

**ASPPI ROMA**

**Da:** ASPPI Nazionale [direzione@asppi.it]  
**Inviato:** martedì 16 febbraio 2010 13.37  
**A:** asppiroma@asppiroma.it; cesare.boldorini@gmail.com  
**Oggetto:** l: legge 431/98: rinnovo dell'accordo locale per i canoni concordati  
**Allegati:** accodo 2010\_canoni.xls; stralcio di accordo.doc

**Da:** Ciarlantini Miriam [mailto:m.ciarlantini@comune.ciampino.roma.it]  
**Inviato:** martedì 16 febbraio 2010 12.29  
**A:** info@asppi.it; lazio@sicet.it; uppi.roma@tiscali.it; uniat@uillazio.it; segreteria@arpe.roma.it; assocasa@ugl.it; info@feder-casa.it; sunivaprovincialediroma@yahoo.it; roma@unioneinquilini.it  
**Cc:** Sandro Sudano; SistiG  
**Oggetto:** legge 431/98: rinnovo dell'accordo locale per i canoni concordati



## **CITTÀ DI CIAMPINO**

### **PROVINCIA DI ROMA**

Si è svolta ieri con alcuni di Voi , la prima riunione del tavolo per l'accordo locale relativo ai canoni concordati.

L'Amministrazione comunale ha stabilito, al fine di consentire una più ampia partecipazione, di riconvocare il tavolo di lavoro per mercoledì 24 p.v. alle ore 10.00, presso La sede Comunale in P.za Felice Armati , 1- pal. B 1° Piano.

Si allega uno stralcio della bozza di proposta, consistente nella durata dell'accordo, l'aliquota ICI agevolata ed i prezzi al mq. da applicarsi in relazione alle zone centrali e periferiche della città.  
 Con i migliori saluti.

**(Pregasi confermare la Vs. partecipazione stesso mezzo.)**

**Il Funzionario Responsabile  
 dell'Ufficio del Patrimonio  
 dr. Miria Ciarlantini**

tel. 0679097452 - fax 0679097486  
 e-mail : m.ciarlantini@comune.ciampino.roma.it

Informazioni da ESET NOD32 Antivirus, versione del database delle firme digitali 4870 (20100216)

Il messaggio è stato controllato da ESET NOD32 Antivirus.

[www.nod32.it](http://www.nod32.it)

**CANONE MINIMO**

AUMENTO ISTAT					Accordo 2010-2013
2006	2007 1,50%	2008 2,90%	2009 1,50%		
A1	4,00	4,06	4,18	4,24	4,50
B1	3,50	3,55	3,66	3,71	4,00
B2	3,50	3,55	3,66	3,71	4,00
B3	3,50	3,55	3,66	3,71	4,00
B4	3,00	3,05	3,13	3,18	3,50
C	3,00	3,05	3,13	3,18	3,50
D	3,00	3,05	3,13	3,18	3,50
E	2,50	2,54	2,61	2,65	3,00

Zone	Min.	Max
A1	4,5	8
B1	4	7
B2	4	6,5
B3	4	7
B4	3,5	6,5
C	3,5	6,5
D	3,5	6
E	3	6

**CANONE MASSIMO**

AUMENTO ISTAT					Accordo 2010-2013
2006	2007 1,50%	2008 2,90%	2009 1,50%		
A1	7,25	7,36	7,57	7,69	8,00
B1	6,50	6,60	6,79	6,89	7,00
B2	6,00	6,09	6,27	6,36	6,50
B3	6,50	6,60	6,79	6,89	7,00
B4	6,00	6,09	6,27	6,36	6,50
C	6,00	6,09	6,27	6,36	6,50
D	5,50	5,58	5,74	5,83	6,00
E	5,50	5,58	5,74	5,83	6,00

**A.P.P.C.** \_\_\_\_\_

**ARPE** \_\_\_\_\_

**ASPPI** \_\_\_\_\_

**ASSOCASA** \_\_\_\_\_

**CONFEDILIZIA** \_\_\_\_\_

**FEDER.CASA** \_\_\_\_\_

**SICET** \_\_\_\_\_

**SUNIA** \_\_\_\_\_

**UPPI** \_\_\_\_\_

**UN. INQUILINI** \_\_\_\_\_

**UNIAT** \_\_\_\_\_

**ANIA** \_\_\_\_\_

## PREMESSA

Le organizzazioni sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Roma, riunite in attuazione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la definizione dell'Accordo Territoriale ex Lege 431/98,

- Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Ciampino;
- Considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale,
- Considerata l'esigenza che tutti i contratti siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela degli interessi della proprietà privata che dei locatari,

## DEPOSITANO

In data odierna viene reiterato l'Accordo di cui alla premessa per la città di Ciampino già sottoscritto in data 7 luglio 2005.

Il Comune di Ciampino, accogliendo la sollecitazione, avanzata dalle OO.SS. degli inquilini e delle Associazioni della proprietà, si impegna a mantenere per tutto il periodo dell'accordo, l'aliquota ICI per le abitazioni oggetto di contratto di locazione, al **2.5 per mille**, a decorrere dall'anno 2010.

Le OO.SS. degli inquilini e le Associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno dell'Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.

I prezzi relativi ai canoni di locazione saranno adeguati con l'aumento ISTAT, applicato nella misura del 100% a decorrere dall'anno 2007.

### I Firmatari

Associazioni di  
Categoria:

Per L'Ente:

UPPI

Assessore al Patrimonio

ARPE

Gabriella Sisti

FEDERCASA

FEDERCASA

SUNIA

SICET

APPC

Il Dirigente del 2° Settore

ASPPI

dott. Sandro Sudano

UNIAT

UNIONE INQUILINI

ASSOCASA

CONFEDILIZIA

ANIA

**CAPITOLO 1**  
**ACCORDO TERRITORIALE**  
**PER IL**  
**COMUNE DI CIAMPINO**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E  
DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

Preso atto che su richiesta delle OO.SS. firmatarie il Comune di Ciampino ha garantito una riduzione sostanziale dell'ICI al 2.5 per mille collegata al presente accordo convengono quanto segue:

1. il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Ciampino suddiviso in zone omogenee come da allegato A.
2. i valori di oscillazione dei canoni di locazione tra un minimo ed un massimo per ogni zona omogenea - di cui al punto 1 - sono quelli previsti nell'allegato B e determinati in base alle dotazioni infrastrutturali e servizi (viabilità, trasporti, scuole, presidi sanitari, ecc.).
3. il canone effettivo di locazione sarà determinato all'interno della fascia di oscillazione in relazione alle tipologie edilizie, allo stato manutentivo dello stabile e dell'alloggio, ai nessi pertinenziali, alla presenza di spazi comuni, alla quantità dei servizi tecnici, all'eventuale dotazione di mobilio. (così come previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 1 del D.M. 5/3/99, pubblicato in G.U. n. 67). Possono essere presi in considerazione ulteriori indicatori, come il livello di piano, la disposizione dei vani nell'alloggio, la presenza di spazi all'aperto ad uso esclusivo, l'allocatione nel centro storico, la superficie superiore a 100 mq., la collocazione dell'alloggio in stabili di pregio o in aree residenziali (allegato C).
4. la dotazione di mobilio dell'alloggio influisce sulla determinazione del canone effettivo fino ad un massimo del 15%.
5. nel caso le parti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia dei canoni potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 2% per ogni anno in più, fino ad un massimo del 6%.
6. nel caso l'alloggio ricada nella tipologia di villino o villa, il valore massimo del canone sarà incrementato del 20%.
7. l'assenza di impianti come l'acqua diretta, l'allacciamento alla rete fognaria, l'adeguamento dell'impianto elettrico (L. 46/90), l'impianto a gas, l'impianto di riscaldamento, portano il canone al minimo della fascia di oscillazione come da allegato C.
8. i contratti avranno durata triennale e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta comunicata nei tempi e nei modi descritti all'art. 3 L. 431/98.
9. il rinnovo dei contratti con durata superiore ai tre anni potrà essere regolato ai sensi del comma 7 dell'art. 1 del citato D.M. 5/3/99, attraverso la contrattazione tra le parti, assistite a loro scelta. Dalle Organizzazioni Sindacali delle coparti maggiormente rappresentative a livello locale.
10. il canone di locazione potrà essere aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT.
11. la superficie dell'alloggio è calcolata come segue:

- a) intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50% della superficie delle rimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a,b,e d si misurano la netto dei muri perimetrali.

L'elemento di cui alla lettera e, entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a)

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;

1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;

1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46.

12) Il contratto tipo (allegato D) è definito sulla base del modello citato dal DM. 5/3/99.

13) È istituita la Commissione Conciliativa e di congruità del canone che funzionerà in base al Regolamento allegato E dell'accordo depositato presso il Comune di Ciampino che fornirà un servizio di conciliazione in ordine alla corretta applicazione, interpretazione ed esecuzione del contratto. Le parti vi possono aderire a richiesta attraverso la nomina di una delle Associazioni degli inquilini e della proprietà firmatarie dell'accordo. Per quanto riguarda la conformità del canone ai criteri stabiliti dal presente accordo il ricorso è ammissibile solo per quei contratti non sottoscritti presso le Associazioni firmatarie dell'accordo stesso.

14) In materia di ripartizione degli oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegato F., resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9-10 della Legge 392/78 (Equo canone).

**15) Il presente accordo territoriale ha durata di anni 3 a decorrere dal 1° gennaio 2010 .**

16) Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora intervengano variazioni sensibili del contesto economico e fiscale che ha dato luogo al presente accordo.

17) Si istituisce l'osservatorio sulle locazioni composto dalla OO.SS: della proprietà e degli inquilini, firmatarie del presente accordo o che abbiano successivamente aderito espressamente e formalmente allo stesso, cui è demandata, tra le altre, la facoltà di cui al

punto 16 e che funzionerà in base al regolamento che sarà successivamente definito dal Comune.

Letto, confermato e sottoscritto

Ciampino, lì 15 febbraio 2010

Firmatari:

Associazioni di Categoria:

UPPI	Angelo De Nicola	PER L'ENTE
ARPE	Vinicio Visellini	Il Dirigente del 2° Settore
FEDERCASA	Segretario Provinciale Gianluigi Pascoletti	
FEDERCASA	Dirigente Provinciale Ivan Boccali	
UNIAT	Patrizia Behman	
SICET	Maurizio Savignano	L'ASSESSORE AL PATRIMONIO
SUNIA	Sandro Licheri	
ANIA	Walter Angori	
ASPPI	Cesare Boldorini	
UNIONE INQUILINI	Massimo Pasquini	
CONFEDILIZIA		
ASSOCASA		
A.P.P.C.		