

# Accordo per il territorio del comune di Ciampino



In attuazione della [legge 9 dicembre 1998, n° 431](#) e del [decreto 30 dicembre 2002](#) del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

Preso atto che su richiesta delle OO.SS. firmatarie il Comune di Ciampino ha garantito una riduzione sostanziale dell'ICI al 2.5 per mille collegata al presente accordo convengono quanto segue:

1. il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Ciampino suddiviso in zone omogenee come da allegato A .
2. i valori di oscillazione dei canoni di locazione tra un minimo ed un massimo per ogni zona omogenea - di cui al punto 1 - sono quelli previsti nell'allegato B e determinati in base alle dotazioni infrastrutturali e servizi (viabilità, trasporti, scuole, presidi sanitari, ecc.).
3. il canone effettivo di locazione sarà determinato all'interno della fascia di oscillazione in relazione alle tipologie edilizie, allo stato manutentivo dello stabile e dell'alloggio, ai nessi pertinenziali, alla presenza di spazi comuni, alla quantità dei servizi tecnici, all'eventuale dotazione di mobilio. (così come previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 1 del D.M. 5/3/99, pubblicato in G.U. n. 67). Possono essere presi in considerazione ulteriori indicatori, come il livello di piano, la disposizione dei vani nell'alloggio, la presenza di spazi all'aperto ad uso esclusivo, l'allocazione nel centro storico, la superficie superiore a 100 mq., la collocazione dell'alloggio in stabili di pregio o in aree residenziali (allegato C).
4. la dotazione di mobilio dell'alloggio influisce sulla determinazione del canone effettivo fino ad un massimo del 15%.
5. nel caso le parti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia dei canoni potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 2% per ogni anno in più, fino ad un massimo del 6%.
6. nel caso l'alloggio ricada nella tipologia di villino o villa, il valore massimo del canone sarà incrementato del 20%.
7. l'assenza di impianti come l'acqua diretta, l'allacciamento alla rete fognaria, l'adeguamento dell'impianto elettrico (L. 46/90), l'impianto a gas, l'impianto di riscaldamento, portano il canone al minimo della fascia di oscillazione come da allegato C.
8. i contratti avranno durata triennale e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta comunicata nei tempi e nei modi descritti all'art. 3 L. 431/98.
9. il rinnovo dei contratti con durata superiore ai tre anni potrà essere regolato ai sensi del comma 7

dell'art. 1 del citato D.M. 5/3/99, attraverso la contrattazione tra le parti, assistite a loro scelta. Dalle Organizzazioni Sindacali delle coparti maggiormente rappresentative a livello locale.

10. il canone di locazione potrà essere aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT.

11. la superficie dell'alloggio è calcolata come segue:

- a) intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50% della superficie delle rimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a,b,e d si misurano la netto dei muri perimetrali.

L'elemento di cui alla lettera e, entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a)

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46.

12) Il contratto tipo (allegato D) è definito sulla base del modello citato dal DM. 5/3/99.

13) È istituita la Commissione Conciliativa e di congruità del canone che funzionerà in base al Regolamento allegato E dell'accordo depositato presso il Comune di Ciampino che fornirà un servizio di conciliazione in ordine alla corretta applicazione, interpretazione ed esecuzione del contratto. Le parti vi possono aderire a richiesta attraverso la nomina di una delle Associazioni degli inquilini e della proprietà firmatarie dell'accordo. Per quanto riguarda la conformità del canone ai criteri stabiliti dal presente accordo il ricorso è ammissibile solo per quei contratti non sottoscritti presso le Associazioni firmatarie dell'accordo stesso.

14) In materia di ripartizione degli oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegato F., resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9-10 della Legge 392/78 (Equo canone).

15) Il presente accordo territoriale ha durata di anni 3 a decorrere dal 1° gennaio 2010 .

16) Per quanto riguarda la contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare privata, e privatizzata, di cui al decreto Ministeriale citato, questa 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 per la grande proprietà farà riferimento alla fascia media

di ogni zona, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni, accertate tra le parti, di degrado o di maggior pregio.

Le parti concordano altresì di sensibilizzare le proprietà alla istituzione di un apposito

fondo per "morosità incolpevole" utilizzando 1/3 dei depositi cauzionali versati dagli inquilini. Detto fondo verrà gestito direttamente dalla proprietà (previa definizione concertata tra le parti), e potrà essere utilizzato da tutti gli inquilini che dovessero trovarsi in temporanea difficoltà economica. La richiesta potrà essere avanzata direttamente dall'inquilino interessato, a fronte di dichiarazione ISEE e/o dichiarazione degli ultimi redditi o certificazione comprovante.

17) Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora intervengano variazioni sensibili del contesto economico e fiscale che ha dato luogo al presente accordo.

18) Si istituisce l'osservatorio sulle locazioni composto dalla OO.SS: della proprietà e degli inquilini, firmatarie del presente accordo o che abbiano successivamente aderito espressamente e formalmente allo stesso, cui è demandata, tra le altre, la facoltà di cui al punto 16 e che funzionerà in base al regolamento che sarà successivamente definito dal Comune.

**Letto, confermato e sottoscritto**

**Ciampino, lì 04 marzo 2010**

I Firmatari

Associazioni di Categoria:						Per L'Ente:
<b>ARPE</b>	Vinicio Ghisellini					Assessore al Patrimonio
<b>UPPI</b>	Angelo De Nicola					Gabriella Sisti
<b>ASPPI</b>	Cesare Bordolini					
<b>SUNIA</b>	Sandro Licheri					Il Dirigente del Servizio Patrimonio
<b>SICET</b>	Maurizio Savignano					Ing. Marco Vona
<b>UNIAT</b>	Patrizia Behman					
<b>FEDERCASA</b>	Gianluigi Pascoletti					
<b>UNIONE INQUILINI</b>	Guido Lanciano					