

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI TIVOLI**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

SOTTOSCRITTO IL 09/03/2005

DA

(Sindacati degli inquilini)

**ANIA
ASSOCASA
FEDER.CASA
SICET
SUNIA
UNIAT
UNIONE INQUILINI**

E

(Associazioni della proprietà)

**APPC
ARPE
ASPPI
CONFAPPI
CONFEDILIZIA
UPPI**

PROTOCOLLO N° 13652 DEL 10/03/2005

PREMESSA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 30/12/2002 per la definizione dell'Accordo territoriale ex Lege 431/98,

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Tivoli;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;

depositano in data odierna l'Accordo per la Città di Tivoli con i relativi allegati, considerando l'impegno assunto dal Comune di Tivoli di adottare l'aliquota ICI al 2 per mille per l'intera durata contrattuale (a partire da un minimo di 3 (tre) anni più proroga di legge).

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI TIVOLI**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

1. CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/98)

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

Il territorio del Comune viene suddiviso in 3 (tre) categorie omogenee come da allegato A quale parte integrante dell'accordo. Per le categorie omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nello stesso allegato le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contratti-tipo (allegati C e C1), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione stabilite e riportate nell'allegato A, e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato B. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato E.

I metri quadrati dell'unità immobiliari è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse 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) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq..

Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

1) Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari composti esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a € 21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.

2) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle subfasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..

3) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6%, per i contratti di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett.a), L.43 1/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

Il valore degli immobili accatastati come ville (A/10) o villini (A/7) potrà essere aumentato fino ad un massimo del 10%.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di cui al titolo, è costituito dal territorio del Comune di Tivoli.

Le OO.SS. stipulanti si danno atto che il canone dei contratti individuali di tipo transitorio sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di Tivoli, con un incremento percentuale sino ad un massimo del 15%.

Tale incremento non si applicherà per i contratti riferiti agli studenti universitari.

Per i contratti in epigrafe- per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui sub E - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto 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 dei figli;
 - 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 - 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.

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. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (D e D1).

Letto, confermato e sottoscritto in data 09/03/2005 dalle Organizzazioni stipulanti:

ANIA _____
ASSOCASA _____
FEDERCASA _____
SICET _____
SUNIA _____
UNIAT _____
UNIONE INQUILINI _____
APPC _____
ARPE _____
ASPPI _____
CONFAPPI _____
CONFEDILIZIA _____
UPPI _____

ALLEGATO A

ZONA	Fascia di oscillazione	Subfascia superiore	Subfascia media	Subfascia inferiore
CATEGORIA 1	4,00 - 7,25	4,00 - 4,50	4,50 - 6,00	6,00 - 7,25
CATEGORIA 2	4,00 - 7,50	4,00 - 4,50	5,00 - 6,25	6,25 - 7,50
CATEGORIA 3	4,00 - 6,80	4,00 - 4,20	4,20 - 5,50	5,50 - 6,80

DI SEGUITO: ELENCO DELLE VIE FACENTI PARTE DELLE RISPETTIVE CATEGORIE

ALLEGATO "A"

CATEGORIA "I"

1. LARGO G. BAJA
2. LARGO G. M. NANINO
3. LARGO G. SARAGAT
4. LARGO S. ANGELO
5. LARGO S. D'AQUISTO
6. LARGO S. GIOVANNI
7. PIAZZA B. DELLA QUEVA
8. PIAZZA DEL COMUNE
9. PIAZZA DEL GOVERNO
10. PIAZZA DELLE ERBE
11. PIAZZA DELLE MOLE
12. PIAZZA GARIBALDI
13. PIAZZA MASSIMO
14. PIAZZA PALATINA
15. PIAZZA PLEBISCITO
16. PIAZZA RIVAROLA
17. PIAZZA SABUCCI
18. PIAZZA S. VINCENZO
19. PIAZZA S. CROCE
20. PIAZZA TRENTO
21. PIAZZALE MATTEOTTI
22. PIAZZALE NAZIONI UNITE
23. VICOLO LOCULLO
24. VICOLO PRASSEDE
25. VICOLO S. CROCE
26. VICOLO TODINI
27. VICOLO ZAPPI
28. VIA (NAZ.) TIBURTINA
29. VIA A. DEL RE
30. VIA A. MORO
31. VIA A. PARMEGGIANI
32. VIA A. PARROZZANI
33. VIA BOSELLI
34. VIA COLSERENO
35. VIA DEI FAUNI
36. VIA DEI SOSII
37. VIA DEL COLLEGIO
38. VIA DEL GESU'
39. VIA DEL GOVERNO
40. VIA DEL TREVIO
41. VIA DELL'INVERSATA
42. VIA DELLA MISSIONE
43. VIA DELLA ROSOLINA
44. VIA DELLA SERENA
45. VIA DELLA SIBILLA

46. VIA DOMENICO GIULIANI
47. VIA DON GIOVANNI MINZONI
48. VIA DUE GIUGNO
49. VIA ELIO ADRIANO
50. VIA EMPOLITANA
51. VIA G. B. BRUNELLO
52. VIA GALLI
53. VIA I. MISSONI
54. VIA IMPERATORE ADRIANO
55. VIA IV NOVEMBRE
56. VIA LAGO D'ORTA
57. VIA LAGO DI LESI
58. VIA LIONE
59. VIA MUNAZIO PLANCO
60. VIA PALATINA
61. VIA PONTE GREGORIANO
62. VIA S. ANDREA
63. VIA S. ANNA
64. VIA S. MARIA MAGGIORE
65. VIA S. SINFERUSA
66. VIA SANTE VIOLA
67. VIA TIBURTO
68. VIA V. PACIFICI
69. VIA VILLA ADRIANA
70. VIALE MANNELLI
71. VIALE MAZZINI
72. VIALE N. ARNALDI
73. VIALE ROMA
74. VIALE TOMEI
75. VIALE TRIESTE
76. VICOLO L. MAGGI

CATEGORIA "II"

1. LARGO TORQUATO TASSO
2. LARGO UGO LA MALFA
3. LOCALITA' IL CARDETO
4. LOTTIZZAZIONE ANTONELLI
5. PIAZZA CALVALIGI
6. PIAZZA COLONNA
7. PIAZZA DEL SEMINARIO
8. PIAZZA DELL'ANNUNZIATA
9. PIAZZA DELLA CITTADELLA
10. PIAZZA DOMENICO TANI
11. PIAZZA DUOMO
12. PIAZZA G. C. CROCCHIANTE
13. PIAZZA GALENO
14. PIAZZA RISERRAGLIO
15. PIAZZA S. ANNA
16. PIAZZA S. GIORGIO
17. PIAZZA S. NICOLA
18. PIAZZA S. SILVESTRO

19. PIAZZA TADDEI
20. PIAZZA TEMPIO D'ERCOLE
21. PIAZZA TEMPIO DI VESTA
22. PAZZALE IPPOLITO D'ESTE
23. STRADA DI PONTELUCANO
24. VICOLO A. OLIVIERI
25. VICOLO ACQUAREGNA
26. VICOLO ARNALDI
27. VICOLO BELVEDERE
28. VICOLO COLSERENO
29. VICOLO DEI FERRI
30. VICOLO DEI GRANAI
31. VICOLO DEI PALATINI
32. VICOLO DEI PLAUZI
33. VICOLO DEI SOSII
34. VICOLO DEL MELANGOLO
35. VICOLO DEL MORO
36. VICOLO DELL'ARCHETTO
37. VICOLO DELL'INVERSATA
38. VICOLO DELLA CITTADELLA
39. VICOLO DELLA MISSIONE
40. VICOLO DELLA SIBILLA
41. VICOLO DELLE ERBE
42. VICOLO DUOMO
43. VICOLO FUMASONI
44. VICOLO S. ANTONIO
45. VICOLO TOMEI
46. VICOLO TORLONIA
47. VIA A. BACCI
48. VIA A. FERRARIS IV
49. VIA A. PALAZZI
50. VIA A. SCALPELLI
51. VIA A. TREVES SEGRE'
52. VIA ALESSANDRO MANZONI
53. VIA ALTO ADIGE
54. VIA ANCONA
55. VIA ANDREA PALLADIO
56. VIA ANIENE
57. VIA ANTONIO GRAMSCI
58. VIA ARCADII SIBILLINI
59. VIA ARCHIGENE
60. VIA ARIOSTO
61. VIA BASILICATA
62. VIA CAIO PLINIO
63. VIA CALABRIA
64. VIA CAMPANIA
65. VIA CAMPITELLI
66. VIA CAMPO SPORTIVO
67. VIA CANONICA
68. VIA CARLO PISACANE
69. VIA CELIO AURELIANO
70. VIA CESARE AUGUSTO
71. VIA CINQUE GIORNATE
72. VIA DEA BONA

73. VIA DEGLI OLIVETI
74. VIA DEGLI ULIVI
75. VIA DEI GIRASOLI
76. VIA DEI GLICINI
77. VIA DEI MARTIRI TIBURTINI
78. VIA DEI PINI
79. VIA DEI SELCI
80. VIA DEI VILLINI
81. VIA DEL COLLE
82. VIA DEL DUOMO
83. VIA DEL LAVORO
84. VIA DEL MELOGRANO
85. VIA DEL RISERRAGLIO
86. VIA DEL SEMINARIO
87. VIA DELL'ACQUAREGNA
88. VIA DELLA BETULLA
89. VIA DELLA CARITA'
90. VIA DELLA CORDONATA
91. VIA DELLA LIMARA
92. VIA DELLA PRECE
93. VIA DELLE CASE POPOLARI
94. VIA DELLE DOLOMITI
95. VIA DELLE GINESTRE
96. VIA DELLE MIMOSE
97. VIA DELLE MOLE
98. VIA DELLE PIAGGE
99. VIA DELLE ROSE
100. VIA DELLE TERME
101. VIA DON LUIGI STURZO
102. VIA DONINZETTI
103. VIA E. TOTI
104. VIA EDOARDO TANI
105. VIA EMILIA
106. VIA ENRICO FERMI
107. VIA EUGENIO MONTALE
108. VIA EVARISTO PETROCCHI
109. VIA F. BULGARINI
110. VIA F.LLI BANDIERA
111. VIA F.LLI ZUCCARI
112. VIA FILIPPO TURATI
113. VIA FRANCESCO PETRARCA
114. VIA FRIULI
115. VIA G. AMENDOLA
116. VIA G. BELLI
117. VIA G. DE CAMILLIS
118. VIA G. L. BERNINI
119. VIA G. MAMELI
120. VIA G. PASCARELLA
121. VIA G. PICCHIONI
122. VIA G. ROSSINI
123. VIA GIACOMO LEOPARDI
124. VIA GIACOMO PUCCINI
125. VIA GIOSUE' CARDUCCI
126. VIA GIOTTO

127. VIA GIOVANNI PASCOLI
128. VIA GIOVANNI VERGA
129. VIA GIULIA SABINA
130. VIA GIUSEPPE PARINI
131. VIA GIUSEPPE VERDI
132. VIA GRAZIA DELEDDA
133. VIA GUGLIELMO MARCONI
134. VIA GUIDO BACCELLI
135. VIA I. SERRA
136. VIA IGINO GIORDANI
137. VIA IGNAZIO SILONE
138. VIA JACOPO SANSOVINO
139. VIA L. BEGOZZI
140. VIA L. DEL TRASIMENO
141. VIA L. DI PIEDILUCO
142. VIA L. DI VIVERONE
143. VIA L. MAGGIORE
144. VIA LAGO COLONNELLE
145. VIA LAGO DEL SALTO
146. VIA LAGO DEL TISEO
147. VIA LAGO DELLA REGINA
148. VIA LAGO DI ANNONE
149. VIA LAGO DI BOLSENA
150. VIA LAGO DI BRACCIANO
151. VIA LAGO DI CANDIA
152. VIA LAGO DI COMO
153. VIA LAGO DI GARDA
154. VIA LAGO DI LESINA
155. VIA LAGO DI NEMI
156. VIA LAGO DI OMODEO
157. VIA LAGO DI PAOLA
158. VIA LAGO DI VARANO
159. VIA LAGO DI VICO
160. VIA LAZIO
161. VIA LIGURIA
162. VIA LOMBARDIA
163. VIA LOTTI COMUNALI
164. VIA LUCA MAGGI
165. VIA LUCANIA
166. VIA MARCANTONIO NICODEMI
167. VIA MARCHE
168. VIA MAURO MACERA
169. VIA MICHELANGELO
170. VIA MOLISE
171. VIA N. PAGANINI
172. VIA NATALE ALLEGRI
173. VIA ORAZIO
174. VIA ORAZIO COCCANARI
175. VIA P. MASCAGNI
176. VIA PAOLO D'EGINA
177. VIA PAPA GIOVANNI XXIII
178. VIA PERICLE POZZILLI
179. VIA PIANO REGOLATORE
180. VIA PIEMONTE

181. VIA PIETRO NENNI
182. VIA PIO IX
183. VIA PLATONE TIBURTINO
184. VIA POSTERA
185. VIA PUGLIE
186. VIA R. LANCIANI
187. VIA RAFFAELLO
188. VIA ROMAGNA
189. VIA S. BERNARDINO DA SIENA
190. VIA S. PELLICO
191. VIA S. R. DE ANGELIS
192. VIA SAN PAOLO
193. VIA SAN VALERIO
194. VIA SARDEGNA
195. VIA SIBILLA ALBUNEA
196. VIA SICILIA
197. VIA TADDEI
198. VIA TEMPIO D'ERCOLE
199. VIA THEOBALDI
200. VIA TITO SILVANI
201. VIA TOMMASO NERI
202. VIA TOSCANA
203. VIA TOSCANINI
204. VIA TRILUSSA
205. VIA UGO FOSCOLO
206. VIA UMBRIA
207. VIA V. BELLINI
208. VIA VAL D'AOSTA
209. VIA VALERIA
210. VIA VENETO
211. VIA VENEZIA GIULIA
212. VIA VENEZIA TRIDENTINA
213. VIA VESTA
214. VIA VILLA BRASCHI
215. VIA VILLA DI CASSIO
216. VIA VINCENZO MONTI
217. VIA VITTORIO ALFIERI
218. VIALE CASSIANO
219. VIALE COLLE RIPOLI
220. VIALE DANTE
221. VIALE DEI PLATANI

CATEGORIA "III"

Si intendono inserite nella categoria "III" tutte le aree non comprese nella "I" e nella "II".