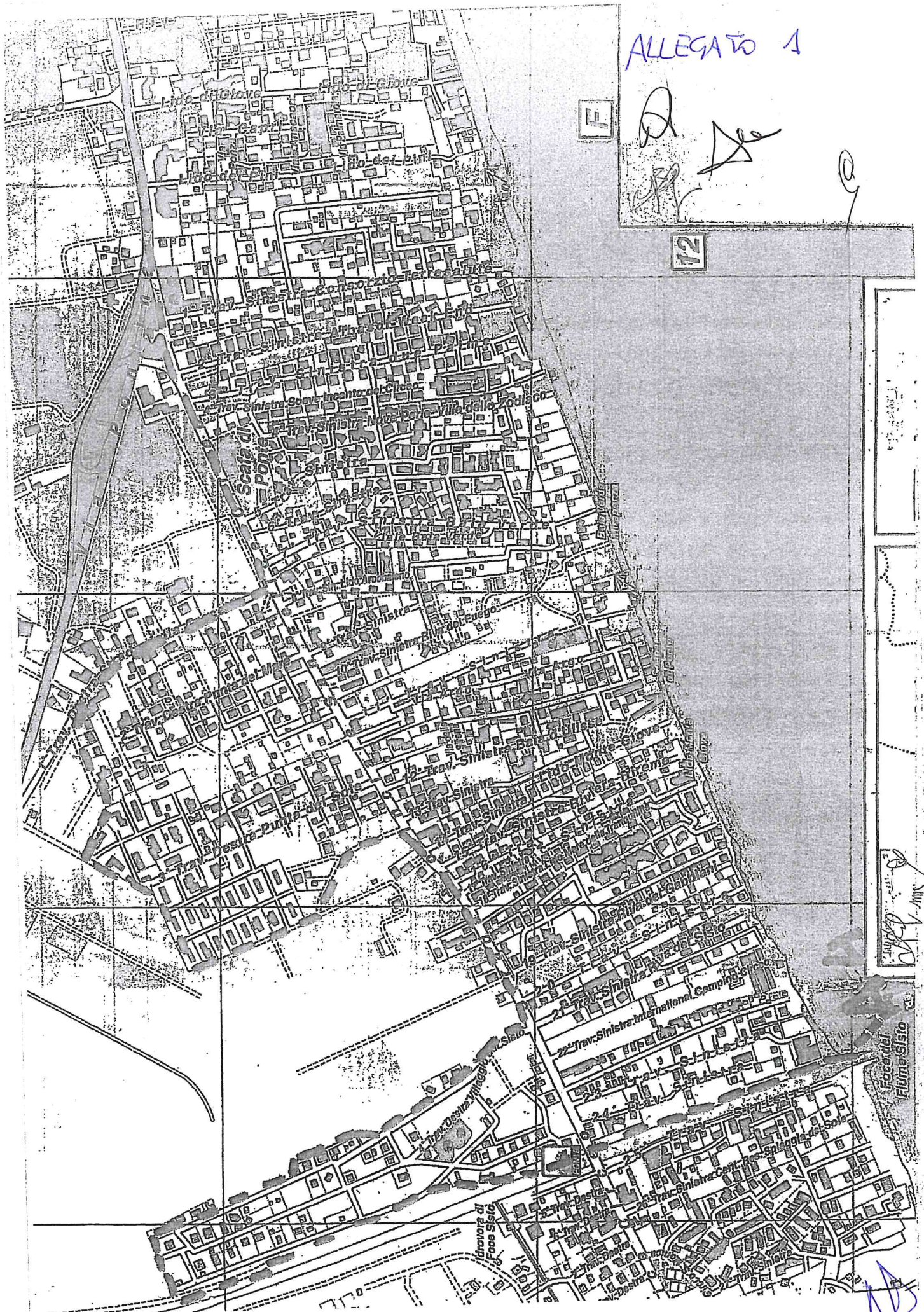
PLANIMETRIA 3



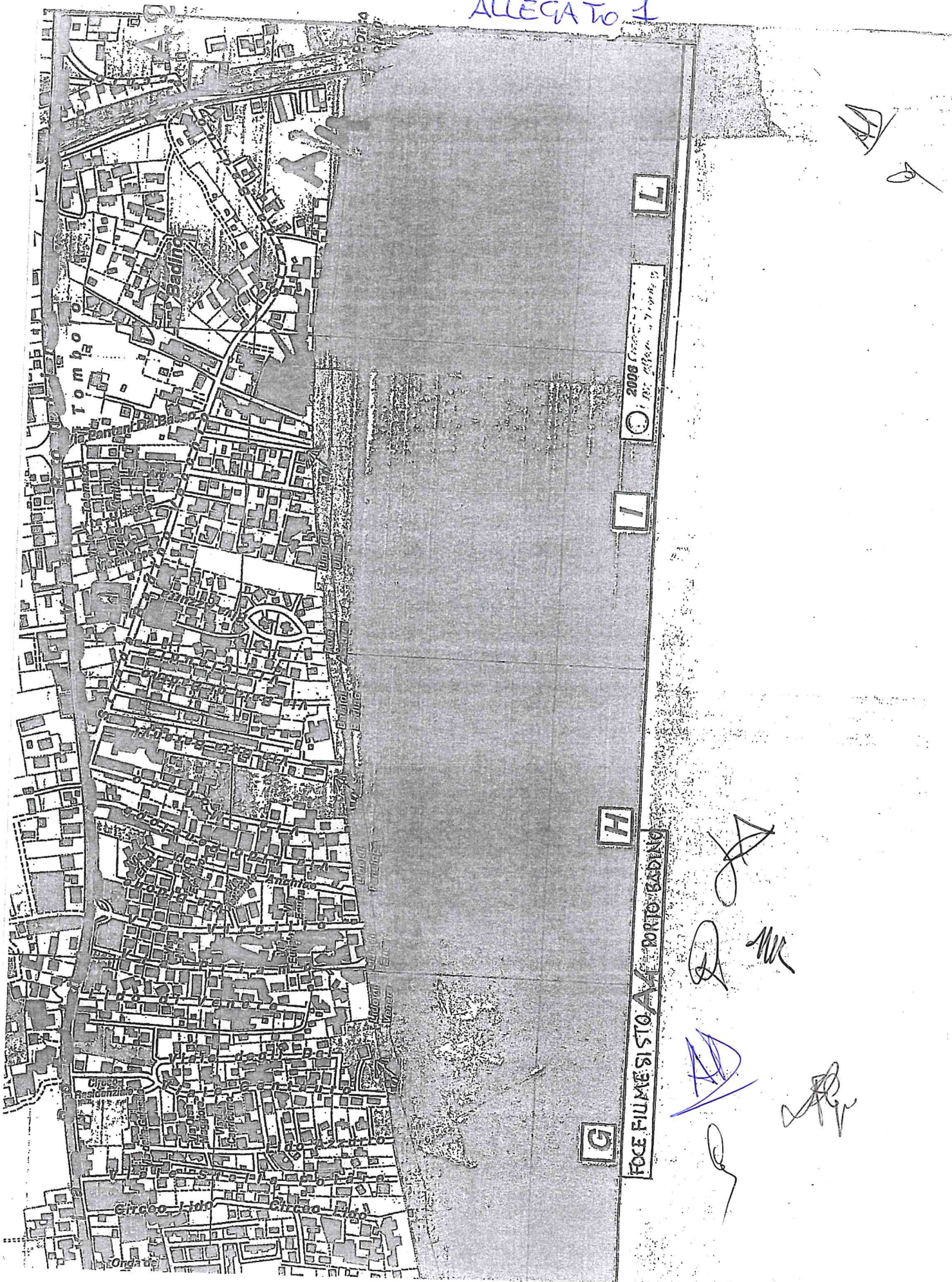
Handwritten signatures and initials in black ink.

Handwritten signature in blue ink.

ia
ia
ita



ALLEGATO 1



ALLEGATO 2

FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI

PREZZI MENSILI PER MQ. DI SUPERFICIE CONVENZIONALE

ZONA	SUB - FASCIA		PREZZI UNITARI IN €/mq	
------	--------------	--	------------------------	--

ZONA OMOGENEA 1	Alta	1	Minimo	Massimo
			4,50	6,920
			4,00	6,30
			3,00	4,80

6,90 

ZONA OMOGENEA 2	Alta	1	4,00	6,50
	Media	2	3,50	6,20
	Bassa	3	2,85	5,00

ZONA OMOGENEA 3	Alta	1	3,50	6,20
	Media	2	3,20	5,60
	Bassa	3	2,75	4,80

ZONA OMOGENEA 4	Alta	1	3,50	5,80
	Media	2	3,00	5,10
	Bassa	3	2,30	3,90

ZONA 5	Alta	1	3,30	5,10
	Media	2	3,00	4,80
	Bassa	3	2,20	3,70

In mancanza di revisioni di cui al punto "DURATA E VERIFICA DELL' ACCORDO" 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 all'anno precedente con riferimento alla data del deposito al Comune di questo accordo territoriale.



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

Tipo di contratto	Residenza pluriennale ☒	Transitorio ☐	Studenti Universitari ☐
-------------------	---	--------------------------------------	--

LOCATORE

CONDUTTORE

Comune TERRACINA 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
mq 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	3	Canone unitario	min. med. max.
		0,00	0,00 0,00
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 **Terracina** depositato il _____ con Prot. n. _____, 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

