

ACCORDO TERRITORIALE

Per il Comune di San Benedetto del Tronto

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3,
del D.M. Infrastrutture e Trasporti di concerto Min. Econ. e Finanze 16 gennaio 2017

Fra:

le seguenti **Organizzazioni della Proprietà Edilizia:**

- **ASPPI** in persona di CLAUDIO MANNOCCHI;
- **CONFEDILIZIA** in persona del Presidente Prov.le avv. RAMADORI FABIO;
- **UPPI** in persona del.to Regionale BERTOLINI ROBERTO e SCARPANTONI PAOLO del.to Comunale;
- **CONFABITARE** in persona del Presidente Prov.le GAGLIARDI RICCARDO,

e

le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

- **SICET** nelle persone di ANTONIO ANGELINI,
- **SUNIA** in persona di ANTONIO FICCADENTI,
- **UNIAT** in persona di FIORETTI GRAZIANO per delega EDE TALANGA,
- **UNIONE INQUILINI** nella persona di DANIELE PRIMAVERA

tutte in rappresentanza del territorio della provincia di Ascoli Piceno perché maggiormente rappresentative

**si conviene e stipula quanto segue:
in PREMESSA**

le parti si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- fornire al mercato degli affitti una opportunità che dia soluzione al problema degli sfratti per finita locazione;
- vista la situazione di crisi esistente ancora nel territorio Piceno, che fa emergere numerosi casi di morosità incolpevole, incentivare la trasformazione di quelli in scadenza con dei nuovi contratti, più adeguati al mercato immobiliare;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove è sommerso e irregolare;
- avviare con l'UTE di Ascoli Piceno, l'Amministrazione Comunale di San Benedetto del Tronto, un confronto periodico sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe di estimo anche per una più adeguata valutazione dei canoni controllati, delle imposizioni fiscali e delle agevolazioni fiscali previste per tali canoni;
- sollecitare il Comune di San Benedetto del Tronto, affinché realizzino, nei limiti della loro piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri del bilancio, una *rimodulazione delle aliquote IMU per i contratti a canone concordato*, così come previsto dalla legge 431/98, al fine di incentivare la stipula dei contratti conformi al presente Accordo;

A) RIFERIMENTI NORMATIVI

1. La struttura del presente Accordo Territoriale Comunale è ritenuta dalle parti valida ed essenziale per il Comune di San Benedetto del Tronto.

In riferimento al **Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti**, di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze 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 e quelle degli inquilini convengono quanto segue:

- **Le parti ritengono opportuno concordare e individuare nuove condizioni contrattuali recependo la Convenzione Nazionale contenuta nel DM citato all'art. 1 che prevede:**

"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." escludendo alloggi in "custodia immobili".*

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 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) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM. 16.1.2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **San Benedetto del Tronto**.

1. Ripartizione del Territorio in Zone Omogenee:

Il Comune, non avendo ancora approvato un progetto sul suo territorio per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo – come previsto dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 – acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle zone ai fini dell'equo/canone, viene suddiviso in n. 4 "Zone Omogenee" di seguito descritte:

Zona "di Pregio"

- Zona Isola pedonale tra SS16, Via Risorgimento, Via Voltorno, Via Galilei, Via S. Martino, Via Roma, confine est ferrovia, Torrente Albula, Via Ugo Bassi (inclusa), Via Crispi (inclusa).
- Zona Lungomare tra Mare, Via Tibullo esclusa, Ferrovia, Via Marin Faliero (esclusa)

Zona "Centrale"

- Porto D'Ascoli Sentina tra Spiaggia (est), Via Laureati (inclusa), Via F.lli Cervi, Via Mare;
- Porto D'Ascoli zona Mare tra Spiaggia (est), Via Mare (sud), Ferrovia (Ovest) e Via Tibullo (inclusa);
- San Benedetto sud tra Albula, rilevato ferroviario, Via G. Voltattorni e traverse cieche (incluse) e SS16;
- San Benedetto Zona Cerboni tra Via Ceci e Albula, confinante ad est SS16 e a ovest Via Damiani e Via Bixio incluse;
- San Benedetto centro tra Via Crispi, Albula, Via Ugo Bassi (esclusa) e SS16;
- San Benedetto paese alto tra SS16, Via Manara, Via XXVII Novembre 1943, Via Conquiste, Via Bernini, Via Marradi incluse;

- San Benedetto Centro tra SS16, Via Risorgimento, Via Galileo Galilei, Via San Martino, Via Roma, Ferrovia Adriatica, Via Manzoni, tutte incluse;
- San Benedetto Nord tra Via Marin Faliero, Mare, Rilevato ferroviario, confine nord (Grottammare)

Zona "Semicentrale"

- Zona sentina da Via Mare fino a Via Martiri di Marzabotto, dalla ferrovia a Via Laureati esclusa Porto D'Ascoli ad est dell'A14 fino a Via Torino (esclusa) e fino a rilevato ferroviario Adriatica/ direzione Ascoli; confine ad est con Viale Dello Sport; confine a nord Via G. Voltattorni (esclusa, comprensiva di vicoli ciechi a sud della stessa) e Via Sicilia.
- Zona compresa tra A14, Via Sicilia, Torrente Albula; confine ad est Via Bixio, Damiani, Ceci, SS16 (escluse)
- Zona compresa tra Albula (sud), A14 (Ovest), Via XXVII Novembre 1943, Via Conquiste, Via Bernini, Via Marinuccia
- Zona compresa tra A14 (ovest), Via Marinuccia, Via Marradi, SS16, confine nord Grottammare

Zona "Periferica"

- Zona sentina (est della ferrovia, sud del fosso collettore - Via Martiri di Marzabotto esclusa)
- Zona a sud della ferrovia Porto d'Ascoli – Ascoli
- Zona agraria (a sud di via Torino inclusa)
- Intero territorio a ovest dell'A14 fino a confine nord

Note:

In caso di immobili con affaccio su via compresa in zona di maggior pregio dovrà farsi riferimento ai valori corrispondenti alla zona di maggior valore.

1) Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.

Zone del Territorio Comunale di SAN BENEDETTO DEL TRONTO e relative Aree delineate da Piano Regolatore	Immobili Non Intensivi di Nuova Costruzione (dopo il 2000) Valore (Euro/MQ. Anni)						
	Minimo = 60% del massimo						
		FASCIA INF.re		FASCIA MEDIA		FASCIA ALTA	
ZONA	R	DA	A	DA	A	DA	A
ZONA "DI PREGIO"	1	45	75	52	87	60	100
ZONA CENTRALE	2	42	70	46	77	51	85
ZONA SEMICENTRALE	3	39	65	43	72	48	80
ZONA PERIFERICA	4	36	60	40	67	43	72

- a) così come definite dalle parti intervenute facendo riferimento alle nuove strutture e servizi nate dopo l'accordo in precedenza sottoscritto dalle parti stesse.

b) In ogni caso il Comune individuerà la Zona di Degrado e/o l'elenco degli immobili risultati lesionati dal terremoto 2016; questi ultimi saranno eliminati dall'elenco dopo che i piani di recupero amministrativi o di iniziativa privata avranno – nel tempo decorso – eliminata la violabilità sismica, condizione indispensabile per far rientrare l'immobile nella zonizzazione di appartenenza.

2. Fasce di oscillazione dei canoni.

I valori tabulari per la determinazione dei canoni minimi e massimi per le zone suddette vengono stabiliti così come da tabella sopra riportata, espressi in Euro/mq annui.

2.1 Valore unitario per collocazione nelle sub-fasce

Il canone di locazione, di ogni singola unità immobiliare, è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui in tabella come sopra e sulla base degli elementi oggettivi rilevati dalle parti stipulanti.

2.2 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%**

- **per gli appartamenti inferiori a mq. 46 si applicherà una maggiorazione del 30%,**
- **per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 46 e mq. 65 tale incremento verrà applicato in misura proporzionale** alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65, applicando la formula:

$$\text{superficie convenzionale} = [\text{superficie calpestabile} \times \frac{(65 - \text{superficie calpestabile})}{65} + \text{superficie calpestabile}];$$

- **per gli appartamenti di misura superiore a 95 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata nella misura del 50%;**

b- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili, computando nella misura del 25% la parte di altezza inferiore a m. 1,70):

- qualora siano comunicanti con i vani principali ed abbiano caratteristiche omogenee agli stessi, va **computata nella misura del 50%**
- qualora non siano comunicanti con i vani principali, va **computata nella misura del 25%**

c- Superficie di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva:

- qualora siano comunicanti con i vani principali, va **computata nella misura del 25%**
- qualora non siano comunicanti con i vani principali, va **computata nella misura del 10%**

d- Superficie delle aree scoperte a verde in godimento esclusivo:

- fino alla misura della superficie convenzionale di cui al punto a), va **computata nella misura del 10%**
- oltre la misura della superficie convenzionale di cui al punto a), va **computata nella misura del 2%**

e - Superficie del garage o posto auto **coperto** ad uso esclusivo, va **computata nella misura del 50%**

f - Superficie del posto auto scoperto a uso esclusivo, va **computata nella misura del 20%;**

3. Margini di oscillazione tra i Valori Massimi e Minimi 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.

a) Dotazione di pertinenze

(punteggio attribuito alle pertinenze presenti nell'immobile)

- garage in uso esclusivo	Punti	5
- posto auto coperto riservato	“	3
- posto auto scoperto riservato	“	2
- cantina (superficie di almeno 4 mq.)	“	3
- soffitta praticabile (superficie di almeno 4 mq.)	“	2
- ripostiglio esterno, sottoscala, soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq.	“	1
- balconi o terrazzi o lastrico solare in uso esclusivo (se di superficie inferiore a 10 mq. complessivi)	“	1
- terrazza o lastrico solare in uso esclusivo (o più balconi per una superficie totale maggiore di 10 mq.)	“	2
- area a verde in godimento esclusivo	“	2
- lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo	“	1
Punt. Massimo		22

b) Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti

(ai punti sottostanti va attribuito il valore da 3 a 0 in considerazione se le condizioni sono BUONE, MEDIOCRi o SCADENTI, difettose o deteriorate):

	B	M	S
- pavimenti	2	1	0
- pareti, soffitti e tinteggiatura	1	0	0
- infissi	2	1	0
- impianto idrico e servizi igienici	2	2	0
- accessi, scale, ascensore	3	2	1
- facciate, coperture e parti comuni in genere	3	2	0
Punt. Massimo			13

c) Dotazione di servizi e accessori

- Ascensore	Punti	2
- Assenza di barriere architettoniche nell'edificio (legge 13/1989)	“	2
- Assenza di barriere architettoniche nell'abitazione (legge 13/1989)	“	1
- Riscaldamento autonomo o contabilizzato	“	1
- Doppi vetri, vetri termici o doppie finestre su almeno il 50% degli infissi	“	1
- Cucina abitabile (superficie minima 9 mq <u>con</u> finestra)	“	2

- Doppi servizi	“	3
- Porta blindata e serramenti antintrusione	“	1
- Sistema di allarme singolo e/o videocamera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	“	2
- Sistema di allarme condominiale e/o videocamera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	“	1
- Impianto di citofono	“	1
- Impianto di videocitofono	“	1
- Portiere	“	1
- Condizionamento aria su almeno il 50% dei vani	“	1
- Impianto TV autonomo o centralizzato	“	1
- Impianto antenna parabolica e/o collegamento in rete	“	1
- APE Classe Energetica A,B*	“	4
- APE Classe Energetica C,D,E*	“	2
- APE Classe Energetica F-G*	“	0
- Dotazione di fonti energetiche rinnovabili per ogni impianto specifico (acqua calda, energ. Elet., ecc.)	“	2
	Punt. Massimo	28

*NB: Le dotazioni contrassegnate da * sono alternative tra loro.*

PUNTEGGIO TOTALE MASSIMO OTTENIBILE TOT: 63

Al fine di garantire la dovuta gradualità in rapporto alla presenza degli Elementi Qualificanti sopra elencati, l'individuazione dei Valori di Fascia da Attribuire, per ciascuno dei tre gruppi dovrà avvenire secondo la seguente ripartizione dei punteggi raggiunti:

A. Pertinenze	Da:	a) 0	a 5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
		b) 6	a 10	Valore Max Fascia Media di Area
		c) 11	a 22	Valore Max Fascia Superiore di Area
B. Stato di Conservaz.	Da:	a) 0	a 5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
		b) 6	a 9	Valore Max Fascia Media di Area
		c) 10	a 13	Valore Max Fascia Superiore di Area
C. Servizi e Accessori	Da:	a) 0	a 7	Valore Max Fascia Inferiore di Area
		b) 8	a 15	Valore Max Fascia Media di Area
		c) 16	a 28	Valore Max Fascia Superiore di Area

Il Valore Massimo a MQ/Anno da Attribuire all'unità immobiliare sarà determinato per i due quinti dal Valore Attribuito al punto A) (pertinenze), per un quinto dal Valore Attribuito al punto B) (stato di conservazione) e per i rimanenti due quinti dal Valore Attribuito al punto C) (servizi e accessori).

$$\text{Valore Massimo da Attribuire} = (2 \times A + 1 \times B + 2 \times C) : 5$$

Il Valore Minimo viene convenzionalmente individuato nel 60% del Valore Massimo così ricavato.

Individuata la fascia di oscillazione mediante il punteggio sopra calcolato, i valori minimo e massimo della fascia di collocazione saranno soggetti alla somma delle successive percentuali correttive di cui al punto 5, di seguito descritto, in rapporto alla tipologia del fabbricato.

4. Correttivi relativi alla tipologia dell'immobile ed alle vetustà maggiori.

a. Oltre 8 alloggi fino a 15 nello stesso fabbricato	riduzione del Valore ricavato di	- 5%
b. Oltre 15 alloggi nella stessa scala	riduzione del Valore ricavato di	- 10%

c. In presenza di spazi comuni:

- Cortili con eventuale piantumazione e/o parcheggio in uso comune		+ 1%
- Aree verdi (giardino, orto) in uso comune		+ 2%
- Stenditoio/lavatoio comuni		+ 1%
- Lastrici solari agibili in uso comune		+ 1%
- Aree condominiali comuni compresi androni, ripostigli, atri		+ 1%
- Abitazione AUTONOMA (alloggi singoli, o con ingresso indipendente anche se in immobile intensivo, a schiera, ecc.)		+ 5%

c1. Alloggi da considerarsi come villini (categoria A/7) e alloggi di cui all'art. 1 comma 2° della legge 431/1998 (categorie A/1, A/8, A/9) incremento del Valore Ricavato di + 10%

c2. Alloggi di categoria A/2 0 %

c3. Alloggi di categoria A/3 0 %

c4. Alloggi di categoria A/4, A/5, A/6 - 4 %

d. Vetustà* relativa all'anno di costruzione o restauro e risanamento conservativo o di completa ristrutturazione e adeguamento antisismico (ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), come da apposita concessione edilizia:

- fino al 1955	riduzione del 10%	se totalmente ristr. dopo 2001 riduzione del 5%
- dal 1955 al 1975	riduzione del 8%	se totalmente ristr. dopo 2001 riduzione del 4%
- dal 1976 al 2000	riduzione del 4%	se totalmente ristr. 2001 riduzione del 2%
- dal 2001 in poi		nessuna riduzione

e. Carenza di elementi essenziali

- assenza di servizi igienici interni all'abitazione	la riduzione prevista è del	- 15%
- assenza di impianto di riscaldamento esteso a tutti i vani	la riduzione prevista è del	- 12%
- assenza di allacciamento alla rete fognaria	la riduzione prevista è del	- 4%
- appartamento al piano seminterrato	la riduzione prevista è del	- 4%
- appartamento al piano terra, 1° e 2° piano senza ascensore		0%
- appartamento al 3° piano senza ascensore	la riduzione prevista è del	- 4%
- appartamento oltre il 3° piano senza ascensore	la riduzione prevista è del	- 6%
- appartamento coperto piano lastrico con impianto solare	la riduzione prevista è del	- 6%

5. Mobilio

Alloggio ammobiliato: incremento consentito fino al + 25%

Alloggi parzialmente ammobiliati (es. solo cucina, bagno ed elettrodomestici essenziali: incremento proporzionato alla quota di mobilio presente) + 10-20%

6. Per durate contrattuali superiori al previsto minimo di 3 anni

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	+ 3%;
- per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga	incremento del	+ 5%;
- per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga	incremento del	+ 7%.

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

- Durata da 10 a 12 mesi	incremento del	+ 5%;
- Durata da 13 a 24 mesi	incremento del	+ 8%;
- Durata da 25 a 36 mesi	incremento del	+ 10%.

8. Per contratti stipulati con studenti universitari fuori sede, per alloggi situati nell'ambito delle zone universitarie o limitrofe alle sedi universitarie

incremento del +5%.

9. 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, secondo la formula:

superficie convenzionale =

$$\text{superficie locata} + \text{superficie uso comune} \times \frac{\text{superficie locata}}{\text{superficie locata} + \text{superficie ad uso esclusivo del locatore}}$$

In questo caso non trovano applicazione le correzioni previste al punto 3a).

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.

10. 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 dello stesso, prevista per la data del **01/08/2024** qualora l'accordo non venga prorogato. 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 riservano, su richiesta di una delle parti, di rivedere i valori base applicati di cui al punto 1) entro il termine di 60 giorni dalla richiesta medesima.

11. Aggiornamenti del canone di locazione contrattualmente pattuito.

Il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato – 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 inizio del contratto stesso.

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

Si concorda di integrare la Tabella oneri accessori – Ripartizione fra locatore e conduttore (**Allegato D** del DM 16/01/2017) - con la Tabella allegata.

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). Lo stesso all'art. 2 al comma 2 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.

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

1. 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:

1a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

1b - matrimonio di un figlio o di altro familiare;

1c - rientro da altro comune di residenza o dall'estero;

o per motivi di:

1d - attesa di autorizzazione dal comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;

1e - attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;

1f - attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato e data della stipula entro 24 mesi;

1g - ogni eventuale altra esigenza specifica collegata ad un evento a data certa.

2. Quando il conduttore ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

2a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

2b - contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

2c - 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;

2d - vicinanza momentanea a parenti bisognosi di assistenza;

2e - uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa motivata;

2f - esigenze di studio o di formazione professionale, la cui durata massima e frequenza siano documentabili;

2g - ordinanza di sgombero della abitazione di provenienza del conduttore, danneggiata da sisma o altra calamità, in attesa di ripristino dell'abitabilità;

2h - 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 1. e 2. 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).

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 – nel comune di San Benedetto del Tronto 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 (Da richiedere ai Comuni con almeno 10 mila abitanti)

Le parti firmatarie convengono di richiedere al Comune di San Benedetto del Tronto 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.

Le parti firmatarie richiederanno al Comune di San Benedetto del Tronto 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 con caratteristiche:

- 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 o/e contribuzioni pubbliche e private.

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.

Al fine di dimostrare il diritto ad agevolazioni fiscali di qualsiasi genere, sia a livello centrale che a livello comunale, come previsto dalla nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 1380 del 06/02/2018, le parti contrattuali che non hanno usufruito dell'assistenza, anche a seguito di eventuale richiesta formulata

dal Comune o da altra amministrazione tributaria nell'ambito delle attività di verifica, controllo e accertamento inerenti all'applicazione dei benefici fiscali adottati a livello locale (riduzione IMU e TASI) e statale (detrazioni ed aliquote agevolate), possono chiedere alle rispettive 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 dichiarando e sottoscrivendo i dati necessari al calcolo del canone ammesso dall'accordo locale.

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.

Le parti firmatarie convengono di richiedere che il Comune di **San Benedetto del Tronto** ai fini del riconoscimento del diritto alle agevolazioni fiscali, verifichi la rispondenza dei singoli contratti di locazione a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato ed al relativo contratto-tipo. Tale verifica dovrà essere prevista in ogni caso se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO. SS. firmatarie del presente accordo, qualora non sia presente una attestazione sottoscritta da almeno una delle organizzazioni firmatarie dello stesso.

Al fine di facilitare le verifiche suddette, sarebbe opportuno che il Comune di San Benedetto del Tronto provvedesse ad indicare, tra le norme della Delibera IMU, l'obbligo di presentare la Dichiarazione IMU (o altra forma di comunicazione) per avvalersi dell'aliquota agevolata entro il 30 giugno dell'anno successivo con allegata copia del contratto e del "Verbale di Consegna e Conformità del Canone", stipulati con riferimento all'Accordo Territoriale. A seguito di ogni variazione o adempimento successivo che incida sulla determinazione dell'aliquota IMU, i locatori, già obbligati alla comunicazione all'Agenzia delle Entrate, saranno tenuti a comunicare anche al Comune ove è situato l'alloggio locato la variazione intervenuta, mediante apposita autocertificazione, con allegata la documentazione relativa alla variazione registrata.

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 la proprietà **di almeno 20 unità** immobiliari ad suo abitativo ubicate nel territorio del comune di San Benedetto del Tronto.

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 12 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 01/08/2020 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.

10. Norma transitoria


In considerazione della particolare gravità della situazione economica locale e delle conseguenti riduzioni registrate sui valori del mercato immobiliare negli ultimi anni, al fine di mantenere agevolazioni IMU sui soli contratti a canone calmierato rispetto a quello di mercato, le parti convengono di richiedere che il COMUNE RISERVI L'APPLICAZIONE di UNA ALIQUOTA IMU PIU' FAVOREVOLE ai SOLI LOCATORI che stipulino nuovi contratti con riferimento al presente accordo, ovvero, a partire dal 01/08/2020, attestino, con il deposito presso il Comune di una nuova autocertificazione con allegato un nuovo "Verbale di consegna e Conformità del Canone", che il canone già pattuito in precedenza e attualmente in vigore rientra entro il limite massimo stabilito dal presente accordo, ovvero è stato ridotto ed adeguato ai nuovi valori mediante scrittura privata a data certa sottoscritta dalle parti.

Letto, confermato, sottoscritto in San Benedetto del Tronto il 21/07/2020

Le Parti in rappresentanza della proprietà

ASPPI  


CONFABITARE 
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
Provincia di ASCOLI PICENO

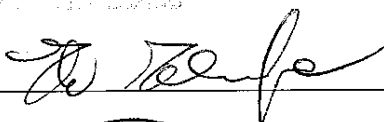
CONFEDILIZIA 
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA
di Ascoli Piceno
Via Della Fortezza, 3/A
63100 ASCOLI PICENO
cod. fisc. 92056750448

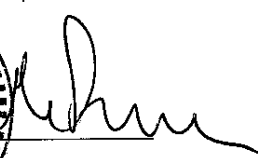
UPPI  

Le Parti in rappresentanza delle OO.SS. Inquilini

SICET  **Sindacato
Inquilini
Casa e
Territorio MARCHE**
V. dell'Industria, 17 - 60127 Ancona
Tel. 071 5051 - sicet.marche@cisi.it 

SUNIA 

UNIAT 

UNIONE INQUILINI  

N.B. – Agli Accordi comunali vanno allegate le tipologie contrattuali A), B), C), la tabella Oneri Accessori, il DM 16.1.2017, la Procedura per attivare Conciliazione, la Scheda Calcolo Canone Convenzionato, la Scheda Validazione canone senza assistenza (Verbale di Consegna e Conformità del Canone), la dichiarazione a verbale Sicet.

ACCORDO TERRITORIALE

Per il Comune di Gottammare

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3,
del D.M. Infrastrutture e Trasporti di concerto Min. Econ. e Finanze 16 gennaio 2017

Fra:

le seguenti **Organizzazioni della Proprietà Edilizia:**

- **ASPPI** in persona di CLAUDIO MANNOCCHI;
- **CONFEDILIZIA** in persona del Presidente Prov.le avv. RAMADORI FABIO;
- **UPPI** in persona del.to Regionale BERTOLINI ROBERTO e SCARPANTONI PAOLO del. comunale;
- **CONFABITARE** in persona del Presidente Prov.le GAGLIARDI RICCARDO,

e

le **Organizzazioni Sindacali degli Inquilini**

- **SICET** nelle persone di ANTONIO ANGELINI,
- **SUNIA** in persona di ANTONIO FICCADENTI,
- **UNIAT** in persona di FIORETTI GRAZIANO per delega EDE TALANGA,
- **UNIONE INQUILINI** nella persona di DANIELE PRIMAVERA

tutte in rappresentanza del territorio della provincia di Ascoli Piceno perché maggiormente rappresentative

si conviene e stipula quanto segue:

in **PREMESSA**

le parti si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- fornire al mercato degli affitti una opportunità che dia soluzione al problema degli sfratti per finita locazione;
- vista la situazione di crisi esistente ancora nel territorio Piceno, che fa emergere numerosi casi di morosità incolpevole, incentivare la trasformazione di quelli in scadenza con dei nuovi contratti, più adeguati al mercato immobiliare;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove è sommerso e irregolare;
- avviare con l'**UTE di Ascoli Piceno**, l'**Amministrazione Comunale di Gottammare**, un confronto periodico sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe di estimo anche per una più adeguata valutazione dei canoni controllati, delle imposizioni fiscali e delle agevolazioni fiscali previste per tali canoni;
- sollecitare il Comune di **Gottammare**, affinché realizzino, nei limiti della loro piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri del bilancio, una **rimodulazione delle aliquote IMU per i contratti a canone concordato**, così come previsto dalla legge 431/98, al fine di incentivare la stipula dei contratti conformi al presente Accordo;

A) RIFERIMENTI NORMATIVI

1. La struttura del presente Accordo Territoriale Comunale è ritenuta dalle parti valida ed essenziale per il Comune di **Gottammare**.

In riferimento al **Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti**, di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze 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 e quelle degli inquilini convengono quanto segue:

- **Le parti ritengono opportuno concordare e individuare nuove condizioni contrattuali recependo la Convenzione Nazionale contenuta nel DM citato all'art. 1 che prevede:**

"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." escludendo alloggi in "custodia immobili".*

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 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) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM. 16.1.2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **Gottammare**.

1. Ripartizione del Territorio in Zone Omogenee:

Il Comune, non avendo ancora approvato un progetto sul suo territorio per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo – come previsto dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 – acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle zone ai fini dell'equo/canone, viene suddiviso in n. 4 "Zone Omogenee" di seguito descritte:

Zona "Di Pregio":

- Area compresa tra confine nord (Cupra Marittima), ferrovia adriatica, mare, Via Ballestra (inclusa).

Zona "Centrale":

- Centro storico alto compreso tra Via Dei Pini a nord (esclusa), A14, Via Palmaroli (inclusa), Via Rossini(esclusa), Via F.lli Rosselli fino a intersezione Via Cavour;
 - Centro città tra Via F.lli Rosselli e ferrovia adriatica, da intersezione Via Dei Pini (esclusa) a Via Crivelli (inclusa).
 - Zona mare ad est della ferrovia tra via Ballestra (esclusa) e confine sud San Benedetto.

Zona "Semicentrale":

- Tra A14, mare, confine nord con Cupra Marittima, via dei Pini inclusa;
 - Tra A14, confine sud San Benedetto, Ferrivia, Via Crivelli (esclusa), Valtésino (inclusa);
 - Tra A14 e SS16, da incrocio Via Crivelli fino a Via Rossini (inclusa), Via Palmaroli (esclusa).

Zona "Periferica":

- Tutto il territorio comunale ad ovest del tracciato A14.

Note:

In caso di immobili con affaccio su via compresa in zona di maggior pregio dovrà farsi riferimento ai valori corrispondenti alla zona di maggior valore.

1) Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.

Zone del Territorio Comunale di GOTTAMMARE e relative Aree delineate da Piano Regolatore	Immobili Non Intensivi di Nuova Costruzione (dopo il 2000) Valore (Euro/MQ. Annuo) Minimo = 60% del massimo						
		FASCIA INF.re		FASCIA MEDIA		FASCIA ALTA	
ZONA	R	DA	A	DA	A	DA	A
ZONA "DI PREGIO"	1	45	75	52	87	60	100
ZONA CENTRALE	2	42	70	46	77	51	85
ZONA SEMICENTRALE	3	39	65	43	72	48	80
ZONA PERIFERICA	4	36	60	40	67	43	72

a) così come definite dalle parti intervenute facendo riferimento alle nuove strutture e servizi nate dopo l'accordo in precedenza sottoscritto dalle parti stesse.

b) In ogni caso il Comune individuerà la Zona di Degrado e/o l'elenco degli immobili risultati lesionati dal terremoto 2016; questi ultimi saranno eliminati dall'elenco dopo che i piani di recupero amministrativi o di iniziativa privata avranno – nel tempo decorso – eliminata la violabilità sismica, condizione indispensabile per far rientrare l'immobile nella zonizzazione di appartenenza.

2. Fasce di oscillazione dei canoni.

I valori tabulari per la determinazione dei canoni minimi e massimi per le zone suddette vengono stabiliti così come da tabella sopra riportata, espressi in Euro/mq annui.

2.1 Valore unitario per collocazione nelle sub-fasce

Il canone di locazione, di ogni singola unità immobiliare, è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui in tabella come sopra e sulla base degli elementi oggettivi rilevati dalle parti stipulanti.

2.2 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%**

- **per gli appartamenti inferiori a mq. 46 si applicherà una maggiorazione del 30%,**

- per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 46 e mq. 65 tale incremento verrà applicato in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65, applicando la formula:

$$\text{superficie convenzionale} = [\text{superficie calpestabile} \times \frac{(65 - \text{superficie calpestabile})}{65} + \text{superficie calpestabile}];$$

- per gli appartamenti di misura superiore a 95 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata nella misura del 50%;

b- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili, computando nella misura del 25% la parte di altezza inferiore a m. 1,70):

- qualora siano comunicanti con i vani principali ed abbiano caratteristiche omogenee agli stessi, va **computata nella misura del 50%**

- qualora non siano comunicanti con i vani principali, va **computata nella misura del 25%**

c- Superficie di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva:

- qualora siano comunicanti con i vani principali, va **computata nella misura del 25%**

- qualora non siano comunicanti con i vani principali, va **computata nella misura del 10%**

d- Superficie delle aree scoperte a verde in godimento esclusivo:

- fino alla misura della superficie convenzionale di cui al punto a), va **computata nella misura del 10%**

- oltre la misura della superficie convenzionale di cui al punto a), va **computata nella misura del 2%**

e - Superficie del garage o posto auto **coperto** ad uso esclusivo, va **computata nella misura del 50%**

f - Superficie del posto auto scoperto a uso esclusivo, va **computata nella misura del 20%;**

3. Margini di oscillazione tra i Valori Massimi e Minimi 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.

a) Dotazione di pertinenze

(punteggio attribuito alle pertinenze presenti nell'immobile)

- garage in uso esclusivo	Punti	5
- posto auto coperto riservato	“	3
- posto auto scoperto riservato	“	2
- cantina (superficie di almeno 4 mq.)	“	3
- soffitta praticabile (superficie di almeno 4 mq.)	“	2
- ripostiglio esterno, sottoscala, soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq.	“	1
- balconi o terrazzi o lastrico solare in uso esclusivo (se di superficie inferiore a 10 mq. complessivi)	“	1
- terrazza o lastrico solare in uso esclusivo (o più balconi per una superficie totale maggiore di 10 mq.)	“	2
- area a verde in godimento esclusivo	“	2
- lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo	“	1
	Punt. Massimo	22

b) Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti

(ai punti sottostanti va attribuito il valore da 3 a 0 in considerazione se le condizioni sono BUONE, MEDIOCRI o SCADENTI, difettose o deteriorate):

	B	M	S
- pavimenti	2	1	0
- pareti, soffitti e tinteggiatura	1	0	0
- infissi	2	1	0
- impianto idrico e servizi igienici	2	2	0
- accessi, scale, ascensore	3	2	1
- facciate, coperture e parti comuni in genere	3	2	0
	Punt. Massimo	13	

c) Dotazione di servizi e accessori

- Ascensore	Punti	2
- Assenza di barriere architettoniche nell'edificio (legge 13/1989)	“	2
- Assenza di barriere architettoniche nell'abitazione (legge 13/1989)	“	1
- Riscaldamento autonomo o contabilizzato	“	1
- Doppi vetri, vetri termici o doppie finestre su almeno il 50% degli infissi	“	1
- Cucina abitabile (superficie minima 9 mq <u>con</u> finestra)	“	2

- Doppi servizi	“	3
- Porta blindata e serramenti antintrusione	“	1
- Sistema di allarme singolo e/o videocamera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	“	2
- Sistema di allarme condominiale e/o videocamera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	“	1
- Impianto di citofono	“	1
- Impianto di videocitofono	“	1
- Portiere	“	1
- Condizionamento aria su almeno il 50% dei vani	“	1
- Impianto TV autonomo o centralizzato	“	1
- Impianto antenna parabolica e/o collegamento in rete	“	1
- APE Classe Energetica A,B*	“	4
- APE Classe Energetica C,D,E*	“	2
- APE Classe Energetica F-G*	“	0
- Dotazione di fonti energetiche rinnovabili per ogni impianto specifico (acqua calda, energ. Elet., ecc.)	“	2
	Punt. Massimo	28

*NB: Le dotazioni contrassegnate da * sono alternative tra loro.*

PUNTEGGIO TOTALE MASSIMO OTTENIBILE TOT: 63

Al fine di garantire la dovuta gradualità in rapporto alla presenza degli Elementi Qualificanti sopra elencati, l'individuazione dei Valori di Fascia da Attribuire, per ciascuno dei tre gruppi dovrà avvenire secondo la seguente ripartizione dei punteggi raggiunti:

A. Pertinenze	Da:	a) 0	a	5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
		b) 6	a	10	Valore Max Fascia Media di Area
		c) 11	a	22	Valore Max Fascia Superiore di Area
B. Stato di Conservaz.	Da:	a) 0	a	5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
		b) 6	a	9	Valore Max Fascia Media di Area
		c) 10	a	13	Valore Max Fascia Superiore di Area
C. Servizi e Accessori	Da:	a) 0	a	7	Valore Max Fascia Inferiore di Area
		b) 8	a	15	Valore Max Fascia Media di Area
		c) 16	a	28	Valore Max Fascia Superiore di Area

Il Valore Massimo a MQ/Anno da Attribuire all'unità immobiliare sarà determinato per i due quinti dal Valore Attribuito al punto A) (pertinenze), per un quinto dal Valore Attribuito al punto B) (stato di conservazione) e per i rimanenti due quinti dal Valore Attribuito al punto C) (servizi e accessori).

$$\text{Valore Massimo da Attribuire} = (2 \times A + 1 \times B + 2 \times C) : 5$$

Il Valore Minimo viene convenzionalmente individuato nel 60% del Valore Massimo così ricavato.

Individuata la fascia di oscillazione mediante il punteggio sopra calcolato, i valori minimo e massimo della fascia di collocazione saranno soggetti alla somma delle successive percentuali correttive di cui al punto 5, di seguito descritto, in rapporto alla tipologia del fabbricato.

4. Correttivi relativi alla tipologia dell'immobile ed alle vetustà maggiori.

- | | | |
|---|----------------------------------|-------|
| a. Oltre 8 alloggi fino a 15 nello stesso fabbricato | riduzione del Valore ricavato di | - 5% |
| b. Oltre 15 alloggi nella stessa scala | riduzione del Valore ricavato di | - 10% |

c. In presenza di spazi comuni:

- | | | |
|--|--|------|
| - Cortili con eventuale piantumazione e/o parcheggio in uso comune | | + 1% |
| - Aree verdi (giardino, orto) in uso comune | | + 2% |
| - Stenditoio/lavatoio comuni | | + 1% |
| - Lastrici solari agibili in uso comune | | + 1% |
| - Aree condominiali comuni compresi androni, ripostigli, atri | | + 1% |
| - Abitazione AUTONOMA (alloggi singoli, o con ingresso indipendente anche se in immobile intensivo, a schiera, ecc.) | | + 5% |

c1. Alloggi da considerarsi come villini (categoria A/7) e alloggi di cui all'art. 1 comma 2° della legge 431/1998 (categorie A/1, A/8, A/9) incremento del Valore Ricavato di + 10%

c2. Alloggi di categoria A/2 0 %

c3. Alloggi di categoria A/3 0 %

c4. Alloggi di categoria A/4, A/5, A/6 - 4 %

d. Vetustà* relativa all'anno di costruzione o restauro e risanamento conservativo o di completa ristrutturazione e adeguamento antisismico (ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), come da apposita concessione edilizia:

- | | | |
|--------------------|-------------------|---|
| - fino al 1955 | riduzione del 10% | se totalmente ristr. dopo 2001 riduzione del 5% |
| - dal 1955 al 1975 | riduzione del 8% | se totalmente ristr. dopo 2001 riduzione del 4% |
| - dal 1976 al 2000 | riduzione del 4% | se totalmente ristr. 2001 riduzione del 2% |
| - dal 2001 in poi | | nessuna riduzione |

e. Carenza di elementi essenziali

- | | | |
|--|------------------------------------|-------|
| - assenza di servizi igienici interni all'abitazione | la riduzione prevista è del | - 15% |
| - assenza di impianto di riscaldamento esteso a tutti i vani | la riduzione prevista è del | - 12% |
| - assenza di allacciamento alla rete fognaria | la riduzione prevista è del | - 4% |
| - appartamento al piano seminterrato | la riduzione prevista è del | - 4% |
| - appartamento al piano terra, 1° e 2° piano senza ascensore | | 0% |
| - appartamento al 3° piano senza ascensore | la riduzione prevista è del | - 4% |
| - appartamento oltre il 3° piano senza ascensore | la riduzione prevista è del | - 6% |
| - appartamento coperto piano lastrico con impianto solare | la riduzione prevista è del | - 6% |

5. Mobilio

Alloggio ammobiliato: **incremento consentito fino al + 25%**

Alloggi parzialmente ammobiliati (es. solo cucina, bagno ed elettrodomestici essenziali: incremento proporzionato alla quota di mobilio presente) **+ 10-20%**

6. Per durate contrattuali superiori al previsto minimo di 3 anni

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	+ 3%;
- per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga	incremento del	+ 5%;
- per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga	incremento del	+ 7%.

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

- Durata da 10 a 12 mesi	incremento del	+ 5%;
- Durata da 13 a 24 mesi	incremento del	+ 8%;
- Durata da 25 a 36 mesi	incremento del	+ 10%.

8. Per contratti stipulati con studenti universitari fuori sede, per alloggi situati nell'ambito delle zone universitarie o limitrofe alle sedi universitarie

incremento del +5%.

9. 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, secondo la formula:

superficie convenzionale =

$$\text{superficie locata} + \text{superficie uso comune} \times \frac{\text{superficie locata}}{\text{superficie locata} + \text{superficie ad uso esclusivo del locatore}}$$

In questo caso non trovano applicazione le correzioni previste al punto 3a).

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.

10. 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 dello stesso, prevista per la data del **01/08/2024** qualora l'accordo non venga prorogato. 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 riservano, su richiesta di una delle parti, di rivedere i valori base applicati di cui al punto 1) entro il termine di 60 giorni dalla richiesta medesima.

11. Aggiornamenti del canone di locazione contrattualmente pattuito.

Il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato – 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 inizio del contratto stesso.

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

Si concorda di integrare la Tabella oneri accessori – Ripartizione fra locatore e conduttore (**Allegato D** del DM 16/01/2017) - con la Tabella allegata.

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). Lo stesso all'art. 2 al comma 2 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.

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

1. 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:

1a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

1b - matrimonio di un figlio o di altro familiare;

1c - rientro da altro comune di residenza o dall'estero;

o per motivi di:

1d - attesa di autorizzazione dal comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;

1e - attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;

1f - attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato e data della stipula entro 24 mesi;

1g - ogni eventuale altra esigenza specifica collegata ad un evento a data certa.

2. Quando il conduttore ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

2a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

2b - contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

2c - 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;

2d - vicinanza momentanea a parenti bisognosi di assistenza;

2e - uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa motivata;

2f - esigenze di studio o di formazione professionale, la cui durata massima e frequenza siano documentabili;

2g - ordinanza di sgombero della abitazione di provenienza del conduttore, danneggiata da sisma o altra calamità, in attesa di ripristino dell'abitabilità;

2h - 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 1. e 2. 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).

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 – nel comune di San Benedetto del Tronto, Grottammare 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 (Da richiedere ai Comuni con almeno 10 mila abitanti)

Le parti firmatarie convengono di richiedere al Comune di Grottammare 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.

Le parti firmatarie richiederanno al Comune di Grottammare 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 con caratteristiche:

- 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 o/e contribuzioni pubbliche e private.

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.

Al fine di dimostrare il diritto ad agevolazioni fiscali di qualsiasi genere, sia a livello centrale che a livello comunale, come previsto dalla nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 1380 del 06/02/2018,

le parti contrattuali che non hanno usufruito dell'assistenza, anche a seguito di eventuale richiesta formulata dal Comune o da altra amministrazione tributaria nell'ambito delle attività di verifica, controllo e accertamento inerenti all'applicazione dei benefici fiscali adottati a livello locale (riduzione IMU e TASI) e statale (detrazioni ed aliquote agevolate), possono chiedere alle rispettive 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 dichiarando e sottoscrivendo i dati necessari al calcolo del canone ammesso dall'accordo locale.

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.

Le parti firmatarie convengono di richiedere che il Comune di **Gottammare** ai fini del riconoscimento del diritto alle agevolazioni fiscali, verifichi la rispondenza dei singoli contratti di locazione a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato ed al relativo contratto-tipo. Tale verifica dovrà essere prevista in ogni caso se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO. SS. firmatarie del presente accordo, qualora non sia presente una attestazione sottoscritta da almeno una delle organizzazioni firmatarie dello stesso.

Al fine di facilitare le verifiche suddette, sarebbe opportuno che il Comune di Gottammare provvedesse ad indicare, tra le norme della Delibera IMU, l'obbligo di presentare la Dichiarazione IMU (o altra forma di comunicazione) per avvalersi dell'aliquota agevolata entro il 30 giugno dell'anno successivo con allegata copia del contratto e del "Verbale di Consegna e Conformità del Canone", stipulati con riferimento all'Accordo Territoriale. A seguito di ogni variazione o adempimento successivo che incida sulla determinazione dell'aliquota IMU, i locatori, già obbligati alla comunicazione all'Agenzia delle Entrate, saranno tenuti a comunicare anche al Comune ove è situato l'alloggio locato la variazione intervenuta, mediante apposita autocertificazione, con allegata la documentazione relativa alla variazione registrata.

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 la proprietà **di almeno 20 unità** immobiliari ad suo abitativo ubicate nel territorio del comune di Gottammare.

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 12 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 01/08/2020 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.

10. Norma transitoria

In considerazione della particolare gravità della situazione economica locale e delle conseguenti riduzioni registrate sui valori del mercato immobiliare negli ultimi anni, al fine di mantenere agevolazioni IMU sui soli contratti a canone calmierato rispetto a quello di mercato, le parti convengono di richiedere che il COMUNE RISERVI L'APPLICAZIONE di UNA ALIQUOTA IMU PIU' FAVOREVOLE ai SOLI LOCATORI che stipulino nuovi contratti con riferimento al presente accordo, ovvero, a partire dal 01/08/2020, attestino, con il deposito presso il Comune di una nuova autocertificazione con allegato un nuovo "Verbale di consegna e Conformità del Canone", che il canone già pattuito in precedenza e attualmente in vigore rientra entro il limite massimo stabilito dal presente accordo, ovvero è stato ridotto ed adeguato ai nuovi valori mediante scrittura privata a data certa sottoscritta dalle parti.



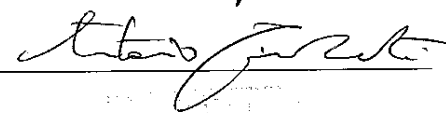


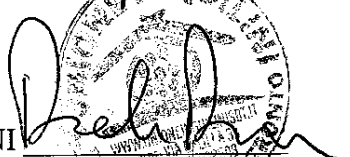
Letto, confermato, sottoscritto in San Benedetto del Tronto il 21/07/2020

Le Parti in rappresentanza della proprietà

ASPPI 

Confabitare®
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
Provincia di ASCOLI PICENO
CONFABITARE 
ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA/
di Ascoli Piceno
Via Della Fortezza 3/A
63100 ASCOLI PICENO
cod. fisc.: 92056750448
CONFEDILIZIA 
UPPI 


Le Parti in rappresentanza delle OO.SS. Inquilini

SICET 
Sindacato
Inquilini
Casa e Territorio
MARCHE
V. dell'Industria, 17 - 60127 Ancona
Tel. 071 5051 - sicet.marche@cisl.it

SUNIA 
UNIAT 
UNIONE INQUILINI 


N.B. – Agli Accordi comunali vanno allegare le tipologie contrattuali A), B), C), la tabella Oneri Accessori, il DM 16.1.2017, la Procedura per attivare Conciliazione, la Scheda Calcolo Canone Convenzionato, la Scheda Validazione canone senza assistenza (Verbale di Consegna e Conformità del Canone), la dichiarazione a verbale Sicet.