

## ACCORDO TERRITORIALE (Campagnatico, Cinigiano, Civitella Paganico e Roccastrada)

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431  
e del D.M. 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture  
di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze

sottoscritto da  
APC-Confedilizia, ASPPI, UPPI  
SICET, SUNIA, UNIAT

**SICET** GROSSETO  
Via Senegal, 25 - 56100 GROSSETO  
Tel. 0564 422326



**ASPPI** Grosseto  
RE PRESIDENTE



UPPI  
*[Signature]*

Grosseto li 28 FEB. 2018

**UNIAT**  
SEGRETARIA PROVINCIALE

### SOMMARIO

<b>Argomento</b>	<b>All.ti</b>	<b>pag.</b>
Testo dell'Accordo	-	3 - 7
Fasce di oscillazione	All.to 1	8
Elementi oggettivi per la determinazione del canone	All.to 2	9
Superficie utile dell'immobile	All.to 3	10
Scheda di definizione del canone	All.to 4	11 - 14
Attestazioni	All.to 5	15
Modulo di richiesta	All.to 6	16 - 17

## ACCORDO TERRITORIALE

### (Campagnatico, Cinigiano, Civitella Paganico e Roccastrada)

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

#### Fra le sottoscritte organizzazione della Proprietà Edilizia:

- APC – CONFEDILIZIA.....in persona dell'Avv. Paola Tamanti
- ASPPI.....in persona del Geom. Velio Giuggioli
- UPPI.....in persona della dott.ssa Silvia Signori

#### e dei Conduttori:

- SICET.....in persona del sig. Giancarlo Di Gioia
- SUNIA.....in persona del Sig. Demetrio Cozzupoli
- UNIAT.....in persona del Sig. Vincenzo Aquilino

#### PREMESSO

- che in data 27 Dicembre 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- 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, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per quattro comuni di Campagnatico, Cinigiano, Civitella Paganico e Roccastrada, in sostituzione di quello stipulato il 27 Dicembre 2003.

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 27 Dicembre 2003 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo dei quattro comuni di Campagnatico, Cinigiano, Civitella Paganico e Roccastrada, come individuati in epigrafe.



#### 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 dei quattro Comuni di **Campagnatico, Cinigiano, Civitella Paganico e Roccastrada**.
2. Il comprensorio in questione, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 co. 2 del D.M. 16 Gennaio 2017, è costituito da un'area omogenea unica come riportato nell'allegato 1 (fascia omogenea).
3. Per l'area omogenea di cui al punto precedente, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (fasce di oscillazione).
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, ai fini della stipula di nuovi contratti, non potranno essere aggiornati per i primi due anni di validità del presente accordo. A far data dal mese di Marzo dell'anno 2020, i suddetti valori saranno invece annualmente aggiornati nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice Istat dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati che potrà intervenire nel biennio precedente, assumendo come base di calcolo l'Indice Istat del mese di Gennaio 2018.
5. In relazione a quanto convenuto al punto precedente, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione

UPPI



ASPPI - Grosseto  
PRESIDENTE

SICET - GROSSETO  
Via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0684 42328

UNIAT  
SEGRETARIA PROV/LE

di cui all'Art. 2 (**Fasce di Oscillazione**), a partire dal mese di Marzo 2020, e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat assumendo come base di calcolo l'Indice Istat del mese di Gennaio 2018.

6. Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'**allegato 2 (Fasce di oscillazione)**, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'**allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
7. La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata: con i criteri riportati nell'**allegato 4 (Superficie Utile dell'unità immobiliare ai fini del conteggio del canone)**.
8. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, gli elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo sono deducibili dall'**Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
9. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimi e massimi, un **aumento del 3 %** per i contratti di durata di quattro anni, **del 4 %** per i contratti di durata di cinque anni, **del 6 %** per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
10. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino ad un massimo del **15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di un arredamento completo e nuovo, l'aumento potrà arrivare fino al **20 %**.
11. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (**Immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9**), le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un **aumento del 15 %**, a valere per l'intera durata contrattuale.
12. Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.
13. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
14. L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello **allegato 6 (Attestazione)**.
15. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **100 unità immobiliari** ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
16. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto **allegato A** al DM 16 gennaio 2017.

## TITOLO B)

### CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)*

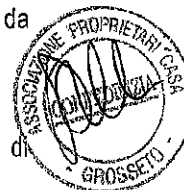
1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei **Comuni di Campagnatico, Cinigiano, Civitella Paganico e Roccastrada** che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risultano, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti come di

seguito precisato: **Campagnatico 2.450; Cinigiano 2.580; Civitella Paganico 3.173; Roccastrada 9.166.**

2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata **non superiore a diciotto mesi.**
3. Le Organizzazioni stipulanti, nel prendere atto di quanto riportato al precedente paragrafo 1, convengono che i canoni di locazione di cui al presente titolo, **sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.**
4. Nel caso di locazione di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
5. **Fattispecie di esigenze dei proprietari:**
  - 5.2 Quando il proprietario abbia l'esigenza di adibire, entro i 18 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;
    - 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) motivi di studio;
    - f) 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.
  - 5.3 Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore, del coniuge, dei figli o dei genitori collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**6. Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

- 6.2 Quando il conduttore abbia una delle seguenti esigenze:
  - a) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
  - b) previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
  - c) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
  - d) necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
  - e) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
  - f) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
  - g) campagna elettorale.
- 6.3 Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, del coniuge, dei figli o dei genitori collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
7. Oltre ai canoni di locazione anche la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
8. In applicazione dell'art. 2, co. 5, del D.M. 16.01.2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti par. 5 e 6 del presente titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatari del presente accordo, che attestano il supporto fornito di cui si da atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
9. Per la stipula dei contratti di cui al presente titolo, è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze, in capo anche a una sola delle parti contraenti.



*PPA*



*ASPPA Grosseto*  
IL PRESIDENTE

**SICET** GROSSETO  
via Senegal, 25 - 58100 GROSSETO  
Tel. 0564 422326

*UNIAT*  
UNIONE NAZIONALE

10. L'attestazione prevista dall' art. 1, co. 8, art. 2 co. 8 e art. 3 co. 5 del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della Proprietà Edilizia o dei conduttori firmataria del presente accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **allegato 6 (attestazione)** al presente accordo.
11. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, co. 5 del D.M. 16.01.2017, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli da aventi in capo più di 100 u.i. ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente accordo.
12. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16.01.2017.

#### TITOLO C)

##### CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo **Comuni di Campagnatico, Cinigiano, Civitella Paganico e Roccastrada**, in quanto comuni limitrofi al Comune di Grosseto che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 Gennaio 2017, è sede di Corsi Universitari.
2. 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 al studio.
3. Ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.M. 16.1.2017, i canoni di locazione sono determinati dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui **allegato 2 (Fasce di Oscillazione)** e aggiornati annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.
4. La misura in mq utili dell' unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata in conformità **all. 4 (superficie utile dell'unità immobiliare)** al presente accordo.
5. In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017 sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile. I suddetti elementi sono deducibili **dall'Allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone)**.
6. Per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui **all'allegato 2 (Fasce di oscillazione)** subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Nel caso di arredamento completo e nuovo l'aumento potrà arrivare fino al 20%.
7. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (immobili vincolati ex lege 01.06.1939 n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), le fasce di oscillazione di cui **all'allegato 2 (Fasce di oscillazione)** subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, a valere per l'intera durata contrattuale.
8. Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra essi cumulabili.
9. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
10. L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello **allegato 6 (Attestazione)**.
11. I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.

#### TITOLO D)

##### 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, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto 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), paragrafo 7, del presente Accordo.
3. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017

**TITOLO E)  
ONERI ACCESSORI**

1. Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

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

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del DM 16 Gennaio 2017 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16.1.2017, 16 del tipo di contratto Allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto Allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 6 (*Modello di richiesta*) al presente Accordo.

**TITOLO G)  
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

1. Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del
2. D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
3. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
4. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
5. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.



**Il presente Accordo entrerà in vigore a partire dal giorno 1 Marzo 2018**

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Area omogenea
- All. 2: Fasce di oscillazione
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Superficie Utile ai fini del conteggio del canone
- All. 5: Scheda di definizione del canone
- All. 6: Attestazione
- All. 7: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

GROSSETO....., data 2.8.FEB. 2018



**SICET GROSSETO**  
Via Samsogai, 25 - 50100 GROSSETO  
Tel. 0584.422328

*AS.P.P.I.*

**UNIVAT**  
SEGRETERIA PROV/LE

**AS.P.P.I. Grosseto**  
IL PRESIDENTE