

**ACCORDO TERRITORIALE**  
**PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERAMO**  
**(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)**

In data odierna, a seguito di adeguato percorso negoziale ed alla presenza del Sindaco del Comune di Teramo Dott. Maurizio Brucchi, fra i seguenti Enti ed Organizzazioni rappresentativi degli inquilini e della proprietà immobiliare :

- SUNIA ( Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari) – Federazione provinciale di Teramo, con sede a Teramo in Viale F. Crispi n. 201, in persona del rappresentante legale Ernino D'Agostino;
- SICET (Sindacato inquilini casa e territorio), con sede a Teramo in Viale F. Crispi , in persona del legale rappresentante Antonio Di Berardo;
- UNIAT (Unione nazionale inquilini ambiente e territorio), con sede a Teramo in Corso De Michetti, in persona del legale rappresentante Emidio Angelini;
- ASPPI – Teramo, con sede a Teramo in Largo Proconsole n. 1, in persona del legale rappresentante Luca Di Giuseppe;
- CONFAPPI – Teramo, con sede a Teramo in Via Duca d'Aosta n. 45, in persona del legale rappresentante Gino Di Giuseppe;
- CONFEDILIZIA – Teramo, con sede a Teramo in Via A. De Albentis n 5, in persona del legale rappresentante Rocco Fantozzi;
- UPPI – Abruzzo, in persona del legale rappresentante Avv. Lorenzo Cirillo;
- ATER (Azienda territoriale per l'edilizia residenziale) di Teramo, con sede a Teramo in Via Roma n. 49, in persona del legale rappresentante Marco Pierangeli;

***Premesso che :***

- in data 4 Ottobre 2003 fu stipulato presso il Comune di Teramo un Accordo territoriale, attuativo delle norme della Legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- a distanza di oltre dieci anni dalla stipula, le parti hanno convenuto sulla opportunità di procedere ad una nuova negoziazione, al fine di adeguarne i contenuti alle evoluzioni intervenute nella struttura urbana e nel mercato immobiliare, nonché alle innovazioni introdotte in materia fiscale e di politiche abitative;
- restano ferme le pattuizioni contrattuali, antecedenti la sottoscrizione del presente Accordo territoriale, stipulate dai locatori e conduttori di unità immobiliari sulla base dell'Accordo del 4 ottobre 2003;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE :**

**1) Suddivisione in Zone**

Il territorio del Comune di Teramo viene suddiviso nelle seguenti Aree omogenee, già individuate nell'Accordo del 4 Ottobre 2003 e definite dalle cartografie allegate.

- **Zona 1 (Centro Storico)**

Area compresa tra : Circonvallazione Ragusa, Via Porta Melatina, Via Noè Lucidi, Circonvallazione Spalato, Via Di Paolantonio, Viale Mazzini e Piazza Garibaldi.

*Fogli catastali n. 147 e 69*

- **Zona 2**

Aree comprese tra : a) Via Conte Contin, Via Cadorna, Via IV Novembre, Via del Castello, Viale Cavour, Via Rischiera, Via dei Mulini e Via Dati;

*Fogli catastali n. 68 e 67*

b) Via Vecchia, Via Ponte S.Giovanni, Via Iracinto, Ponte De Contro, Via F. Masci, Largo Madonna delle Grazie, Via Beccaria e Porta Reale;

*Foglio catastale n. 70*

- **Zona 3**

Area compresa tra : Ponte S .Ferdinando, Via del Tiro, Via Acquaviva, Via Gammarana, Via A. De Benedictis, Via Po, Via Flaiani, Via De Gasperi, Ponte S. Francesco e Fiume Vezzola;

*Fogli catastali n. 63 e 64*

- **Zona 4**

Area comprendente il quartiere Piano Solare e il comprensorio Via Cona;

*Foglio catastale n. 66 ed allegato n. 14*

- **Zona 5**

Quartieri Villa Mosca e Colleparco;

*Foglio catastale n. 62*

- **Zona 6**

Quartieri Villa Pavone, Colleatterrato, Bivio Nepezzano, zona SS 80;

*Fogli catastali n. 56,57,58,59,65,71 e 72*

- **Zona 7**

Piano della Lenta, Ponte Vezzola, Scapriano;

*Fogli catastali n. 50,51,52,53,60 e 61*

- **Zona 8**

Contrada Mezzanotte;

*Foglio catastale n. 90*

- **Zona 9**

San Nicolò a Tordino;

*Fogli catastali n. 44 e 46*

- **Zona 10**

Nepezzano, Villa Turri, Villa Falchini, Villa Schiavoni, Sant'Atto;

*Fogli catastali n. 25,26,27,39,40,41,42,43,45 e 47*

- **Zona 11**

Putignano e zona circostante;

*Fogli catastali 29 e 33*

- **Zona 12**

Località La Specola, zona limitrofa posta a sud dell'abitato di Teramo, Poggio S. Vittorino e Poggio Cono;

*Fogli catastali n. 73,75,76,77,77,78,79,80,81,82,96,97,98,99,115,116,117,118 e 129*

- **Zona 13**

Colleminuccio, Sciusciano, Ponzano, Villa Tofo, Cannelli, Ponticelli, Varano e comprensorio, Magnanella, Castagneto, Rupò e Garrano;

*Fogli catastali*

*1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,20,21,22,23,24,28,30,31,32,34,35,36,37,38,48,49,54,55 e 84*

- **Zona 14**

Frondarola, Villa Tordinia, Valle San Giovanni, Cavuccio, Rocciano, Spiano, Rapino, comprensorio Miano, Sardinara, Caprafico, Forcella e Villa Vomano;

*Fogli catastali n.*

*83,85,86,87,88,89,91,92,93,94,95,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145 e 146*

## **2) 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 Teramo.

I confini tra le Aree omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade e sono, normalmente, determinati dai singoli fogli catastali.

Per le Aree omogenee sopra individuate vengono definite le fasce di oscillazione come da ALLEGATO A).

I valori minimi e massimi dovranno intendersi aggiornati annualmente alla variazione dell'indice ISTAT.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui agli allegati "B" e "C" del DPR 23 marzo 1998 n. 138, con una tolleranza del 5 per cento in più o in meno.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'ALLEGATO A) subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 7 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili compiutamente arredati le fasce di oscillazione di cui all'ALLEGATO A) subiranno, nei valori minimi e massimi, un incremento del 30 per cento.

Le fasce di oscillazione, nei valori minimi e massimi, subiranno un incremento del 20 per cento nel caso di immobili in classe energetica A, del 15 per cento in caso di immobili di classe energetica B e del 10 per cento in caso di immobili di classe energetica C. Tali incrementi sono cumulabili con quelli relativi alle fattispecie precedenti.

### **3) Contratti transitori** **(Art. 5, comma 1, L.431/98)**

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

Ai fini dell'articolo 2, comma 2, del D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Teramo (Allegato A).

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui agli allegati "B" e "C" del DPR 23 marzo 1998 n. 138, con una tolleranza del 5 per cento in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, dei proprietari e conduttori.

#### ***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 per uno dei seguenti motivi :
  - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - matrimonio dei figli;
  - rientro dall'estero;
  - 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;
  - 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 delle seguenti esigenze :
  - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
  - previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
  - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - necessità di cure o assistenza ai familiari in Comune diverso da quello di residenza o non confinante con esso;
  - 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 nel contratto.

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



### **Zona 5**

- Fino a 70 mq min Euro **187**  
max Euro **260**
- Fino a 120 mq min Euro **321**  
max Euro **445**
- Oltre 120 mq min Euro **3,02** per mq  
max Euro **4,37** per mq

### **Zona 6**

- Fino a 70 mq min Euro **145**  
max Euro **198**
- Fino a 120 mq min Euro **248**  
max Euro **340**
- Oltre 120 mq min Euro **2,25** per mq  
max Euro **3,33** per mq

### **Zona 7**

- Fino a 70 mq min Euro **154**  
max Euro **211**
- Fino a 120 mq min Euro **265**  
max Euro **362**
- Oltre 120 mq min Euro **2,48** per mq  
max Euro **3,47** per mq

### **Zona 8**

- Fino a 70 mq min Euro **168**  
max Euro **235**
- Fino a 120 mq min Euro **288**  
max Euro **403**
- Oltre 120 mq min Euro **2,70** per mq  
max Euro **3,93** per mq

### **Zona 9**

- Fino a 70 mq min Euro **164**  
max Euro **217**
- Fino a 120 mq min Euro **281**  
max Euro **373**
- Oltre 120 mq min Euro **2,43** per mq  
max Euro **3,60** per mq

### **Zona 10**

- Fino a 70 mq min Euro **126**  
max Euro **181**
- Fino a 120 mq min Euro **216**  
max Euro **310**
- Oltre 120 mq min Euro **2,07** per mq  
max Euro **3,02** per mq

### **Zona 11**

- Fino a 70 mq min Euro **120**  
max Euro **170**
- Fino a 120 mq min Euro **205**  
max Euro **292**
- Oltre 120 mq min Euro **1,98** per mq  
max Euro **2,79** per mq

### **Zona 12**

- Fino a 70 mq min Euro **121**  
max Euro **169**
- Fino a 120 mq min Euro **208**  
max Euro **289**
- Oltre 120 mq min Euro **2,03** per mq  
max Euro **2,75** per mq

### **Zona 13**

- Fino a 70 mq min Euro **118**  
max Euro **166**
- Fino a 120 mq min Euro **203**  
max Euro **284**
- Oltre 120 mq min Euro **1,98** per mq  
max Euro **2,76** per mq

### **Zona 14**

- Fino a 70 mq min Euro **128**  
max Euro **177**
- Fino a 120 mq min Euro **219**  
max Euro **304**
- Oltre 120 mq min Euro **2,07** per mq

max Euro **2,95** per mq.

Il presente Accordo viene depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Teramo.

Letto, confermato e sottoscritto in data 18 Febbraio 2014 dalle Organizzazioni e dagli Enti stipulanti.

P. gli INQUILINI

P. la PROPRIETA'

SUNIA

ASPPI

SICET

CONFAPPI

UNIAT

CONFEDILIZIA

UPPI

A.T.E.R. TERAMO