

SUNIA SICET UNIAT CONFEDILIZIA UPPI ASPPI FEDERCASA

CATANIA

Catania,

Comune di Aci Castello  
PROT. 0028589 (E)  
DEL 23/07/2020



Al Sig. Sindaco del Comune di  
Acicastello

e p.c. all'Assessore ai Servizi Sociali del  
Comune di  
Acicastello

SUNIA SICET UNIAT CONFEDILIZIA UPPI ASPPI e FEDERCASA hanno sottoscritto il nuovo accordo territoriale valido per il comune di Acicastello che sostituisce il precedente stipulato il 3 Giugno 2005.

Il nuovo accordo redatto ai sensi del Decreto del Ministero delle infrastrutture del 16 Gennaio 2017 definisce per il territorio del Comune di Acicastello le regole ed i canoni da applicare ai contratti per uso abitativo 3+2, per gli studenti e transitori.

Per i contratti redatti senza l'assistenza dei soggetti firmatari dell'accordo gli stessi rilasceranno così come previsto dal D.M. su citato e dalle successive circolari dell'Agenzia delle Entrate, la regolare attestazione di conformità normativa ed economica del contratto.

Alla presente nota è allegata copia dell'accordo territoriale firmato in originale, che viene così regolarmente depositato.

Le Associazioni e le Organizzazioni firmatarie restano a disposizione per ogni ulteriore approfondimento.

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Camarda - sottoscrittore dell'accordo territoriale di codesto Comune - in uno alla presente deposita nella qualità l'accordo territoriale allegato da valere a tutti gli effetti di legge.

Il depositante incaricato dell'accordo territoriale  
Dott. Giuseppe Camarda

*11-12 pagine allegato*

**UNIAT**  
**IL RESPONSABILE**  
Dott. Giuseppe Camarda

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ACICASTELLO

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 seguenti organizzazioni

Confedilizia in persona del Presidente Dott. <sup>CARLO</sup> Salvatore Bentivegna

U.P.P.I. in persona del Presidente Avv. Claudia Caruso

Sunia in persona della segretaria generale Dott.ssa Giuseppa Milazzo

Sicet in persona del segretario generale Geometra Francesco Nicolosi

Uniat in persona del responsabile dal Dott. Camarda Giuseppe

A.S.P.P.I. in persona del responsabile Sig. Messina Mario e Sig.ra Nucерito Maria Rosaria

FEDERCASA in persona del Responsabile Sig.ra Mazzuca Maria e Dott. Schilirò Rubino Santo

A.N.I.A. in persona del segretario regionale Dott. Monteleone Andrea

CASAMIA in persona del presidente regionale Sig.ra Concetta Moscatt

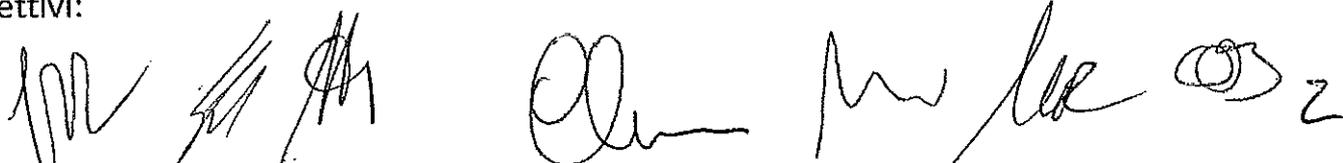
### Premesso

che il 3 Giugno del 2005 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/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 il comune di ACICASTELLO in sostituzione di quello stipulato il 03.06.2005

Che le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area di ACICASTELLO e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:



- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Premesso che in data .....l'Amministrazione comunale di ACICASTELLO ha convocato le parti per dare avvio formale alla contrattazione per la definizione del nuovo accordo ai sensi di quanto previsto dal DM 16 gennaio 2017

L'Accordo territoriale stipulato il 03.06.2005 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di ACICASTELLO

Le parti dell'indicato accordo territoriale dichiarano, ad ogni effetto di legge, di sottoporre efficacia e decorrenza dell'accordo stesso entro 10 giorni dalla data di deposito.

#### A) 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 ACICASTELLO

2) Il territorio del Comune di ACICASTELLO, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- caratteristiche dell'immobile;
- superficie, dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

4) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione)

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Ele-

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e a spese della parte locatrice contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti predispongono un elenco degli arredi che potrà anche essere allegato al contratto, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimi e massimi un aumento fino al 25% a valere per l'intera durata contrattuale.

Qualora sia arredata la cucina e la camera da letto sarà possibile una maggiorazione sino al 15%

Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza.

#### MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del 5%

#### DEPOSITO CAUZIONALE

Qualora le parti concordino di rinunciare al deposito cauzionale il canone di locazione sarà maggiorato del 5 % per l'intera durata.

#### IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

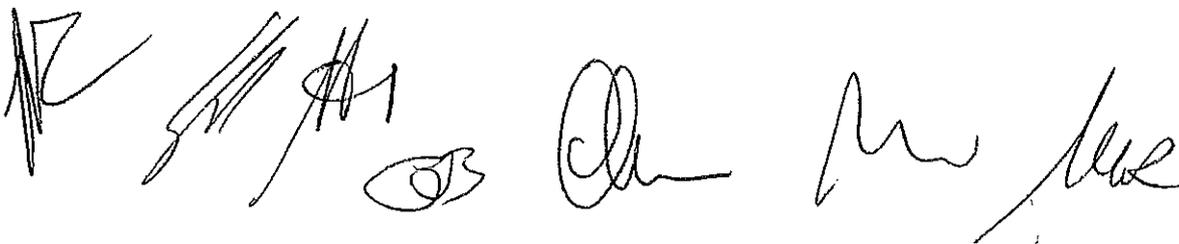
Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti la classe A le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale. La maggiorazione può essere riconosciuta esclusivamente se la classe energetica è attestata con certificato energetico .

#### IMMOBILI DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### IMMOBILI DI PARTICOLARI DIMENSIONI

Nel caso di immobili la cui superficie non superi i 60 mq è applicato un aumento della stessa del 25% sino alla concorrenza degli stessi.



B)CONTRATTI

TRANSITORI

ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 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 ACICASTELLO che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 52.000

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

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione e con i criteri di cui agli allegati.....

4) La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

A. l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 1,70);

B. lo 0,70 della superficie utile delle autorimesse singole;

C. lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse scoperte di uso comune;

D. lo 0.50 della superficie del posto macchina in autorimesse a coperto di uso comune

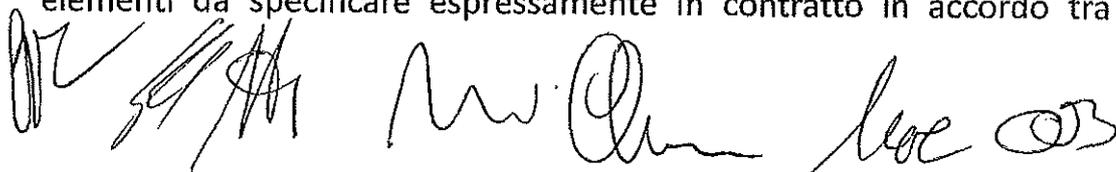
E. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine;

F. lo 0,25 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

G. lo 0,50 per le aree con altezza compresa tra m.1,70 e m. 2,40

Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita una tolleranza del 5%

5) Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere soggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto in accordo tra le parti . Le



In presenza di uno o più degli elementi su elencati non potranno essere applicati i valori massimi della terza fascia.

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

8) L'immobile con i relativi impianti oggetto della locazione dovrà essere esente da vizi e difformità anche sotto il profilo della sicurezza come da dichiarazione del proprietario.

Nei casi in cui è richiesto le unità immobiliari dovranno possedere i requisiti di idoneità alloggiativa previsti dalla norma e dai regolamenti comunali. (DPR 334/2004; Circ. Ministero interni 18/11/2009)

9) 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.

10) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) Fattispecie di esigenze dei proprietari. 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 dei figli; rientro dall'estero; 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; 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.

12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. 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 in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; 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



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller initials in the middle, and a signature on the right. A small number '6' is written at the bottom right corner.

ra non vi siano presenti altre riduzioni, 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.

#### D) ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M 16 Gennaio 2017.

E) Le parti stipulanti ritengono necessario che i rapporti tra le parti contraenti debbano essere improntati alla massima chiarezza e buona fede possibile.

Per questa ragione le medesime parti congiuntamente, individuano come criteri comportamentali corretti, opportuni e prudenti, i seguenti atteggiamenti:

a) Il contratto viene integralmente compilato, con indicazione di tutti gli elementi richiesti;

b) Dopo la stipula del contratto, all'atto della consegna delle chiavi le parti potranno compilare un verbale di consegna, se del caso con stampa di foto, per evidenziare lo stato di conservazione dell'unità immobiliare;

c) Contestualmente potranno redigere l'inventario di eventuali mobili;

d) Al conduttore vengono consegnati il regolamento di condominio ove esistente ed informato, ove le stesse tutelino diritti del conduttore, circa le assicurazioni in essere relative all'immobile, opportunamente dove occorra, da estendere ai rischi della conduzione;

e) Al conduttore viene consegnata la documentazione necessaria alle volture delle utenze;

f) Il conduttore riceve una copia del contratto registrato a meno che non richieda espressamente un originale dell'atto;

g) Al conduttore viene indicato il nominativo dell'amministratore di condominio;

h) In applicazione della normativa sulla certificazione energetica al conduttore verrà consegnato ogni altro documento ed esso inerente che sia obbligatorio per legge;



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

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- a) Il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo
- b) Siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 L. 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- c) Siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- d) Il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta densità abitativa;

e) Le parti contraenti lo ritengono comunque necessario o opportuno.  
Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di ACICASTELLO

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di ACICASTELLO

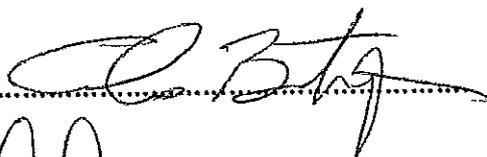
All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

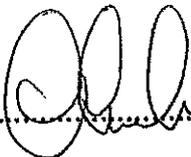
All. 4: Attestazione

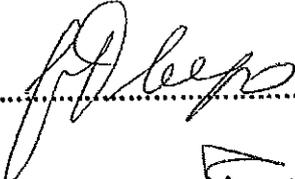
All. 5: Modulo di richiesta

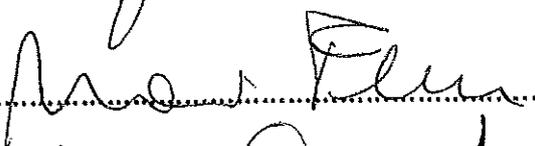
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

ACICASTELLO li,

Per Confedilizia (Dott. <sup>CARLO</sup> Salvatore Bentivegna)..... 

Per U.P.P.I. (Avv. Claudia Caruso)..... 

Per S.U.N.I.A. (Dott.ssa Giuseppa Milazzo)..... 

Per S.I.C.E.T. (Geom. Francesco Nicolosi) ..... 

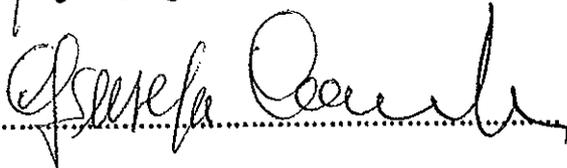
Per U.N.I.A.T. (Dott. Giuseppe Camarda) ..... 

TABELLA DEI VALORI LOCATIVI SUDDIVISI PER SUB FASCIA

INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"

COMUNE DI ACICASTELLO

(DELIBERA COMUNALE N. 17 DEL 27.03.1999)

**Zona 1 : Fascia costiera – Zona centrale della frazione di Cannizzaro**

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
3.00	4.00	4.01	4.50	4.51	5.30

**ZONA 2 : Acicastello Centro**

Min.	Max	Min	Max	Min	Max
4.00	4.25	4.26	5.50	5.51	6.00

**Zona 3 : Zona residenziale da Acitrezza sino al confine con Capomulini**

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
4.00	4.50	4.51	5.50	5.51	6.60

**ZONA 4 : Zona residenziale a monte della statale 114 e collina Vampolieri**

Min.	Max	Min	Max	Min	Max
3.00	3.50	3.51	4.00	4.01	4.50

**ZONA 5 : Frazione Ficarazzi e zona nord frazione di Cannizzaro**

Min.	Max	Min	Max	Min	Max
3.00	3.50	3.51	4.00	4.01	4.50

## ALLEGATO

### MECCANISMO DI DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUBFASCE E DEI VALORI

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUBFASCE E DEI VALORI

Sono determinati tre gruppi di elementi

#### ELEMENTI DI TIPO A

A1 – Cucina o angolo cottura con almeno una finestra

A2 – Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica

A3 – Impianto elettrico conforme alle norme di legge

A4 - Predisposizione per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno

#### ELEMENTI DI TIPO B

B1 – Cucina abitabile

B2 – Doppio bagno, di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica

B3 – Terrazze di superficie inferiore o pari a 20 mq

B4 – Presenza di elementi funzionali quali ripostiglio e/o lavanderia

B5 – Posto auto scoperto (esclusivo o in comune)

B6 – Unità immobiliare servita da impianto d'ascensore

B7 – Allacciamento alla rete di distribuzione del gas di città

B8 – Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

B9 - Stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio normale in tutti i suoi elementi costitutivi: Pareti, pavimenti, elementi bagno, impianti e infissi)

B10 – Cortile condominiale

B11 – Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: Stazione, metropolitana, rete autobus, esercizi commerciali e servizi sociali



La presenza di elementi di tipo B e/o C in numero compreso tra 1 e 3 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

## **SUBFASCIA 2**

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo A e di almeno 4 elementi di tipo B.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 2, la presenza di almeno 8 elementi di tipo B e/o C comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo B e/o C in numero compreso tra 5 e 7 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

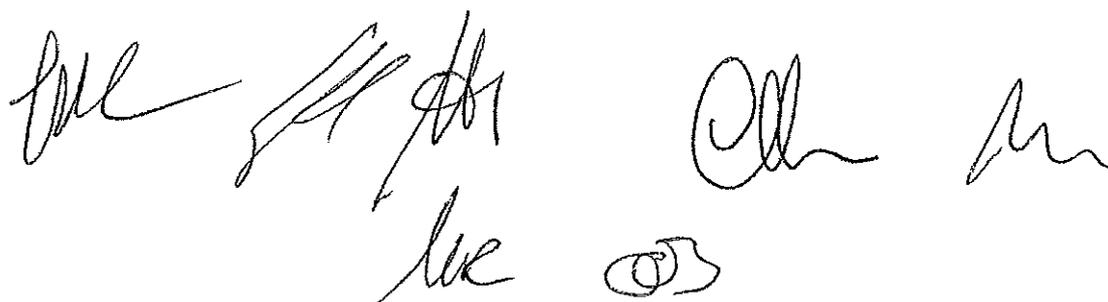
## **SUBFASCIA 3**

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo A, di almeno 4 elementi di tipo B e di almeno 4 elementi di tipo C.

Non possono essere collocati in questa SubFascia 3 gli immobili di categoria catastale A3 (di classe 1,2 e 3) A4 e A6.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 3, la presenza di almeno 12 elementi di tipo B e/o C comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo B e/o C in numero compreso tra 9 e 11 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.



ALLEGATO 2

TABELLA DEI VALORI LOCATIVI SUDDIVISI PER SUBFASCIA  
INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"

COMUNE DI ACICASTELLO  
(Delibera Comunale n. 17 del 27/03/1999)

ZONA 1: Fascia costiera – Zona centrale della frazione di Cannizzaro.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
3,00	4,00	4,01	4,50	4,51	5,30

ZONA 2: Acicastello centro.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
4,00	4,25	4,26	5,00 5,50	5,51	6,00

ZONA 3: Zona residenziale da Acitrezza sino al confine con Capomulini.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
4,00	4,50	4,51	5,50	5,51	6,60

ZONA 4: Zona residenziale a monte della statale 114 e collina Vampolieri.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
3,00	3,50	3,51	4,00	4,01	4,50

ZONA 5: Frazione Ficarazzi e zona nord frazione di Cannizzaro.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
3,00	3,50	3,51	4,00	4,01	4,50

