

# Accordo per il territorio del comune di Roma

in attuazione della **legge 9 dicembre 1998, n° 431** e del **decreto 30 dicembre 2002** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

**SOTTOSCRITTO IL 3/02/2004 DA:**

(**Associazioni** degli **inquilini**)  
**ANIA**  
**FEDERCASA**  
**SICET**  
**SUNIA**  
**UNIAT**  
**UNIONE INQUILINI**

**E**

(**Associazioni** della **proprietà**)  
**APPC**  
**ARPE**  
**ASPPI**  
**CONFAPPI**  
**UPPI**

## **PREMESSA**

Le Organizzazioni Sindacali Provinciali degli Inquilini, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ritengono necessario esprimere la più profonda preoccupazione per il grave stato in cui versa il mercato delle locazioni nella città di Roma a causa, soprattutto, della grande sproporzione esistente tra la domanda (sempre presente) e l'offerta di alloggi, sia pubblici che privati (sempre più difficilmente reperibile). Le OO.SS. convengono che tale situazione è stata determinata da una serie di cause collegate tra loro, quali, ad esempio: il progressivo depauperamento dell'offerta in alloggi sia della E.R.P. che degli enti previdenziali pubblici, privati e privatizzati, oggetto in maniera, apparentemente, inarrestabile, di cartolarizzazioni, dismissioni, alienazioni; una incidenza fiscale pesante sul bene casa, formata da tributi statali e locali, che penalizza fortemente le rendite da affitto, anche nelle aree a forte tensione abitativa come Roma; la perdurante assenza di qualsiasi programma di costruzione di immobili, da destinare soltanto alla locazione, individuando, a tal fine, sia le aree utilizzabili da piano regolatore che quelle recuperabili, reperendo i finanziamenti corrispondenti e necessari; la divaricazione presente tra un mercato delle locazioni, sostanzialmente incontrollabile, e i redditi delle famiglie, soprattutto del ceto medio, contenuti al di sotto dei livelli di inflazione programmata; etc. etc..

Appare evidente come il ruolo dei sindacati di categoria, chiamati istituzionalmente, dalla legge 431/98, a definire le modalità con le quali determinare i canoni di locazione, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della citata legge, in assenza di interventi diretti a modificare la situazione esistente, attraverso programmi di gestione della emergenza abitativa, contestuali a programmi di costruzione, recupero e reperimento di immobili per la locazione, onde riequilibrare (almeno parzialmente) la sproporzione tra domanda ed offerta, non possa che essere un ruolo, decisamente, minimale rispetto

alla capacità d'incidenza sul mercato immobiliare di Roma, in misura corrispondente alle necessità ed alle attese, dei cittadini romani. Le OO.SS. degli inquilini hanno, comunque, convenuto di assolvere in pieno al loro compito di rinnovare la convenzione territoriale per la città di Roma, assumendosi, senza incertezze, la responsabilità di ricercare (e trovare) gli equilibri praticabili in un contesto così estremamente complesso e difficoltoso, da non consentire positive aspettative per nessuna delle parti sindacali. Con altrettanta convinzione e fermezza, rivendicano, a pieno titolo, che, almeno, altrettanto senso di responsabilità mostrino le istituzioni ad ogni livello territoriale, nel porre in essere, senza ulteriori, ingiustificabili, indugi, ciascuno per il proprio settore d'intervento, gli strumenti fiscali (IRPEG, IRPEF, ICI) e programmatici in grado di dare prospettive reali alle migliaia di famiglie romane alla affannosa (in alcuni casi, disperata) ricerca di una abitazione dignitosa, ad un canone corretto e, innanzitutto, "possibile".

ANIA \_\_\_\_\_  
FEDERCASA \_\_\_\_\_  
SICET \_\_\_\_\_  
SUNIA \_\_\_\_\_  
UNIAT \_\_\_\_\_  
UNIONE INQUILINI \_\_\_\_\_

## Accordo per il territorio del comune di Roma

in attuazione della **legge 9 dicembre 1998, n° 431** e del **decreto 30 dicembre 2002** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

### **1. CONTRATTI AGEVOLATI**

*(art. 2, comma 3, L. 431/98)*

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Roma. Il territorio del Comune viene suddiviso in 165 zone omogenee come da allegato A, individuate dalle Agenzie per il Territorio. Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nello stesso allegato le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contratti-tipo (allegati B e B1), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato D. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato E.

I metri quadrati dell'unità immobiliari è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a. l'intera superficie calpestabile;
- b. il 50% della superficie delle autorimesse 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. il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g. la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%. Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.. Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

1. Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari composti esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a € 21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.
2. Il valore unitario al mq. delle fasce e delle subfasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..
3. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6%, per i contratti di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L.43 1/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

### **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 Roma. Le OO.SS. 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 Roma, 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 I) - 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 diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
  - 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 paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (C e C1).

Letto, confermato e sottoscritto in data 3/02/2004 dalle Organizzazioni stipulanti:

ANIA	_____
FEDERCASA	_____
SICET	_____
SUNIA	_____
UNIAT	_____
UNIONE INQUILINI	_____
APPC	_____
ARPE	_____
ASPPI	_____
CONFAPPI	_____
UPPI	_____

**Allegati:**

- Allegato B, Proprietà individuale - Locazione abitativa agevolata
- Allegato B1, Grande proprietà - Locazione abitativa agevolata
- Allegato C, Proprietà individuale - Locazione abitativa di natura transitoria
- Allegato C1, Grande proprietà - Locazione abitativa di natura transitoria

- Allegato D, Tabella oneri accessori
- Scheda agevolazione ICI
- Scheda per la determinazione del canone concordato
- Parametri

## **ALLEGATO D**

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio “normale”, che come tale si colloca nella fascia di oscillazione “media”, per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale. L'alloggio di tipo “normale”, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia massima in presenza di almeno tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato. La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole sub-fasce (minima, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizza tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc.. Si conviene che la collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di almeno sei parametri tra quelli indicati nel presente allegato. Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al dieci per cento per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%. Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione Istat. L' adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Per quanto riguarda la contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare privata, e privatizzata, di cui al decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente allegato, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà. La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento alla fascia media di ogni zona, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni, accertate tra le parti, di degrado o di maggior pregio.

## **PARAMETRI**

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre sub fasce; per l'individuazione della subfascia massima si terrà conto dei seguenti elementi:

1. Posto auto
2. Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3. Cantina;
4. Terrazza o balcone;
5. Area verde di pertinenza;

6. Impianto di condizionamento;
7. Impianto sportivo di pertinenza;
8. Doppi servizi;
9. Porta blindata;
10. Doppi vetri;
11. Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12. Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni;
13. Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14. Cucina abitabile con finestra;
15. Citofono o Videocitofono;
16. Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17. Riscaldamento autonomo.
18. Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti al piano.
19. Strutture di superamento di barriere architettoniche.