



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

IV Dipartimento- Sezione Urbanistica e Assetto del Territorio

Piazza XIX Maggio n°10 04024 GAETA LT tel. 0771/469405 fax. 0771/469433

Prot. 64714 del 30 DIC 2014

Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Gaeta

Siglato il 30/12/2014 in attuazione della Legge n.431 del 09/12/1998 e del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 30/12/2002.

Tra

Organizzazioni Inquilini

SUNIA in persona del Segretario Provinciale Patriarca Vitaliano

SICET in persona del Segretario Provinciale Ronzoni Sergio

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Ardissoni Marco

Organizzazioni Proprietari

UPPI in persona del Presidente Provinciale Romagnoli Mario

ASPPI in persona del presidente Provinciale Giannini Luigi Ferdinando

CONFEDILIZIA in persona del Presidente Provinciale Palombo Amedeo

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale in data 17/03/2014 protocollo n 11127 convocava le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative nella provincia di Latina al fine di addivenire all'accordo in parola;
 - vi è stato ulteriore incontro in data 02/07/2014;
 - sono state acquisite informazioni concernenti le microzone catastali desunte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
 - il territorio è stato analizzato per le sue caratteristiche storiche, morfologiche e di mercato;
 - il territorio urbano è stato suddiviso in 5 (cinque) zone omogenee così come risulta dalla legenda riportata sulle planimetrie di zonizzazione: 1- 2- 4- 5 che vengono allegate al presente Accordo mentre la zona 3 è il restante territorio Comunale;
 - si intendono attivare strumenti come l'Osservatorio Comunale e l'Agenzia per gli affitti;
- l'Amministrazione Comunale si impegna a ricercare, in particolare con la prima revisione utile di Bilancio, la possibilità di stabilire una aliquota ridotta per quanto attiene alla tassazione territoriale degli immobili per i locatori che affittano ai sensi del presente accordo.

Si Stipula quanto segue:

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, comma 3, L.431/98 e Art. 1 D.M. 30.12.02)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio del Comune di Gaeta (LT).

ACCORDO LEGGE 431/98 COMUNE DI GAETA

AREE OMOGENEE. Il territorio del comune di Gaeta, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in 5 (cinque) "zone omogenee"

La **ZONA OMOGENEA "1"- SANT'ERASMO** comprendente il centro storico di Gaeta denominato Sant'Erasmo, individuata da PUNTA STENDARDO –QUARTIERE SANT'ERASMO – LUNGOMARE CABOTO (fino all'incrocio con Via Firenze)- VIA FIRENZE - MONTAGNA SPACCATA. -

La **ZONA OMOGENEA "2"- SERAPO** comprendente la zona di Serapo individuata da VIA FIRENZE – CORSO ITALIA – VIA G.GARIBALDI - VIA MARESCA – POZZO DEL DIAVOLO – MARE.

La **ZONA OMOGENEA "4"- LUNGOMARE CABOTO** comprendente lungomare Caboto, area via Europa, area parziale via G.Garibaldi, individuata da VIA FIRENZE – CORSO ITALIA – VIA MARESCA (fino all'incrocio con salita dei Cappuccini)- CHIESA E COLLEGAMENTO CON LARGO CABOTO – MARE.

La **ZONA OMOGENEA 5** comprendente le aree monte S. Agata, Cappuccini, Frassini, individuata da lungomare CABOTO - piazzetta S. GIACOMO – tratti delle vie Monte TORTONE – ARGENTINA – AUSTRALIA – OLMI – del COLLE.

La **ZONA OMOGENEA 3** comprendente il restante territorio Comunale.

PARAMETRI. In ciascuna delle 5 zone omogenee gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in 3 (tre) subfasce, secondo quanto nel prosieguo precisato, e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori sono espressi in Euro al metro quadrato nella TABELLA 1;

I valori di minimo e massimo sono influenzati da parametri quali:

1. impianto di riscaldamento autonomo;
2. impianto di condizionamento aria;
3. allaccio alla rete del gas e alla colonna idrica funzionante;
4. ascensore per le unità ubicate oltre al piano I;
5. Porta blindata o cancello di sicurezza;
6. Abitazione interamente ristrutturata o costruita da non oltre 15 anni;
7. Cantina e/o soffitta.
8. balcone o terrazza;
9. Autorimessa singola.
10. posto auto coperto o scoperto ad uso esclusivo;
11. Spazio esterno condominiale
12. Area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo;
13. Portineria o videocitofono
14. Doppi servizi per appartamenti oltre 70 mq;
15. Doppi vetri o vetri termici;
16. Pannelli fotovoltaici o termici;

SUBFASCE DI OSCILLAZIONE. Le abitazioni che hanno fino a 3 dei parametri su indicati si collocano nella subfascia "3" bassa, da 3 fino a 7 nella fascia "2" media e con più di 7 elementi nella fascia "1" alta .

La collocazione di ciascuna unità immobiliare nella sub fascia di competenza avverrà in base ai parametri sopra esposti.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale del 30.12.02 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 variazioni annuali ISTAT, salvo che il locatore non opti per il regime di tassazione della c.d. cedolare secca.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei canoni minimi e massimi così come determinati dall'applicazione dei valori di cui alla TABELLA 1, tenendo ovviamente conto di le precisazioni e prescrizioni del presente Accordo.

ONERI ACCESSORI. Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo fanno riferimento espressamente alla "tabella degli oneri accessori" (allegato G del Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002).

SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO. I metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare sono calcolati in base alla superficie calpestabile con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.

Si precisa che le superfici accessorie verranno aggiunte alla superficie principale - come sopra calcolata in base ai seguenti criteri:

- la superficie delle autorimesse singole (box) verrà computata al 60%,
- la superficie dei posti macchina coperti verrà computata al 50%,
- la superficie dei posti macchina scoperti verrà computata al 40%,
- la superficie di balconi, terrazze, cantine, ed altri accessori simili verrà computata al 25%.
- la superficie di vani con altezza utile compresa fra metri 1,00 e 1,70 con partenza dal piano di calpestio verrà a computata al 70%.
- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in uso esclusivo del conduttore verrà computata al 15% sino ad un massimo corrispondente alla superficie della abitazione;
- la superficie delle aree a verde od attrezzata condominiale di pertinenza dell'edificio dove si trova ubicata l'unità immobiliare oggetto della locazione verrà computata al 10% della quota millesimale sino ad un massimo corrispondente alla superficie della abitazione;

Si precisa che:

- per gli alloggi la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta pari od inferiore a mq. 45,00 (quarantacinque) detta superficie sarà incrementata del 22%, per quelli di superficie superiore a 45.00 mq e fino a mq.60,00 l'incremento sarà del 16%, per quelli di superficie superiore a mq. 60,00 e fino a mq. 70,00 compresa l'incremento sarà del 10%.
- per gli alloggi la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta superiore a mq. 130 (centotrenta), la superficie eccedente i mq. 130 sarà ridotta del 10% (dieci per cento).

Ove le parti contraenti concordino durate contrattuali superiori ai 3 anni di cui ad art. 2 commi 3 e 5 legge 431/98, il canone come determinato secondo le prescrizioni del presente Accordo è incrementato ulteriormente del 2 % per ogni anno eccedente i tre anni minimi.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dalla TABELLA 1, integrati secondo quanto previsto dal presente Accordo, verranno ulteriormente aumentati del 15% (quindici per cento). Detto incremento sarà elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici (forno, frigorifero, lavatrice). L'incremento riferito all'arredo non si renderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(Art. 5, Comma 1, L. 431/98 e Art. 2 D.M. 30.12.2002)

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

Ai fini dell'art. 2, d.m. 5.3.99, 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 agevolati, secondo quanto previsto al punto 1) del presente Accordo aumentati del 20% (venti per cento) considerata la vocazione turistica del Comune di Gaeta.

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

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, separazione o divorzio;
- 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 esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e documentata;

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando il tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale del 30.12.02 per le locazioni transitorie.

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Art. 5, Comma 2 e 3, L. 431/98 e At. 3 D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Gaeta ove ha sede la *Facoltà del Mare* dell'Università di Cassino

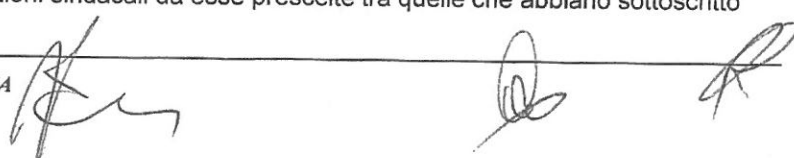
Le Parti applicheranno canoni secondo le norme del **Punto 1** del presente accordo di cui osserveranno espressamente tutte le prescrizioni.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministeriale del 30.12.02 per le locazioni transitorie per studenti universitari recante altresì - come con il presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone in misura del 75% della variazione Istat, ove il contratto abbia durata superiore a 12 (dodici) mesi.

4) GRANDI PROPRIETÀ

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 soggetto, della disponibilità di più di 100 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 per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede in analogia a quanto sopra riportato.

5) PATTUZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di Gaeta deliberi aliquote I.M.U. diverse da quelle attualmente emesse per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art.8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazioni, o le parti contraenti lo ritengano necessario o opportuno.

Il presente Accordo verrà depositato, a cura delle Organizzazioni firmatarie dello stesso, presso la Segreteria Generale del Comune di Gaeta, Ufficio Protocollo Generale, o invio alla medesima tramite raccomandata a.r. unitamente ai seguenti allegati:

- Allegati 1-2-4-5 Planimetrie con individuazione delle zone omogenee;
- Tabella degli oneri accessori (allegato G del Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002);

Letto confermato e sottoscritto in Gaeta,

Organizzazioni Proprietari

UPPI in persona del Presidente Provinciale Romagnoli Mario

ASPPI in persona del presidente Provinciale Giannini Luigi Ferdinando

CONFEDILIZIA in persona del Presidente Provinciale Palombo Amedeo

Organizzazione Inquilini

SUNIA in persona del Segretario Provinciale Patriarca Vitaliano

SICET in persona del Segretario Provinciale Ronzoni Sergio

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Ardisson Marco

TABELLA 1**ZONA OMOGENEA 1 SANT'ERASMO**

SUBFASCIA - 3	SUBFASCIA - 2	SUBFASCIA - 1
DA € 3,00	Da € 5,00	DA € 6,00
A € 5,00	A € 6,00	A € 7,5

ZONA OMOGENEA 2 SERAPO

SUBFASCIA - 3	SUBFASCIA - 2	SUBFASCIA - 1
DA € 6,00	Da € 6,5	DA € 7,5
A € 6,5	A € 7,5	A € 8,5

ZONA OMOGENEA 3 RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

SUBFASCIA - 3	SUBFASCIA - 2	SUBFASCIA - 1
DA € 3,00	Da € 3,00	DA € 4,00
A € 3,50	A € 4,00	A € 5,00

ZONA OMOGENEA 4 LUNGOMARE CABOTO V.EUROPA C.SO GARIBALDI

SUBFASCIA - 3	SUBFASCIA - 2	SUBFASCIA - 1
DA € 5,50	Da € 5,50	DA € 7,00
A € 6,50	A € 7,0	A € 7,50

ZONA OMOGENEA 5...MONTE S.AGATA CAPPUCCINI FRASSINI

SUBFASCIA - 3	SUBFASCIA - 2	SUBFASCIA - 1
DA € 3,5	Da € 4,00	DA € 5,00
A € 4,5	A € 5,00	A € 6,00

In mancanza di revisioni di cui al punto 5 i valori della presente Tabella 1 saranno aggiornati, anno per anno, per nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente con riferimento alla data del primo giorno del mese successivo al deposito al Comune di questo accordo territoriale.

64714

30 DIC 2014

Protocollo d'intesa parte integrante dell'Accordo del 30/12/2015 sottoscritto tra le Organizzazioni della proprietà e degli Inquilini

L'Amministrazione Comunale di Gaeta preso atto dell'Accordo Territoriale sottoscritto dalle Organizzazioni della proprietà e degli Inquilini in presenza di documentazione contrattuale verificata e controfirmata da una delle organizzazioni della proprietà ed una delle Organizzazioni dell' inquilinato sottoscrittrici del presente accordo, applicherà le agevolazioni previste nel caso che, secondo la sua dichiarazione nella premessa, Essa abbia assunto le indicate riduzioni di tassazione comunale. L'Amministrazione Comunale procederà con controlli e verifiche per le dichiarazioni o richieste di applicazione aliquote agevolate non validate dalle associazioni già dette. L'Amministrazione si impegna, altresì, a mantenere inalterati i benefici per tutta la durata della locazione e nel caso di variazioni di aliquote a comunicarle alle suddette organizzazioni. Le Organizzazioni Sindacali sopra dette si impegnano perché le Parti sottoscrittrici di contratti agevolati secondo l'accordo territoriale di Gaeta consegnino copia sottoscritta del contratto all'Ufficio Pianificazione Comunale affinché l'Amministrazione possa avere conoscenza valida del numero di contratti stipulati.

Il Sindaco della Città di Gaeta
Cosmo Mitrano

COMUNE DI GAETA
PROVINCIA DI LATINA

Organizzazioni Proprietari

UPPI

in persona del Presidente Provinciale Romagnoli Mario

Francesco Secchi

ASPPI

in persona del presidente Provinciale Giannini Luigi Ferdinando

Ind. Giannini

CONFEDILIZIA in persona del Presidente Provinciale Palombo Amedeo

A. Palombo

Organizzazione Inquilini

SUNIA in persona del Segretario Provinciale Patriarca Vitaliano

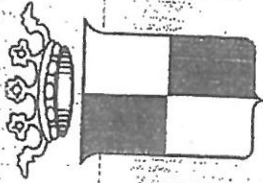
Vitaliano Patriarca

SICET in persona del Segretario Provinciale Ronzoni Sergio

S. Ronzoni

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Ardisson Marco

M. Ardisson



GAETA

ZONA OMOGENEA 1^a

SANT'ERASMO

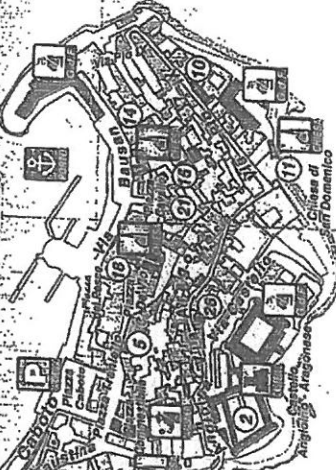
DELIMITATA VERSOTERRA

DA

Punta Standard

S. Erasmo

Fanale



S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico

Chiesa di S. Domenico



M a r e

CHIAIA

ZONA OMOGENEA '2.1'

SERAPPO

DELIMITATA CON

7/4
ZONARONOS

LUNGOMARE CA BOTO
VIALE EUROPA
CORSO GARIBOLDI
DELIMITATA CON ---

