

# ACCORDO TERRITORIALE / COMUNE DI LADISPOLI

(In attuazione della legge 9 dic 1998 n. 431 s.m.i. e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dic 2002, depositato al Comune di Ladispoli in data 20 feb 2014)

## FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA

- U.P.P.I. nella persona del Sig. Angelo DE NICOLA  
A.R.P.E. nella persona del Sig. Angelo DE NICOLA  
AS.P.P.I. nella persona del Sig. Cesare BOLDORINI

## ED I SEGUENTI SINDACATI DEGLI INQUILINI

- FEDERCASA CONFSA nella persona del Sig. Gianluigi PASCOLETTI e Sig.a Gloria RIVEZZI  
S.I.C.E.T. nella persona del Sig. *CIRO GIULIO SICC. ROMA* GIULIO SICC. ROMA  
S.U.N.I.A. nella persona del Sig. Giancarlo MORI

*SUNIA*

*p. 43001  
Cavallotti*

U.P.P.I. DI ROMA  
Via Ofanto n. 15  
Tel. 8557279 - 85350873

FEDER. CASA

*[Signature]*



# ACCORDO TERRITORIALE – COMUNE DI LADISPOLI

Preso atto delle recenti iniziative legislative e della volontà del Comune di Ladispoli di mantenere le aliquote minime per le imposte municipali relative alle tipologie di immobili collegate al presente accordo, le parti convengono quanto segue:

1. il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Ladispoli suddiviso in zone omogenee come da allegato A.
2. i valori di oscillazione dei canoni di locazione tra un minimo ed un massimo di cui al punto 1 - sono quelli previsti nell'allegato A 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 al comma 4 dell'art. 1 del D.M.31/12/2002. 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'allocazione nel centro storico, la superficie superiore a 100 mq., la collocazione dell'alloggio in stabili di pregio o in aree residenziali (allegato B)
4. la dotazione di mobilio dell'alloggio può influire 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. l'assenza di **almeno uno** degli elementi seguenti come l'acqua diretta, l'allacciamento alla rete fognaria, l'impianto a gas (ove la zona è servita), l'impianto di riscaldamento, portano il canone al minimo della fascia di oscillazione (allegato B). Il presente articolo non si applica in caso siano presenti impianti sostitutivi tali da garantire le medesime prestazioni qualitative.
7. 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.
8. il rinnovo dei contratti con durata superiore ai tre anni potrà essere regolato ai sensi del comma 8 dell'art. 1 del citato D.M. 31/12/2002 attraverso la contrattazione tra le parti, assistite a loro scelta dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale.
9. il canone di locazione potrà essere aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT.
10. 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;

U.P.P.I. DI ROMA  
Via Ofanto n. 18  
Tel. 8557279 - 85350874

51000  
2140 Gu Plo

Sumja

FG DER. CAIA

Rh R

- 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 al 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;
- 1,15 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46.

- 11. il contratto tipo (allegato C) è definito sulla base del modello citato dal DM. 31/12/2002
- 12. in materia di ripartizione degli oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegato E . Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della Legge 392/78 (Equo canone).
- 13. il presente accordo territoriale ha durata di anni 3 a decorrere dal 1° MARZO 2014
- 14. le parti concordano altresì di sollecitare il Comune di Ladispoli alla istituzione di un apposito fondo per "morosità incolpevole" utilizzando fondi da individuare. Detto fondo potrà essere utilizzato da tutti gli inquilini che dovessero trovarsi in temporanea difficoltà economica. La richiesta potrà essere avanzata direttamente dall'inquilino interessato, a fronte di dichiarazione ISEE e/o dichiarazione degli ultimi redditi o certificazione comprovante.
- 15. 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.
- 16. Questo accordo è applicabile anche ai contratti di cui all'articolo 5 comma 2 della legge 431/98 per studenti universitari fuori sede e per quelli transitori ordinari secondo modello nazionale.

16bis Contratti transitori ordinari (legge 9 dicembre 1998, n 431, articolo 2, comma 3).

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti di cui al titolo, è costituito dal territorio del Comune di Ladispoli.

Le Organizzazioni stipulanti si danno atto che il canone dei contratti individuali di tipo transitorio sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di Ladispoli, con un incremento percentuale sino ad un massimo del 15%. Tale incremento non si applicherà per i contratti riferiti agli studenti universitari e/o equiparati.

Per i contratti in epigrafe – per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori di cui sub E – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

**Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

- 1 - quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

*Sicet*  
L. 40 P. 4 No

*sunia*

U.P.I. DI ROMA  
Via Ofanto n. 18

FEDER. CASA



- a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b) matrimonio dei figli;
- c) rientro dall'estero;
- d) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- e) 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.

2 - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

1 - quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente art.16 bis è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo l'allegato tipo contratto ( E )

17. i soggetti che intendono usufruire delle agevolazioni sulle imposte municipali sugli immobili previste dal Comune di LADISPOLI dovranno aver siglato il contratto con l'assistenza delle rispettive sigle sindacali firmatarie del presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto

Ladispoli, 20 febbraio 2014

140 *Sind. Gall.*

*sunia*

FEDER-CASA  
*[Signature]*

*h. ASPPI*  
*[Signature]*

U.P.P.I. DI  
Via Olympe n. 18  
Tel. 8557279 - 85520874

