

ACCORDO per il COMUNE di ACQUALAGNA
TRA
UPPI – UNION CASA – ASPPI – CONFABITARE - CONFEDILIZIA
E
SUNIA - SICET – UNIAT – UNIONE INQUILINI

PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONVENZIONATO
(Legge n. 431/98)

Visto l'art. 4 comma 1 della legge in oggetto, in merito alla fase di concertazione prevista tra le parti sociali della proprietà e degli inquilini, nonché la nuova Convenzione Nazionale ed il successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 (G.U. Serie Generale n. 62 del 15-3-2017), che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canone convenzionato, le Organizzazioni Sindacali Territoriali della proprietà immobiliare UPPI, UNION CASA, ASPPI, CONFABITARE e CONFEDILIZIA e quelle degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT e UNIONE INQUILINI, convengono quanto segue:

A) RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 (G.U. Serie Generale n. 62 del 15-3-2017), che recepisce la Convenzione di cui sopra, all'art. 1 prevede che:

"Gli accordi territoriali (...)

- stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti (...)

- individuano (...) insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- VALORI DI MERCATO;
- DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI;
- TIPOLOGIE EDILIZIE, TENENDO CONTO DELLE CATEGORIE E CLASSI CATASTALI."

2. Per la determinazione degli elementi di cui al punto precedente si conviene di fare riferimento, anche se non in modo esclusivo, ai valori locatizi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate ed alla "revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo" (come stabilito dal DPR 23 marzo 1998, n. 138), affinché la determinazione dei limiti di oscillazione per le locazioni a canone convenzionato abbia come principali riferimenti:

- da un lato le quotazioni di mercato delle aree omogenee
- dall'altro i rispettivi valori catastali.



3. Sulla base dell'esperienza acquisita con l'applicazione dei precedenti Accordi, le parti concordano una revisione dei valori minimi, medi e massimi relativamente alle zone, così come individuate al punto B1.

Tali riferimenti quantitativi possono perciò considerarsi validi ed adeguati rispetto agli attuali valori immobiliari, salvo la necessità di verifiche periodiche, da prevedersi almeno ogni 3 anni.

B) DETERMINAZIONE DEL CANONE

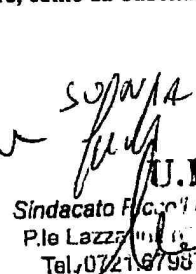
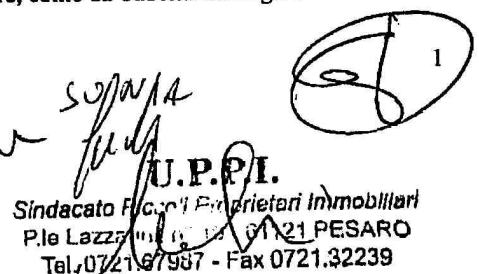
In merito ai criteri per il calcolo dei canoni le OO. SS. convengono su alcuni margini correttivi, elaborati dalle OO. SS. stesse, agli attuali valori di mercato delle compravendite e delle locazioni, nell'ambito delle Zone e delle Aree Omogenee individuate dalla zonizzazione OMI dell'Agenzia delle Entrate, tramite il programma GEOPOI (https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) attualmente in vigore, come da Tabella che segue.

1. Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.





Zone del Territorio Comunale di ACQUALAGNA e relative Aree	Valore (Euro/MQ. Mese/Anno)						
	MINIMO = 60% DEL MASSIMO						
ZONA (*)		FASCIA INFERIORE		FASCIA MEDIA		FASCIA SUPERIORE	
		Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
CENTRALE (B1)	1	2,4 /	4,05 /	2,7 /	4,50 /	3,0 /	4,95 /
		29,2	48,60	32,4	54,00	35,6	59,40
BELLARIA , POLE, PETRICCIO, FOSSATO (D1), ZONA INDUSTRIALE (D2), EXTRAURBANA (R1)	2	1,44 /	3,60 /	1,6 /	4,00 /	1,76 /	4,40 /
		17,28	43,20	19,2	48,00	21,12	52,80

2. Superficie Convenzionale dell'alloggio.

- a) Superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni relativa ai vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali va computata - nella misura del 100%;
- b) la superficie dei vani accessori esterni a servizio indiretto dei vani principali, (quali soffitte, cantine, verande, ripostigli, soppalchi e simili) sarà computata - nella misura del 55% se direttamente comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
- nella misura del 30% se non direttamente comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva va computata
- nella misura del 35% se del Tipo A LOGGIA (aperto su un solo lato)
- del 25% se Balconi Aperti, Terrazzi, Lastrici e simili
- d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare sarà computata
- nella misura del 15% per cortile, giardino, orto e simili;
- del 20% se Area Scoperta PORTICATA
- e) il garage ad uso esclusivo o box sarà computato
- nella misura del 50% della superficie calpestabile
- f) il posto auto assegnato sarà computato
- nella misura del 35% per posto auto COPERTO
- del 25% per posto auto SCOPERTO con TETTOIA
- del 20% per posto auto SCOPERTO

- La superficie convenzionale delle Pertinenze del punto d) verrà considerata fino a un massimo del 50% della superficie utile interna di cui al punto a)
- La superficie convenzionale delle Pertinenze (di cui ai punti b), c), d), e), f)) verrà considerata fino ad un massimo del 100% della superficie utile interna di cui al punto a)

La superficie convenzionale di riferimento per il calcolo del canone concordato verrà quindi calcolata in rapporto alle tre seguenti fasce dimensionali dell'unità immobiliare con i seguenti correttivi:

- per le unità abitative di superficie inferiore a 55 mq si applicherà una maggiorazione in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile complessiva ed il limite di 55 mq, secondo la seguente formula, con coefficiente correttivo K=10:

$$\text{Superf. conv.} = [\text{superf. Calpest.} + \text{superf. Calpest.} \times \frac{(55 + K - \text{superf. Calpest.})}{55}] ;$$

- per le unità abitative di superficie compresa tra 56 mq e 90 mq si applicherà una maggiorazione in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile complessiva ed il limite di 90 mq, secondo la seguente formula, con coefficiente correttivo K=10:

$$\text{Superf. conv.} = [\text{superf. Calpest.} + K \times \frac{(90 - \text{superf. Calpest.})}{(90 - 55)}] ;$$

- per le unità abitative di superficie superiore a 90 mq, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 40% della superficie effettiva.


3. Margini di oscillazione tra i Valori di Fascia (Inf., Med. e Sup.) di cui al punto B1

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni, tengono conto dei seguenti elementi qualificanti.

Tipologia di fabbricato, di pertinenze e di servizi

garage in uso esclusivo	4
posto auto coperto riservato	3
posto auto scoperto riservato	2
cantina di superficie di almeno 4mq	3
soffitta praticabile di superficie di almeno 4mq	3
ripostiglio esterno, sottoscala soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq	2
balconi del tipo a loggia	2
balconi, terrazza o lastricato scoperto	1
Area scoperta in godimento esclusivo (giardino, orto, porticato, ecc.)	2
parcheeggio auto/moto/bici di uso comune	1
area verde in uso comune	1
Lavatoio, stenditoio o locale (cantina, soffitta e simili) in uso comune	1
Ascensore, Montacarichi o Servoscale	2
TOTALE Accessibilità allo stabile e all'alloggio (legge 13/1989)	2
PARZIALE Accessibilità allo stabile o all'alloggio (legge 13/1989)	1
RISCALDAMENTO AUTONOMO	2

 **CONEDILIZIA**
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA
SEDE DI PESARO

 **U.P.I.**
Sindacato Proprietari Immobiliari
P.le Lazzarini, 1 - 61021 PESARO
Tel. 0721.07307 - Fax 0721.32239

Riscaldamento Centralizzato con contabilizzatore	1
Condizionamento, climatizzatore- pompa di calore su almeno il 50% dei vani	2
Dotazione di FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI Private	2
Dotazione di FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI Condominiali	1
PORTA BLINDATA e/o sbarre anti-intrusione a infissi (porte esterne/finestre)	2
Impianto Antifurto /Allarme / Video-camera	1
DOMOTICA, (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi anche parziale)	1
Impianto di Video-Citofono	2
Impianto di Citofono	1
Impianto TV con antenna Parabolica o collegamento in rete	1
Impianti (luce, gas e acqua, scarichi, ecc.) a norma	1
DOPPI SERVIZI di cui almeno uno completo e con finestra	2
DOPPI SERVIZI	1
Abitazione unifamiliare o a schiera	4
Abitazione bifamiliare (con ingresso comune)	2
Fabbricato con meno di 9 unità abitative	1
Ingresso autonomo (alternativo a abitazione unifamiliare, bifamiliare o a schiera)	2
Categoria catastale A7 (da considerarsi come villino)	3
Anno di costruzione o ristrutturazione anti-sismica successivo al 2000	3
Anno di costruzione o ristrutturazione tra il 1/9/1967 e il 31/12/2000	1
APE Classe Energetica A-B	6
APE Classe Energetica C-D	4
APE Classe Energetica E-F	2
APE Classe Energetica G	1

- Dovranno essere collocati* - *nella Fascia INFERIORE gli alloggi che non superano i 12 punti,*
- *nella Fascia MEDIA gli alloggi compresi tra 13 e 30 punti,*
- *nella Fascia SUPERIORE gli alloggi che superano i 30 punti.*

Individuata la fascia di oscillazione mediante il punteggio sopra calcolato, i valori minimo e massimo della fascia di collocazione saranno soggetti alle percentuali correttive di cui ai successivi punti 4, 5 e 6.

4. Per presenza di Mobilio

Alloggio completamente ammobiliato:	incremento consentito del	+15%,
Alloggi parzialmente ammobiliati (es. solo cucina, bagno ed elettrodomestici essenziali: frigo, cucina, forno, piano cottura):	incremento ridotto del	+ 7%

5. Per durate contrattuali superiori al previsto minimo di 3 anni + 2 di eventuale proroga

Gli importi dei canoni come sopra ricavati potranno essere incrementati di una delle seguenti percentuali:		
- per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga	incremento del	+ 2%;
- per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga	incremento del	+ 3%;
- per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga	incremento del	+ 4%.

6. Per contratti stipulati con studenti universitari fuori sede, di durata superiore al minimo

- Durata da 6 a 11 mesi + rinnovo per pari periodo	incremento del	+ 0%;
--	----------------	-------

- Durata da 12 a 24 mesi + rinnovo per pari periodo
- Durata da 25 a 36 mesi + rinnovo per pari periodo

incremento del + 3%;
 incremento del + 5%.

7. Locazione parziale di immobile.

Premesso che in questo contesto la locazione di immobile, anche a più conduttori, è di norma regolata da un unico contratto di locazione, qualora la locazione interessi solo una parte dello stesso, la **superficie convenzionale da prendere in considerazione per la determinazione del canone** sarà costituita dalla somma delle superfici date in locazione ad uso esclusivo più una percentuale delle superfici ad uso comune pari al rapporto fra la **superficie locata ad uso esclusivo** e la somma delle superfici ad uso esclusivo, calcolata secondo la formula:

$$\frac{\text{superficie convenzionale della quota parte locata} = \text{superficie locata}}{\text{superficie locata} + \text{superficie uso comune}} \times \frac{\text{superficie locata} + \text{superficie ad uso esclusivo del locatore}}$$

Le superfici delle pertinenze dovranno essere considerate:

- per intero se aggiunte alla quota parte in uso esclusivo del conduttore,
- in proporzione alla quota parte locata se utilizzate come spazi comuni.

I consumi e le spese per oneri accessori di competenza dovranno essere ripartiti in proporzione alla quota parte locata.

In caso di locazione parziale, dovranno in ogni caso essere indicati sul contratto la destinazione di utilizzo della parte non locata e le modalità di ripartizione degli oneri accessori e dei costi delle utenze. Nel caso in cui la parte non locata resti inutilizzata, le spese riferite agli oneri accessori ed alle utenze relative alla quota non locata resteranno a totale carico del conduttore. **La somma dei canoni massimi relativi alle porzioni locate con relative superfici convenzionali, non potrà comunque mai superare il canone massimo consentito per la locazione dell'intera unità abitativa.**

8. Adeguamenti futuri dei valori massimi ricavati.

I valori delle unità abitative come sopra ricavati non sono soggetti a variazioni ISTAT, se non successivamente alla scadenza del presente accordo prevista per la data del 31.12.2022. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della sottoscrizione del presente accordo, le parti firmatarie si impegnano, su richiesta di una delle parti, a rivedere i valori base applicati di cui al punto 1) entro il termine di 60 giorni dalla richiesta medesima.

9. Aggiornamenti del canone di locazione contrattualmente pattuito.

A decorre dall'inizio del 4° anno il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato ad ogni scadenza annuale – previa richiesta del locatore - nella misura massima del 75% della variazione annua accertata dall'ISTAT (indice FOI) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi rispetto alla data di stipula del contratto stesso. Verrà preso in considerazione l'ultimo indice pubblicato in G.U. prima del mese in cui è prevista la decorrenza dell'aggiornamento.

10. Tabella concordata per la Ripartizione delle spese e degli Oneri Accessori.

Per la ripartizione delle spese e degli Oneri Accessori si fa riferimento alla Tabella oneri accessori – Ripartizione fra locatore e conduttore (Allegato D del DM 16/01/2017).

U.P.P.I.

Sindacato Piccoli Proprietari Immobiliari
 P.le Lazzarini n. 19 - 61121-PESARO
 Tel. 0721.67987 - Fax 0721.32239

5

C) ASPETTI NORMATIVI PER LA GESTIONE DELLA LEGGE SUL TERRITORIO

1. Contratti di natura transitoria (art. 5, comma 1, Legge 431/98).

Il contratto tipo di locazione ad uso abitativo di natura transitoria è definito sulla base di quello allegato al DM del 16/01/2017 (allegato B al presente accordo), dove al comma 2 dell'art. 2 si prevede che: "I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1" e dal presente accordo.

Il presente accordo, ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.M. 16/01/2017, disciplina solamente il contenuto normativo del contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, trattandosi di immobili ricadenti in comune con un numero di abitanti inferiore a diecimila, come risultante dai dati ufficiali dell'ultimo censimento. Conseguentemente l'attestazione sindacale riguarderà esclusivamente tale aspetto.

La qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto viene individuata nel seguente modo:

a) Quando il locatore ha necessità di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o di altri familiari, per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio di un figlio o di altro familiare;
- rientro da altro comune di residenza o dall'estero;

o per motivi di:

- attesa di autorizzazione dal comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato e data della stipula entro 24 mesi;
- ogni eventuale altra esigenza specifica collegata ad un evento a data certa.

b) Quando il conduttore ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con apposita dichiarazione dell'ente assegnatario o con preliminare regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi di assistenza;
- esigenze di studio o di formazione professionale, la cui durata massima e frequenza siano documentabili;
- ordinanza di sgombero della abitazione di provenienza del conduttore, danneggiata da sisma o altra calamità, in attesa di ripristino dell'abitabilità;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento documentabile a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto e documentata.

Il Decreto stabilisce che l'inquilino e/o il proprietario che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbano dichiarare il motivo della stessa allegando l'apposita documentazione al contratto.

I contratti di cui all'articolo 5 comma 1 della legge 431/1998 "sono ricondotti alla durata prevista

dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5" dell'art. 2 del Decreto medesimo.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai punti a) e b) del presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

2. Contratti per studenti universitari (art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017).

Il contratto tipo di locazione ad uso abitativo per studenti universitari è definito sulla base di quello allegato al DM del 16/01/2017 (allegato C al presente accordo).

Questa tipologia di contratto può essere utilizzata qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di Laurea o di formazione post-laurea – quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti – e corsi di studi comunque equiparati nel comune stesso o in uno dei comuni limitrofi e risieda in un comune diverso da quello in cui frequenta il corso di studi e diverso dal comune confinante ove è sito l'alloggio oggetto della locazione.

3. Istituzione di una Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale.

Come previsto dall'articolo 6 del D.M. del 16/01/2017, per i contratti di cui all'art. 2 comma 3 e all'art. 5 comma 1 e 2 legge n. 431/98, dovrà essere costituita una Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale, ogni qualvolta le parti ne facciano richiesta.

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato 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 di richiesta allegato al presente accordo (Modello F).

In caso di controversie sul canone di locazione applicato, la determinazione del valore effettivo del canone di locazione e la verifica della rispondenza del contratto agli accordi locali potranno essere demandate alla commissione di cui sopra.

Alla Commissione potrà essere demandata la soluzione stragiudiziale delle controversie inerenti anche i contratti di locazione di cui all'art. 2 comma 1, legge n. 431/98.

4. Osservatorio locale della condizione abitativa


Le parti firmatarie convengono di richiedere al Comune che venga istituito un Osservatorio sulla condizione abitativa con sede presso l'Assessorato competente del Comune, finalizzato alla realizzazione delle seguenti funzioni:

- raccolta e tenuta degli accordi locali e dei relativi contratti-tipo e dei singoli contratti individuali stipulati tra le parti;
- banca dati e monitoraggio dei canoni a mercato libero e di quelli a contratto conforme agli accordi collettivi;
- banca dati sul sistema abitativo nell'ambito territoriale.

Di tale Osservatorio dovranno far parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia firmatarie del presente accordo, oltre che gli Organismi Universitari, ove esistenti.

5. Fondo Sociale per il sostegno alla locazione.

**CON EDILIZIA**
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA
SEDE DI PESARO


Supplente

Le parti firmatarie richiederanno al Comune nella gestione delle risorse previste dall'art.11 della legge n. 431/98 e dall'art. 12 della legge regionale n. 36/05, da destinare alle famiglie più disagiate, di riservare la priorità ai contratti stipulati a canone convenzionato secondo il presente accordo.

6. Istituzione di Enti Bilaterali.

Le parti firmatarie si impegnano ad istituire, con appositi regolamenti, Enti Bilaterali composti da Sindacati Inquilini e della Proprietà Edilizia:

- senza finalità di lucro;
- per l'erogazione di servizi agli iscritti;
- con adesione sindacale facoltativa, anche con delega, tramite clausola contenuta nel contratto di locazione;
- con eventuali quote di servizio.

7. Dichiarazione di rispondenza del contratto agli Accordi Collettivi.

Le parti contrattuali in sede di stipula possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni di rappresentanza della Proprietà Edilizia e degli Inquilini firmatarie del presente accordo, per stipulare validi contratti di locazione rispondenti al contenuto economico e normativo dello stesso, secondo le indicazioni vincolanti, sotto il profilo sostanziale, del DM 16/01/2017, con relativi testi contrattuali: contratto base come da Allegato A, contratti transitori come da Allegato B e contratti per Studenti come da Allegato C.

Al fine di dimostrare il diritto ad agevolazioni fiscali di qualsiasi genere, sia a livello centrale che a livello comunale, come previsto dal D.M 16 gennaio 2017 (art. 1, comma 8) e dalla nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 1380 del 06/02/2018, le parti contrattuali che non usufruiscono dell'assistenza, chiedono ad una delle organizzazioni di rappresentanza firmatarie del presente accordo di attestare la rispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato, presentando una copia del contratto e relativo verbale di calcolo del canone, sottoscritti in originale.

L'organizzazione interpellata attesterà la rispondenza del contratto all'Accordo locale e ai relativi allegati di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 16 gennaio 2017 rilasciando apposita dichiarazione secondo il modello allegato.

Le OO. SS. che verificheranno la rispondenza dei singoli contratti all'accordo sottoscritto e depositato non risponderanno comunque in nessun caso dei dati dichiarati dalle parti contraenti.

8. Edilizia sociale e accordi integrativi.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del DM 15/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad suo abitativo ubicate nel territorio del comune.

Le parti concordano di fare riferimento al presente accordo anche per la stipula degli Accordi Integrativi con le grandi proprietà immobiliari, nonché per gli alloggi di proprietà privata che vengono locati con canoni vincolati da Enti Pubblici entro i parametri e con i criteri di valutazione previsti dallo stesso.

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 D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo utilizzando le modalità di calcolo previste dal titolo B), nella misura che verrà stabilita dall'amministrazione

comunale.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dal Titolo B articolo 10 del presente Accordo.

9. Decorrenza e durata.

Ai sensi dell'art. 7 comma 4 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, si conviene che il presente Accordo entrerà in vigore dal prossimo 01.01.2020 ed avrà validità per i successivi tre anni, alla scadenza dei quali potrà essere aggiornato, o prorogato di anno in anno, salvo disdetta di una delle parti firmatarie, da comunicare, con preavviso di almeno tre mesi, a mezzo lettera raccomandata o PEC alle restanti parti firmatarie dell'accordo e all'amministrazione comunale interessata.

- Documentazione di riferimento già allegata al Decreto del 16 gennaio 2017:
 - Contratti tipo (Allegati A, B, C) e Tabella della ripartizione spese e oneri accessori (Allegato D)
 - Regolamento Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale (Allegato E)
 - Richiesta di avviamento della Procedura di Conciliazione (Allegato F)
- Allegati al presente Accordo:
 - Fac-simile del "Verbale di Conformità del canone"
 - Modello di attestazione della rispondenza del contratto (Allegato G)
 - Dichiarazione a Verbale del SICET Marche su "Contratti per esigenze transitorie"

Acqualagna, li 28/1/2019
UPPI
Sindacato Piccoli Proprietari Immobiliari
P.le Lazzarini, n° 19 - 61121 PESARO
Tel. 0721.67987 - Fax 0721.32239

UNION CASA
F. M. M.

ASPPI
D. M. M.

CONFABITARE
D. M. M.

CONFEDILIZIA
CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA
SEDE DI PESARO

SUNIA
G. M. M.

SICET
F. M. M.

UNIAT
F. M. M.

UNIONE INQUILINI
F. M. M.

SINDACATI DELLA PROPRIETA'

UPPI (unione piccoli proprietari immobiliari) rappresentata da Avv. Stefano Tornimbeni
stefano@studiolegaletornimbeni.com – info@uppi-pesaro.191.it

ASPPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) rappresentata da Avv. Francesco Mandelli, su delega del Presidente Rag. Ugo Emanuele Mandelli - asppipesaro@libero.it

UNION CASA (Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari) rappresentata da Avv. Floro Bisello
bisello.fiorani@studiolegalebisellofiorani.it

CONFEDILIZIA (Confederazione Italiana proprietà Edilizia) rappresentata da Filippo Andreani
info@andreamobiliare.it

CONFABITARE (Associazione Proprietà Edilizia) rappresentata da Dott.ssa Arianna Cavallari
marche@confabitare.it – info@immobiliaretriestepesaro.it

SINDACATI DEGLI INQUILINI

S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari) rappresentato da Avv. Gabriele Belfatto
pesaro.sunia@marche.cgil.it - gabrielebelfatto@virgilio.it – r.fabbri@marche.cgil.it

S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) rappresentato da dott. Claudio Omiccioli
sicet.marche@cisl.it

U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) rappresentato da Luciano Di Matteo su delega del Presidente Graziano Fioretti - luciano.dimatteo43@gmail.com - adoc.ancona@gmail.com

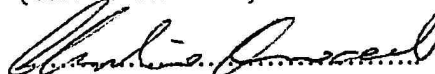
UNIONE INQUILINI (Associazione Sindacale) rappresentata da Pino Longobardi -
pinolongobardi@virgilio.it

DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET MARCHE

Il SICET Marche dichiara di sottoscrivere il presente accordo territoriale con espressa riserva rispetto alla possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi indicati. Per i "casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili", di cui all'art.2, comma 5, il SICET Marche ritiene che il tipo di contratto transitorio in oggetto potrà essere stipulato con il previsto "supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie" del presente accordo, alla sola condizione che il conduttore documenti il possesso di altra abitazione nel territorio nazionale, mediante titolo di proprietà, contratto di locazione o assegnazione non in prossimità di scadenza, ove possa mantenere la propria residenza anagrafica e rientrare alla scadenza del contratto transitorio in oggetto.

Acqualagna, lì 28/11/2019

P/La segretaria SICET Marche
(Claudio Omiccioli)



Ancona, 28.11.2019.....

Preg.mo Sig. Sindaco

Del Comune di ACQUALAGNA.....

Oggetto: sottoscrizione accordo canoni convenzionati

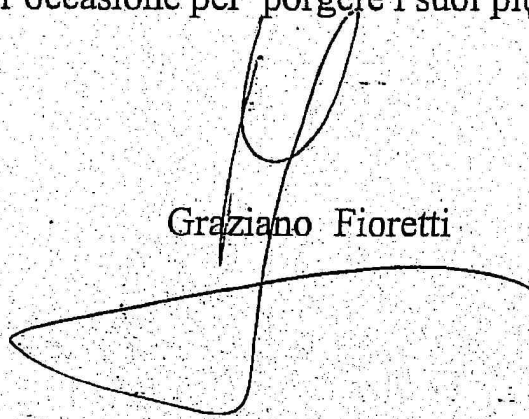
Il sottoscritto Fioretti Graziano, nato a Jesi il 02/04/1951, Presidente dell'UNIAT REGIONALE MARCHE, impossibilitato a partecipare alla sottoscrizione dell'accordo per i canoni convenzionati tra associazioni dei proprietari e degli inquilini, con la presente

DELEGA

Il Sig. Di Matteo Luciano, nato in Ancona il 12/10/1943 a rappresentarlo alla presentazione ed alla sottoscrizione dell'accordo in oggetto.

Scusandosi per l'inconveniente, coglie l'occasione per porgere i suoi più cordiali saluti..

Graziano Fioretti



A.S.P.P.I. PESARO
Associazione Sindacale
Piccoli Proprietari Immobiliari
Via degli Abeti, 116 - 01122 PESARO
Tel. 0721.85466 - 1707512 Fax 0721.1707522
Cod. Fiscale 02007750418

DELEGA

Il sottoscritto signor Ugo Emanuele Mandelli nato ad Urbino il 28.12.1937 e residente a Pesaro, Strada dei Canneti n. 6, C.F. MNDGNL37T28L500T, in qualità di Presidente Provinciale nonché legale rappresentante pro tempore dell'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari – ASPPI – con sede provinciale in Pesaro Via degli Abeti n. 116, conferisce al signor Francesco Mandelli nato a Pesaro il 14.06.1971 ed ivi residente, Via Cimarosa n. 52, C.F. MNDFNC71H14G479X, componente del Consiglio Direttivo della sede provinciale ASPPI, conferisce in virtù dei poteri previsti dallo Statuto ASPPI di Pesaro e dalla legge idonea procura a sottoscrivere l'Accordo Territoriale per il Comune di Acqualagna per la stipula dei contratti a canone convenzionato ai sensi della Legge n. 431/1998.

Si allega copia del documento di identità sig. Ugo Emanuele Mandelli

In fede.

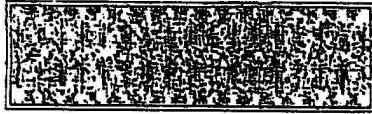
Pesaro, il 05 Novembre 2019

Ugo Emanuele Mandelli



Scade il 28/12/2023

AU 3794994



1928 . CCV ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
PESARO

CARTA D'IDENTITA'

N° AU 3794994

DI

MANDELLI
UGO EMANUELE

Cognome **MANDELLI**

Nome **UGO EMANUELE**

nato il **28/12/1937**

(atto n° **596** r. 1 s.)

a **ORBINO (PS)** (...)

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **PESARO**

Via **VIA DEI CANNETI 6**

Stato civile **CONIUGATO**

Professione

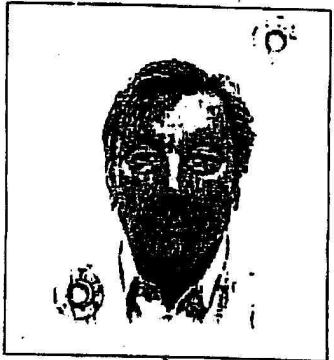
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1,74**

Capelli **BRIZZOLATI**

Occhi **CERULEI**

Segni particolari **///**




Firma del titolare *Ugo Emanuele Mandelli*

PESARO il **19/09/2013**

Impronta del dito indice, sinistro

[Signature]

IL SINDACO



[Handwritten signature]

ACCORDO per il COMUNE di _____ del _____ tra:
 UPPI - UNION CASA - ASSPI - CONFABITARE - CONFEDILIZIA
 e SUNIA - SICET - UNIAT

VERBALE DI CONSEGNA E DI CONFORMITA' DEL CANONE
 per attestare lo stato dell'immobile e beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 8 L. 431/1998 e all'art. 3 c. 2 DLGS 23/2011

LOCATORE/I		CONDUTTORE/I	
INDIRIZZO ALLOGGIO			
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Totale Rendita Catastale €		Totale Valore Catastale Aggiornato €	

1. ZONA	COD ZONA		
2. VALORE Area Omogenea (Euro/mq./mensili)	FASCIA INFERIORE A	val. mass. €	-
FABBRICATI NUOVI NON INTENSIVI	FASCIA MEDIA B	val. mass. €	-
	FASCIA SUPERIORE C	val. mass. €	-

3. SUPERFICIE ALLOGGIO:		MQ
Conduttore		Locatore
In caso di locazione parziale, una superficie di mq.	ad uso esclusivo del conduttore, di mq.	
ad uso esclusivo del locatore e di una quota del	% della parte in uso comune di mq.	
pari a mq.	corrispondente a una quota di superficie interna convenzionale di MQ.	
* In caso di uso comune di alcune delle pertinenze e vani accessori sottostanti, la relativa superficie dovrà essere riportata per la sola quota percentuale degli spazi in uso comune, come sopra calcolata =		

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine, verande, soppalchi, ripostigli) esterni al perimetro dell'appartamento, sarà computata nella seguente misura :

MQ.	TOTALE		CONDUTT. Esclusivo	LOCAT. Esclusivo	CONDUTT. Parte comuni		ALIQUOTA	CONDUTT. Ponderato	
	Nominale	Ponderato			Parte comuni	Totale			
MQ.							0,55		b1)
MQ.							0,30		b2)
MQ.									Totale

b1) DIRETTAMENTE comunicanti con i vani lettera a);
 b2) NON DIRETTAMENTE comunicanti.

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva va computata nella seguente misura:

MQ.	TOTALE		CONDUTT. Esclusivo	LOCAT. Esclusivo	CONDUTT. Parte comuni		ALIQUOTA	CONDUTT. Ponderato	
	Nominale	Ponderato			Parte comuni	Totale			
MQ.							0,35		c1)
MQ.							0,25		c2)
MQ.									Totale

c1) Tipo A LOGGIA (aperto su un solo lato)
 c2) Balconi aperti, terrazzi, istrici e simili

d) la superficie dell'area scoperta, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare sarà computata come segue:
 La superficie convenzionale delle Pertinenze dal punto d) verrà considerata fino a un massimo del 50% della superficie utile interna di cui al punto a)

MQ.	TOTALE		CONDUTT. Esclusivo	LOCAT. Esclusivo	CONDUTT. Parte comuni		ALIQUOTA	CONDUTT. Ponderato	
	Nominale	Ponderato			Parte comuni	Totale			
MQ.							0,15		d1)
MQ.							0,20		d2)
MQ.									Totale (*)

d1) cortile, giardino, orto e simili;
 d2) Area scoperta in uso esclusivo PORTICATA
 (*) Il Totale non può essere superiore al 50% della superficie interna considerata al punto a).

e) il garage ad uso esclusivo o box sarà computato nella seguente misura:

MQ.	TOTALE		CONDUTT. Esclusivo	LOCAT. Esclusivo	CONDUTT. Parte comuni		ALIQUOTA	CONDUTT. Ponderato	
	Nominale	Ponderato			Parte comuni	Totale			
MQ.							0,50		e1)
MQ.									Totale

e1) rispetto alla superficie calpestabile



[Handwritten signatures and stamps]

f) il posto auto assegnato sarà computato nella seguente misura:

MQ.	TOTALE		CONDUTT. Esclusivo	LOCAT. Esclusivo	CONDUTT.		ALIQUOTA	CONDUTT. Ponderato	
	Nominale	Ponderato			Parte comuni	Totale			
MQ.							0,35		1)
MQ.							0,25		2)
MQ.							0,20		3)
MQ.									Totale

1) posto auto COPERTO

2) posto auto SCOPERTO con TETTOIA

3) posto auto SCOPERTO

La superficie convenzionale di tutte le pertinenze comunque ponderate e/o limitate verrà considerata fino ad un massimo del 100% della superficie utile di cui al punto a)

Pertinenze Totali ponderate e limitate

MQ.				
-----	--	--	--	--

Pertinenze effettivamente locatate ponderate e limitate

MQ.				
-----	--	--	--	--

TOTALE Convenzionale Superfici Calpestabili APP. COMPLESSIVO MQ.

TOTALE Convenzionale Superfici Calpestabili MQ. EFF. LOCATE

Calcolo per superfici < 55 mq	$Sup + Sup \times (65 - Sup) / 55$	
Calcolo per superfici tra 55 mq e 90 mq	$Sup + 10 \times (90 - Sup) / (90 - 55)$	
Calcolo per superfici > 90 mq	$90 + (Sup - 90) \times 0,40$	

SUPERFICIE CONVENZIONALE di RIFERIMENTO per il CALCOLO del CANONE

4. ELEMENTI QUALIFICANTI PER MARGINI DI OSCILLAZIONE TRA VALORI MASSIMI E MINIMI

	Punti	Annotazioni
garage in uso esclusivo	4	
posto auto coperto riservato	3	
posto auto scoperto riservato	2	
cantina di superficie di almeno 4mq	3	
soffitta praticabile di superficie di almeno 4mq	3	
ripostiglio esterno, sottostala soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq	2	
balconi del tipo a loggia	2	
balconi, terrazza o lastricato scoperto	1	
Area scoperta in godimento esclusivo (giardino, orto, porticato, ecc.)	2	
parcheeggio auto/moto/bici di uso comune	1	
area verde in uso comune	1	
Lavatoio o stenditoio in uso comune	1	
Ascensore, Montacarichi o Servoscale	2	
TOTALE Accessibilità allo stabile e all'alloggio (legge 13/1989)	2	
PARZIALE Accessibilità allo stabile o all'alloggio (legge 13/1989)	1	
RISCALDAMENTO AUTONOMO	2	
Riscaldamento Centralizzato con contabilizzatore	3	
Condizionamento, climatizzatore- pompa di calore su almeno il 50% dei vani	2	
Dotazione di FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI Private	2	
Dotazione di FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI Condominiali	1	
PORTA BLINDATA e/o sbarre anti-intrusione a infissi (porte esterne/finestre)	2	
Impianto Antifurto /Allarme / Video-camera	1	
DOMOTICA, (automazione di apparecchiature, impianti o sistemi anche parziale)	1	
Impianto di Video-Citofono	2	
Impianto di Citofono	1	
Impianto TV con antenna Parabolica o collegamento in rete	1	
Impianti (luce, gas e acqua, scarichi, ecc.) a norma	1	
DOPPI SERVIZI di cui almeno uno completo e con finestra	2	
DOPPI SERVIZI	1	
Abitazione unifamiliare a schiera	4	
Abitazione bifamiliare (con ingresso comune)	2	
Fabbricato con meno di 9 unità abitative	1	
Ingresso autonomo (alternativo ad abitazione unifamiliare, bifamiliare o a schiera)	2	
Categoria catastale A7 (da considerarsi come vilino)	3	
Anno di costruzione o ristrutturazione anti-sismica successivo al 2000	3	
Anno di costruzione o ristrutturazione tra il 1/9/1967 e il 31/12/2000	1	
APE Classe Energetica A-B	6	
APE Classe Energetica C-D	4	
APE Classe Energetica E-F	1	
APE Classe Energetica G	1	

Numero totale elementi qualificanti

	Da	A	Fascia	max	€
Fascia collocazione per elementi qualificanti (€/mq/mese)	0	12	A - Bassa	max	
	13	30	B - Media	max	
	31	Oltre	C - Alta	max	

VALORE MASSIMO ATTRIBUIBILE (€/MQ./MESE):

Flow Tno

AGENZIA
 SERVIZI IMMOBILIARI DI CASA
 SEDE IN VESUVIO

Lucia

[Signature]

[Signature]

[Signature]

6. MAGGIORAZIONI PERCENTUALI PER ALLOGGIO AMMOBILIATO

completamente ammobiliato compresi elettrodomestici essenziali (frigo, piano cottura, forno)	15	-
parzialmente ammobiliato (es. solo cucina, solo bagno, solo qualche elettrodomestico)	7	-

7. MAGGIORAZIONI PERCENTUALI PER EVENTUALE DURATA CONTRATTUALE SUPERIORE AL MINIMO / PER STUDENTI

Contratti superiori a 3 anni + 2	per durata di 4 anni + 2	2	-
	per durata di 5 anni + 2	3	-
	per durata di 6 anni + 2	4	-
Contratti per studenti Fuori sede	da 6 a 11 mesi + rinnovo	0	-
	da 12 a 24 mesi + rinnovo	3	-
	da 25 a 36 mesi + rinnovo	5	-
	zone prossime alla sede universitaria	10	-

CALCOLO DEL CANONE CONVENZIONATO

Val max al mq/mese				€	-
--------------------	--	--	--	---	---

Indicazioni per abitazioni					
----------------------------	--	--	--	--	--

Indicazioni per zone					
----------------------	--	--	--	--	--

CANONE CONVENZIONATO

A	SUP. MQ.	X	€	al mq	€	mensili
					€	annui

Quota Portione su max Intero €

CANONE MASSIMO AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE	€	-	mensili
--	---	---	---------

CANONE PATTUITO TRA LE PARTI			mensili
------------------------------	--	--	---------

La valutazione dell'alloggio viene effettuata su dati forniti direttamente dalle parti contraenti le quali, firmando il presente verbale, se ne assumono la totale responsabilità, esonerandone le Organizzazioni Sindacali Interventute.

data

IL/LI LOCATORE/I

.....

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

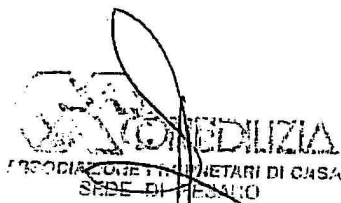
.....

IL/LI CONDUTTORE/I

.....

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE DEGLI INQUILINI

.....



Fbvo (100)

Antonio Mucchi

Handwritten signature of the tenant/conduttore.

Handwritten signature of the tenant/conduttore.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA
(D.M. 16/01/2017)

L' Organizzazione _____
firmataria dell' Accordo territoriale per il Comune di _____
sottoscritto il _____ e depositato il _____
in persona di _____

PREMESSO CHE

Il/la Sig/Sig.ra _____
c.f. _____, residente in _____
via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____,
mail / mail pec _____, telefono _____

locatore conduttore

di immobile sito in _____
via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____,
con contratto di locazione abitativa sottoscritto in data _____ con il

locatore conduttore

Sig./Sig.ra/Soc. _____
c.f. _____, residente in _____
via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____,
mail / mail pec _____, telefono _____

registrato in data _____ al n. _____ in corso di registrazione
ha presentato richiesta per l' attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, gli
elementi contenuti nel Verbale di Conformità allegato, che con la copia del contratto sottoscritto dalle parti
costituisce parte integrante della presente attestazione;

TUTTO GIO' PREMESSO,

l' Organizzazione _____
come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra citati,
anche ai fini dell' ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall' Accordo territoriale
vigente per il Comune di _____ depositato in data _____

Il dichiarante/richiedente

p. l' Organizzazione

SUNAR
[Signature]
[Signature]
[Signature]

[Signature]

[Signature]

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA
SEDE IN PEGALIO

Comune di Acqualagna Prot. 0011360 del 06-12-2019 arrivo