

*Simone*  
*Cupzio*

29 NOV. 2017

**COMUNE DI LATINA**  
Provincia di Latina

COMUNE DI LATINA  
Segreteria del Sindaco  
29 NOV 2017  
**ARRIVO**

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI LATINA**  
STIPULATO IL 28/11/2017

In attuazione della Legge n.431 del 09/12/1998 e del Decreto Ministeriale del 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanza

LE

**Organizzazioni Sindacali e Associazioni degli Inquilini**  
SUNIA in persona del Segretario Provinciale  
SICET in persona del Segretario Provinciale  
UNIAT in persona del Segretario Provinciale

Patriarca Vitaliano  
Ronconi Sergio  
Ardissone Marco

**Organizzazioni Sindacali dei Proprietari**  
APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente V. Prov.le  
ASPPI in persona del Presidente Provinciale  
UPPI in persona del Presidente Provinciale

Palombo Amedeo  
Giannini Luigi Ferdinando  
Romagnoli Mario

**PREMESSO:**

- che il 20 aprile 2004 è stato sottoscritto L'Accordo Territoriale attualmente vigente in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'Articolo 4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1998 n° 431;
- che il 20 giugno 2017 le OO.SS. sopra citate chiedevano all'Amministrazione Comunale la convocazione di una riunione specifica per rinnovare l'Accordo Territoriale;
- che attualmente l'Amministrazione Comunale applica per i locatori che affittano a canone concordato (art. 2 comma 3) una aliquota IMU agevolata pari al 7,6 per mille;
- che l'Amministrazione Comunale per il tramite della Segreteria del Sindaco convocava una riunione per il giorno giovedì 05 ottobre 2017;
- che alla riunione sopra citata erano presenti il Sindaco e l'Assessore al Bilancio per l'Amministrazione Comunale e le OO.SS. sopra citate;
- che pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Latina;

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

**TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI**

(Art. 2, Comma 3, della Legge 431/98 e Art. 1 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

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

Il territorio del Comune di Latina, tenuto presente di quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. del 16/01/2017, viene suddiviso in aree omogenee

- per ogni zona omogenea vengono definite tre fasce di canone (minima, media e massima).
- Per ogni fascia di canone viene stabilito un valore minimo e massimo all'interno delle quali le parti, tenendo conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare, concordano il canone per il singolo contratto.
- I valori minimo e massimo delle fasce di canone sono stati determinati tenendo conto dei valori di mercato, delle dimensioni dell'alloggio, delle dotazioni strutturali, dello stato di manutenzione, delle pertinenze (posto auto, box, cantina, balconi ecc.), della presenza di spazi comuni, della dotazione di impianti tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo, condizionatore d'aria, ecc.), della eventuale dotazione di mobilio, della durata del contratto.

*AD* *AS* *Q* *SA* *MA* *MR*

### AREE OMOGENEE.

Le aree omogenee vengono, come da allegato 1, così individuate :

1. CENTRO URBANO circoscritto dalle vie:  
Via Milazzo, Via Ezio, Via Terenzio, parte di Via Petrarca, Via Alfieri, Via Botticelli, Via Michelangelo, parte di Via Rossetti, Via Tucci, Via Quarto, Via Albiola, Via Aspromonte, Via Villafranca, Viale Giulio Cesare
2. ZONA INTERMEDIA delimitata dal perimetro esterno al centro urbano e circoscritta dalle vie:  
Via dei Cappuccini, Via Don Torello, Via Rossetti, Via Minturno, Via Roccagorga, Via Sezze, Via Don Luigi Sturzo, Via Isonzo fino alla strada SS 148 Pontina, ex Mediana fino all'incrocio con Viale Le Corbusier, Via Dublino, Via Praga, Via Oslo, Via Belgrado, Via Zani, Via Bucarest, Via Budapest, Via Mosca, Via Stoccolma, Via Copenaghen, Via Vienna, Via Praga, Via Ticino, Via Sarco, Via Kennedy, Via Persicara, Via Piattella, incrocio con Fosso del Gionco e limite del Canale delle Acque Medie, Quartieri Giochetto (R10) e Pantanaccio (R11).
3. QUARTIERI Q4 E Q5, come delimitati dai P.P.E.
4. LATINA SCALO, come delimitata dal P.P.E.
5. BORGIO PIAVE E QUARTIERE TORRE LA FELCE, BORGIO SAN MICHELE, BORGIO FAITI, BORGIO SABOTINO, BORGIO GRAPPA, BORGIO PODGORA, BORGIO CARSO, BORGIO SANTA MARIA, BORGIO MONTELLO, BORGIO BAINSIZZA, come delimitati dai P.P.E.
6. ALTRE ZONE E BORGHI.

### PARAMETRI.

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

I valori unitari minimi e massimi delle diverse subfasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### Tabella parametri

I valori di minimo e massimo sono individuati tenendo conto dei seguenti parametri:

1. Immobile costruito da non oltre 15 o completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni.
2. Riscaldamento autonomo
3. Allaccio funzionante alla rete del gas e alla colonna idrica
4. Porta d'accesso blindata
5. Finestre con doppi vetri o vetri termici
6. Autorimessa singola
7. Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo
8. Piano rialzato e primo piano, o superiore con ascensore
9. Doppi servizi per alloggi oltre 70 mq. e singoli fino a 70 mq.
10. Condizionatore d'aria
11. Area ad uso esclusivo
12. Cantina, balcone o terrazzo ad uso personale
13. Area verde, cortile o spazio esterno condominiale attrezzato
14. Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza o apparecchiature equivalenti
15. Pannelli fotovoltaici o termici

### SUBFASCE DI OSCILLAZIONE.

**Fascia minima** Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno meno di 3 dei parametri su indicati.

**Fascia media** Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno da 3 a 7 parametri di quelli su indicati.

**Fascia massima** Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno più di 7 parametri tra quelli sopra indicati.

### **SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO**

La superficie convenzionale da considerare per la determinazione del canone è quella utile netta che, con una tolleranza in più o in meno del 5%, è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie interna di calpestio dell'unità nella misura del 100%; per i vani con altezza inferiore a 1,80 m. la superficie viene ridotta del 30%;
- Balconi, terrazzi, cantine nella misura del 25%;
- Garage, box auto ad uso esclusivo nella misura del 60%;
- Posto auto coperto ad uso esclusivo nella misura del 50%;
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo nella misura del 40%;
- Superficie scoperta di pertinenza dell'alloggio ad uso esclusivo nella misura del 15% sino ad un massimo corrispondente alla superficie dell'abitazione;
- Superficie scoperta condominiale, verde attrezzato nella misura del 10% della quota millesimale dell'alloggio.

### **DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Il canone mensile 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 parametri, tenendo ovviamente conto delle precisazioni e prescrizioni del presente Accordo.

Si precisa che:

- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta pari od inferiore a mq. 45,00 (quarantacinque) detta superficie sarà incrementata del 22%, fino a raggiungere il massimo di 50 mq.;
- per quelli di superficie superiore a 45,00 mq e fino a mq.60,00 l'incremento sarà del 16%, fino a raggiungere il massimo di 65 mq.;
- per quelli di superficie superiore a mq. 60,00 e fino a mq. 70,00 l'incremento sarà del 10%, fino a raggiungere il massimo di 75 mq.;
- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta superiore a mq. 130 (centotrenta), la superficie eccedente i mq. 130 sarà ridotta del 10% (dieci per cento).

### **DURATA DEL CONTRATTO**

La durata della locazione è quella prevista dall'articolo 2 comma 3 della legge 431/98, cioè di tre anni con obbligo di rinnovo di ulteriori due anni.

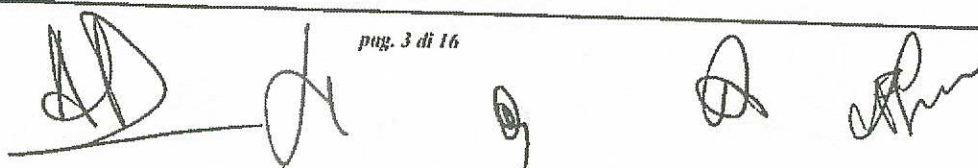
Tuttavia ove le parti contraenti concordino durate contrattuali superiori ai 3 anni di cui ad art. 2 commi 3 e 5 legge 431/98, il canone come determinato secondo le prescrizioni del presente Accordo è incrementato ulteriormente del 2 % per ogni anno eccedente i tre anni minimi sino ad un massimo di tre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

### **IMMOBILE ARREDATO**

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 (piano cottura e/o forno, frigorifero, lavatrice).

### **LOCAZIONE PARZIALE**

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parte e servizi condivisi.



### AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti di cui sopra 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 annuale ISTAT, salvo che il locatore non opti per il regime di tassazione della Cedolare Secca.

### ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, una per parte.

L'attestazione, redatta sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata) a cura e con assunzione di responsabilità, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello di calcolo del canone allegato al contratto.

Per i contratti non assistiti si definiscono come di seguito le modalità di attestazione da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata) a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tale organizzazione dovrà verificare:

- la corretta individuazione della sub fascia di oscillazione all'interno della zona omogenea di pertinenza come al precedente paragrafo PARAMETRI e la determinazione della superficie convenzionale della cosa locata come al precedente paragrafo SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO.
- la rispondenza del canone, della cauzione, del periodo di durata del contratto, comunque il contenuto del contratto alle norme dell'accordo;

### GRANDI PROPRIETA'

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 75 (Settantacinque) 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 migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare e integrare il tipo di contratto.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del D.M. del 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nel territorio del presente Accordo.

### MODELLO CONTRATTUALE

I contratti saranno stipulati usando esclusivamente il contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

### TITOLO B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, Comma 1, della Legge 431/98 e Art. 2 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)



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

Ai fini dell'art. 2 Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 per i Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, in quanto nei Comuni con un numero inferiore a diecimila la contrattazione è libera, 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 concordati, secondo quanto previsto dal presente Accordo.

I contratti in epigrafe hanno durata non superiore a diciotto mesi; per essi vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori, debitamente documentate, con riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa, connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale.

**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; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; motivi di studio; 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

- 2) Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari; 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 in contratto.

In applicazione dell'Articolo 2, comma 5, del D.M. del 16/01/2017 le parti che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste ai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive OO.SS. firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

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.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità di canone per contratti di durata fino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato B al D.M. del 16/01/2017, indicando con precisione i motivi della transitorietà e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE del titolo A) del presente accordo.

Nel caso di LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parte e servizi condivisi.

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.

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 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

Riguardo l'ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI vale quanto per essa riportato in precedenza nell'apposito capitolo del titolo A) del presente accordo.



**TITOLO C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/'98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Latina, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di Università degli studi statale.

I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato C al D.M. del 16/01/2017, indicando con precisione il carattere della transitorietà per studenti universitari e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE del titolo A) del presente accordo.

Nel caso di LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parte e servizi condivisi.

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 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

Riguardo l'ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI vale quanto per essa riportato in precedenza nell'apposito capitolo del titolo A) del presente accordo.

**TITOLO D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE  
E DEGLI ACCORDI INTEGRATIVI.**

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tale agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1 comma 7 secondo periodo del D.M. del 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come determinato secondo tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE del titolo A) del presente accordo.

**TITOLO E) ONERI ACCESSORI**

Per i contratti regolati dal presente accordo è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D al D.M. 16/01/2017.

**TITOLO F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. del 16/01/2017 e dai contratti tipo, allegati A e C al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello previsto dal D.M. richiamato.

**TITOLO G) OSSERVATORIO COMUNALE**

E' prevista l'istituzione dell'Osservatorio Comunale entro centottanta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo e del Protocollo d'intesa con l'Amministrazione comunale. L'Osservatorio studierà i vari problemi della locazione abitativa concordata. In esso sarà costituita la Borsa delle locazioni per favorire l'accesso a cittadini socialmente disagiati ed agevolare la domanda e l'offerta di locazioni nonché la Commissione per il fondo di sostegno per fissare l'erogazione di contributi e la preparazione di bandi.

**TITOLO H) DURATA E VERIFICA DELL' ACCORDO**

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2 del D.M. 16/01/2017, ha la durata di anni quattro a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle OO.SS. firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

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

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI LATINA

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, (modifica delle aliquote IMU o TASI, agevolazioni fiscali, della normativa vigente o di sensibili variazioni dei valori di mercato), da motivare nella richiesta, ogni organizzazione sindacale firmataria, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione e trascorsi dalla richiesta, l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.


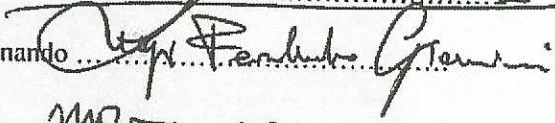
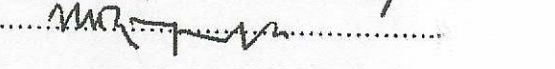
Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante dell'Accordo i seguenti allegati:


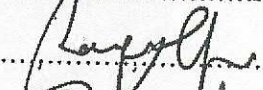
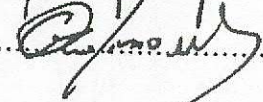
- Allegato 1 Aree Omogenee del Comune di Latina
- Allegato 2 Fasce di oscillazione dei canoni
- Allegato 3 Scheda per la determinazione del canone (Attestazione)
- Allegato D Tabella degli Oneri Accessori
- Allegato E Modulo di richiesta per l'attivazione della Commissione Paritetica

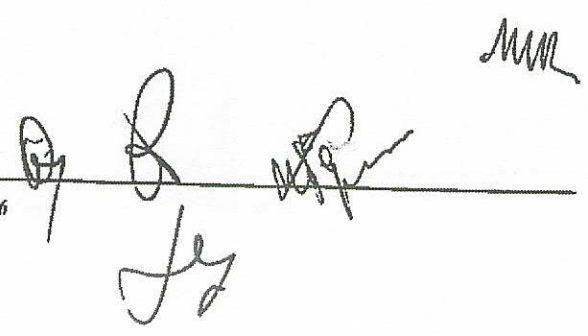
Letto, confermato e sottoscritto il 28-11-2017.....

Organizzazioni Proprietari:

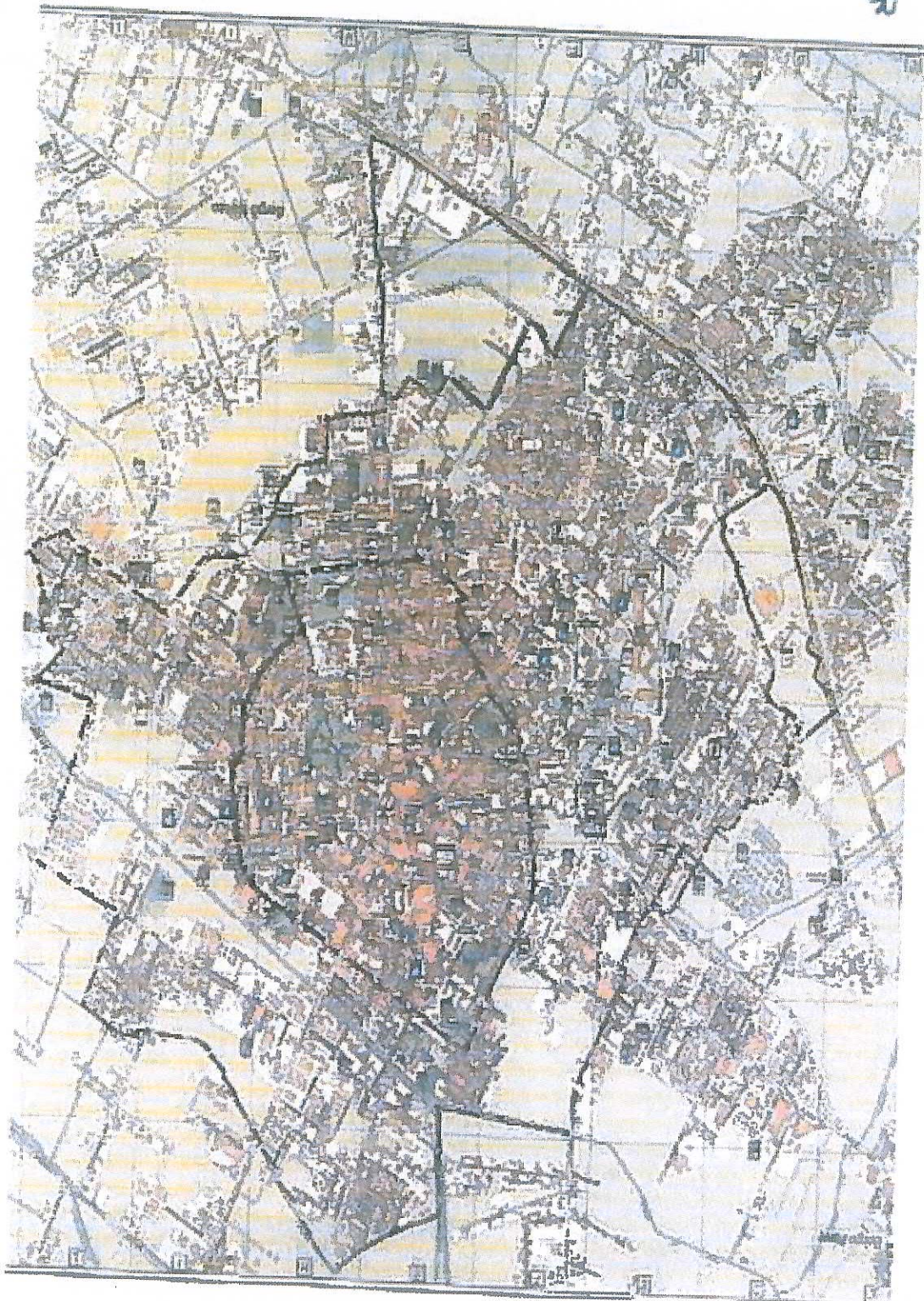
APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente Palombo Amedeo .....   
ASPPi in persona del Presidente Giannini Luigi Ferdinando .....   
UPPI in persona del Presidente Romagnoli Mario ..... 

Organizzazioni degli 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 ..... 



ALLEGATO 1  
(AREE OMOGENEE)



AD      [Signature]      [Signature]      [Signature]      MMR

---

pag. 8 di 16

[Signature]



ALLEGATO 2  
FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI

PREZZI MENSILI PER MQ. DI SUPERFICIE CONVENZIONALE

ZONA	SUB - FASCIA		PREZZI UNITARI IN €/mq	
------	--------------	--	------------------------	--

ZONA 1 CENTRO URBANO			Minimo	Massimo
			Alta	1
	Media	2	4,00	5,70
	Bassa	3	3,00	4,30

ZONA 2 INTERMEDIA			4,00	5,85
			Alta	1
	Media	2	2,85	4,50
	Bassa	3		

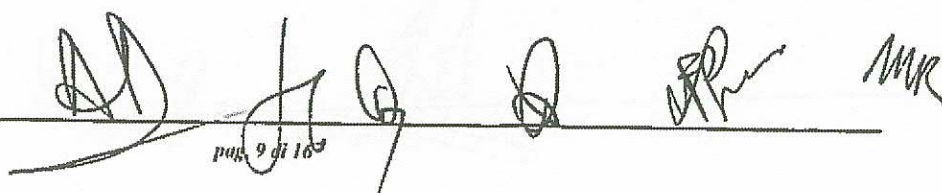
ZONA 3 Q4 - Q5			3,50	5,50
			Alta	1
	Media	2	2,75	4,25
	Bassa	3		

ZONA 4 LATINA SCALO			3,50	5,20
			Alta	1
	Media	2	2,30	3,50
	Bassa	3		

ZONA 5 BORGHI			3,30	4,80
			Alta	1
	Media	2	2,20	3,30
	Bassa	3		

ZONA 6 ALTRI AMBITI			3,00	4,50
			Alta	1
	Media	2	1,75	2,75
	Bassa	3		

In mancanza di revisioni di cui al punto "DURATA E VERIFICA DELL' ACCORDO" i valori sopra fissati saranno aggiornati, anno per anno per nuovi contratti da stipulare, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi rispetto all'anno precedente con riferimento alla data del deposito al Comune di questo accordo territoriale.



ALLEGATO 3

**CONTRATTI DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO**  
**ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 06.01.2017**

Tipo di contratto  Residenza pluriennale  Transitorio  Studenti Universitari  Prot. N. \_\_\_\_\_

LOCATORE \_\_\_\_\_  
 CONDUTTORE \_\_\_\_\_

Città \_\_\_\_\_ Via/P.zza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_ Int. \_\_\_\_\_  
 Dati Catastali fgl \_\_\_\_\_ part \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ ctg \_\_\_\_\_ R.C. € \_\_\_\_\_

AREA OMOGENEA  Intermedia

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE				PARAMETRI DI QUALITA' DELL'ALLOGGIO				
	Sup. netta	Coefficiente	Sup. Conv.le	Tabella parametri		SI	NO	
maggior di 130				1	Immobile costruito da non oltre 15 o completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni.			
tra 70 e 130				2	Riscaldamento autonomo			
tra 60 e 70				3	Allaccio funzionante alla rete del gas e alla colonna idrica			
tra 45 e 60				4	Porta d'accesso blindata			
minore di 45				5	Finestre con doppi vetri o vetri termici			
balconi, cantine				6	Autorimessa singola			
vani h min m. 1,70				7	Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo			
garage singolo				8	Piano rialzato e primo piano, o superiore con ascensore			
posto auto coperto				9	Doppi servizi per alloggi oltre 70 mq. e singoli fino a 70 mq.			
posto auto scoperto				10	Condizionatore d'aria			
area scop escl				11	Area ad uso esclusivo			
area scop cond.le				12	Cantina, balcone o terrazzo ad uso personale			
				13	Area verde, cortile o spazio esterno condominiale			
				14	Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza o apparecchiature equivalenti			
				15	Pannelli fotovoltaici o termici			
<b>TOTALE SUP. CONV.LE MQ</b>				<b>NUMERO TOTALE PARAMETRI</b>				
				<b>SUBFASCIA</b>		min	med.	max
				<b>CANONE APPLICATO €/mese</b>		€		-

FATTORI D'INCREMENTO  N. Anni oltre 3  Incr. %  Arredamento  Max. 25 %

**CALCOLO DEL CANONE**

SUPERFICIE CONVENZIONALE	CANONE APPLICATO	FATTORE GLOBALE D'INCREMENTO
CANONE ANNUO MIN € -		CANONE ANNUO MAX € -
RATA MENSILE € -		RATA MENSILE € -

La presente scheda ATTESTANTE il valore minimo e massimo applicabile per l'immobile oggetto della locazione è stata redatta secondo le dichiarazioni rese dal locatore, che a conferma sottoscrive la presente scheda.  
 Data \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

Le OO.SS. \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Latina depositato il \_\_\_\_\_ ATTESTANO che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Latina.

OO.SS. Proprietà \_\_\_\_\_ Per prestata assistenza \_\_\_\_\_ OO.SS. Inquilini \_\_\_\_\_



COMUNE DI LATINA

---

# **PROTOCOLLO D' INTESA**

**TRA COMUNE DI LATINA**

**APE CONFEDILIZIA – ASPPI - UPPI**

**SUNIA – SICET - UNIAT**

Il presente PROTOCOLLO è parte integrante dell'Accordo Territoriale del 28/11/2017 sottoscritto tra le Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini competenti per la Provincia di Latina, protocollato presso il Comune di Latina in data 29/11/2017 con il numero 162915/2017.

L'Amministrazione Comunale di Latina, preso atto dell'Accordo Territoriale sottoscritto dalle suddette Organizzazioni, si impegna a concedere una aliquota ridotta per quanto attiene alla tassazione territoriale per gli immobili locati ai sensi del presente accordo, sia per i contratti agevolati di cui all'articolo 2 comma 3 sia per quelli per studenti universitari di cui all'art. 5 comma 2 della legge 431/98. L'aliquota agevolata dell'IMU spetta al locatore che ne fa richiesta, e decorre dall'inizio della locazione, se la residenza nell'immobile locato è avvenuta entro sessanta giorni dalla decorrenza contrattuale. Nel caso di locazione a studenti universitari il requisito della residenza non è necessario, giusto D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017. Demanda all'Ufficio competente ad apportare le opportune variazioni al regolamento comunale per le aliquote IMU.

La fruizione dell'aliquota agevolata è subordinata, a pena decadenza, alla presentazione all'ufficio tributi del Comune di apposita dichiarazione IMU secondo modello ministeriale, cui è da allegare il contratto di locazione sottoscritto dalle parti contraenti e registrato, munito di attestazione di conformità all'accordo territoriale rilasciata da una organizzazione sindacale della proprietà e da una organizzazione sindacale degli inquilini, firmatarie dello stesso.

Le Organizzazioni firmatarie del presente protocollo si impegnano a rilasciare la citata attestazione anche per i contratti non assistiti, dietro eventuale riconoscimento di un compenso per le verifiche svolte.

L'Amministrazione Comunale procederà con controlli e verifiche per le dichiarazioni o richieste di applicazione di aliquote agevolate per i contratti non assistiti muniti delle attestazioni sopra richiamate; inoltre si impegna a mantenere inalterati i benefici per tutta



COMUNE DI LATINA

la durata della locazione e nel caso di variazioni di aliquote a concertarle con le suddette Organizzazioni.

Si rende noto che la dichiarazione IMU può essere presentata fino al 30 giugno dell'anno successivo alla stipula del contratto di locazione, con possibilità di ravvedimento nei 90 giorni successivi, scaduti i quali la dichiarazione, e quindi l'agevolazione, varrà dall'anno successivo.

Inoltre l'Amministrazione Comunale si impegna ad istituire, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente protocollo, l'osservatorio comunale di cui alla lettera G dell'Accordo Territoriale sopra citato.

Latina li. 18/01/18

Organizzazioni provinciali dei Proprietari:

**APE CONFEDILIZIA** in persona del Presidente V.

**N. Palombo Amedeo**

**ASPPI** in persona del Presidente

**Luigi Ferdinando Giannini**

**UPPI** in persona del Presidente

**Romagnoli Mario**

Organizzazioni provinciali degli Inquilini:

**SUNIA** in persona del Segretario

**Patriarca Vitaliano**



COMUNE DI LATINA

---

**SICET** in persona del Segretario

**Ronzoni Sergio**

*Sergio Ronzoni*

**UNIAT** in persona del Segretario

**Ardissone Marco**

*Marco Ardissone*

**Il Comune di Latina** in persona del Sindaco

**Damiano Coletta**

*Damiano Coletta*