ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTEPORZIO CATONE

Le Organizzazioni rappresentative degli Inquilini e della Proprietà del Comune di MONTEPORZIO CATONE, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

PREMESSO

- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che in data 18/04/2022 è scaduto l'accordo territoriale di MONTEPORZIO CATONE;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo territoriale per il Comune di MONTEPORZIO CATONE;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

l'Accordo territoriale stipulato il 18/04/2019 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di MONTEPORZIO CATONE.

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di MONTEPORZIO CATONE.

2) Il territorio del Comune di MONTEPORZIO CATONE, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per le mappe si fa riferimento a quanto già depositato al Comune di MONTEPORZIO CATONE.
I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per quanto riguarda le Zone R (come definite dall'OMI e in assenza di indicazione dei valori economici), verranno presi i valori delle microzone attigue.

4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).
L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2/A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione) ad eccezione della maggiorazione per durata superiore ai tre anni, applicata come normata nello stesso allegato 2/A.
Le zone di cui all'Allegato 1 potranno subire un incremento fino al 10% esclusivamente per gli immobili ricadenti in tipologia "Ville e Villini".

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatori che optano per la cedolare secca.

6) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, ed è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;
d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;

m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

7) Solo ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1 potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata 4 anni, dell'8% per i contratti di durata 5 anni e del 9% per una durata di 6 o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. È facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi.
Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%. Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.
Per alloggi con classe energetica C, D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%.
In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.

10) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

11) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/B al presente Accordo (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

12) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

13) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 15 denominato "Altre Clausole".

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16 gennaio2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di MONTEPORZIO CATONE.

2) Il territorio del Comune di MONTEPORZIO CATONE, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per le mappe si fa riferimento a quanto già depositato al Comune di MONTEPORZIO CATONE.
I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). Per quanto riguarda le Zone R (come definite dall'OMI e in assenza di indicazione dei valori economici), verranno presi i valori delle microzone attigue.

4) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

5) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).
L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2/A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione) ad eccezione della maggiorazione per la tipologia contrattuale transitoria, applicata come normato nello stesso allegato 2/A.

6) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni firmatarie danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe, definito all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), potrà subire variazioni fino ad un massimo del 10%, tenendo conto delle particolari esigenze locali.

7) Al fine della determinazione del canone la superficie è espressa in metri quadrati e conteggiata al netto delle murature, ed è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;
d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

8) In applicazione dell'Articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e nell'Allegato 2B (Scheda determinazione canone concordato);

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.

10) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. È facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi.
Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%. Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.
Per alloggi con classe energetica D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica A, B e C sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Eco Bonus il valore sarà incrementato del 5%.
In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

12) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

13) Per i contratti con durata superiore a 30 giorni vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori;

A. Fattispecie di esigenze dei proprietari.
Quando il proprietario ha esigenza di adibire alla scadenza del contratto l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- Qualsiasi altra esigenza collegata ad un evento certo a data prefissata;

B. Fattispecie di esigenze dei conduttori.
Quando il conduttore ha esigenza di utilizzare l'appartamento per un periodo non superiore ai 18 mesi per i seguenti motivi:
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza valido sia per lavoratori autonomi che subordinati;
- acquisto di un'abitazione;
- ristrutturazione o esecuzione dei lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale
- esigenze di mobilità dovute a conseguenze della pandemia COVID 19, altri eventi naturali/calamità, nell'ambito del territorio nazionale che comportino l'esigenza di un trasferimento provvisorio da concludersi a data certa; nuovi conflitti internazionali che comportino un transito temporaneo nel territorio comunale da concludersi a data certa e non prorogabile;
- Qualsiasi altra esigenza collegata ad un evento certo a data prefissata;

14) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi A) e B) dell'art. 13 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

15) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

16) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/B al presente Accordo (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

18) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 17 denominato "Altre Clausole".

TITOLO C)
ACCORDI INTEGRATIVI
(Art. 1 comma 5, DM 16 gennaio 2017)

La contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare come definita dall'Art. 1, Comma 5, D.M. 16/01/2017 e dall'Art. 12, Titolo A) e Art. 17 Titolo B) 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 integrativa con la grande proprietà immobiliare farà riferimento ai valori dal minimo della fascia A al medio della fascia B, con variazioni in diminuzione del minimo

della fascia A o in aumento del medio della fascia B, in presenza di specifiche previsioni tra le parti.

TITOLO C1)
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, verranno individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto anche delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), art. 4, 5 e 6 del presente accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dalla tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato 5 del presente Accordo.

TITOLO D)
ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato 5 del presente accordo.

TITOLO E)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
COMMISSIONE PER IL MONITORAGGIO DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Si costituisce la "Commissione per il monitoraggio del mercato delle locazioni", composta da un membro per ogni organizzazione e associazione firmataria del presente accordo.
La Commissione assume l'incarico di mettere in condivisione tutti gli elementi statisticamente rilevanti dei contratti attestati dai firmatari e di redigere un report semestrale di monitoraggio dei canoni rispetto al mercato e di valutazione dell'andamento dell'accordo.
La Commissione dovrà rilasciare il parere sulla eventuale necessità di aggiornamento dell'accordo e/o dei suoi valori, anche prima della sua scadenza.

TITOLO G)

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha validità triennale a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Nel caso di mancato rinnovo dello stesso i canoni di cui alle fasce di oscillazione saranno rivalutati in base alla variazione ISTAT assoluta.
Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento sarà facoltà delle parti firmatarie del presente Accordo di convocarsi per le determinazioni di merito.
In caso di mancata convocazione o di impossibilità a riunirsi, i valori dei canoni, conteggiati secondo le indicazioni del presente Accordo territoriale, subiranno un incremento pari alle variazioni ISTAT assoluta.

4) Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

5) Il presente Accordo potrà essere firmato, anche successivamente, dalle Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale, o aderenti ad esse, e/o maggiormente rappresentative a livello territoriale, della proprietà e dell'inquilinato, previa verifica del Comune di MONTEPORZIO CATONE, in ottemperanza a quanto previsto dalla L. 431/98.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Zone del Comune e fasce di oscillazione
All. 2/A: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
All. 2/B: Scheda di calcolo canone concordato
All. 3 Attestazioni tipo (A - unilaterale e B - bilaterale)
All.4: Contratti tipo (A e B)
All.5: Oneri Accessori
All.6: Regolamento negoziazione

Per le mappe si fa riferimento a quanto già depositato al Comune di MONTEPORZIO CATONE

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

APPC – Fabio Coglitore

FFEDER.CASA – Gianluigi Pascoletti

ARPE – Giovanni Baldanzellu

SAI Cisal – Andrea Vellino

ASPPI – Cesare Boldorini

SICET – Paolo Rigucci

CONFAPPI – Michele Contartese

SUNIA – Emiliano Guarneri

CONFEDILIZIA – Paolo Pietrolucci

UNIAT-APS Lazio – Micol Pietrini

UPPI – Angelo De Nicola

Unione Inquilini – Emanuela Isopo

GUIDO LANCIANO
PER DELEGA DELLE SEDI DELLA PROVINCIA

MONTEPORZIO CATONE, 30-9-2024

MONTEPORZIO CATONE

		A min.	A max	B min	B max	C min	C max
COD	ZONA						
B1	MICROZONA 1	3,26	4,70	4,71	7,29	7,30	9,00
D1	MICROZONA 2	4,57	6,05	6,06	8,73	8,74	10,50
E4	MICROZONA 3	3,26	4,52	4,53	6,80	6,81	8,30
	MICROZONA 4	3,92	5,07	5,08	7,14	7,15	8,50