ACCORDO COMUNE di CAGLI

TRA

UPPI – UNIONCASA – ASPPI – CONFABITARE - CONFEDILIZIA

E

SUNIA - SICET – UNIAT

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, UNIONCASA, ASPPI, CONFABITARE e CONFEDILIZIA e quelle degli inquilini SUNIA, SICET e UNIAT 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://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) attualmente in vigore, come da Tabella che segue.

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.

1. **Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.**

Zone del Territorio Comunale di CAGLI e relative Aree		Valore (Euro/MQ. Mese/Anno)					
		MINIMO = 60% DEL MASSIMO					
		FASCIA INFERIORE		FASCIA MEDIA		FASCIA SUPERIORE	
ZONA (*)		Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
CENTRALE (B1), SEMICENTRALE (C1)	1	2,4 / 29,2	4,05 / 48,60	2,7 / 32,4	4,50 / 54,00	3,0 / 35,6	4,95/ 59,40
DA SMIRRA ALLA SEMICENTRALE (D1), ACQUAVIVA (E1), SECCHIANO (E3), PIANELLLO (E4), AGRICOLA MONTANA (R1)	2	1,44 / 17,28	3,60 / 43,20	1,6 / 19,2	4,00 / 48,00	1,76 / 21,12	4,40/ 52,80

Il Valore Minimo viene convenzionalmente individuato nel 60% del Val. Max.

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 lett. 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, Terrazzi a tasca, 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 sup. calpestabile

f) **il posto auto assegnato** sarà computato - **nella misura del 35% per posto auto COPERTO**

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

- del 25% per posto auto SCOPERTO con TETTOIA
- del 20% per posto auto SCOPERTO

- **l'intera superficie calpestabile dei vani dell'alloggio e dei vani accessori (lettere a e b) e del garage o box (lettera e), aventi altezza media inferiore a ml. 1,70, andrà ridotta del 30%**
- **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 complessiva e 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 convenzionale complessiva inferiori 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:

$$\textit{Superf. Conv.} = [\,\textit{superf. T.} + (\,\textit{superf. T.} \times \frac{(55 + K - \textit{superf. T.})}{55}\,)\,] \text{ x (sup E/: Sup T)}$$

- **per le unità abitative di superficie convenzionale complessiva 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:

$$\textit{Superf. Conv.} = [\,\textit{superf. T} + (\,K \times \frac{(90 - \textit{superf. T.})}{(90\text{-}55)}\,)\,] \text{ x (sup E/: Sup T)}$$

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

$$\textit{Superf Conv.} = 90 + [\,(\text{sup T} - 90) \times 0{,}40\,] \text{ x (sup E/: Sup T)}$$

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.

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, sottoscala, soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq	2
balconi del tipo a loggia	2
balconi, terrazza o lastricato scoperto	1

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

Area scoperta in godimento esclusivo (giardino, orto, porticato, ecc.)	2
parcheggio auto/moto/bici di uso comune	1
area verde in uso comune	1
Lavatoio o stenditoio (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
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 o con barre anti-intrusione	2
Inferriate a tutti gli infissi (finestre e porte finestre)	1
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
DOPPI SERVIZI di cui almeno uno completo e con finestra	2
DOPPI SERVIZI	1
Abitazione unifamiliare o a schiera	4
Abitazione bifamigliare (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 NO anti-sismica successivo al 2000	2
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	0

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:

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

- 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 **incremento del + 3%;**
- Durata da 25 a 36 mesi + rinnovo per pari periodo **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 con i relativi elementi qualificanti 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:**

superficie convenzionale della quota parte locata =

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

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.

Il sistema di calcolo previsto per la locazione parziale si applica anche nel caso in cui venga locato l'intero alloggio, ma non anche l'accessorio o gli accessori (garage, ripostiglio, soffitta, posto auto) che siano ricompresi nel medesimo identificativo catastale (planimetria UTE)

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 31.12.2025. 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

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

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).

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;

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

- 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).

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 Pesaro 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 di Cagli 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;

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

- 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 Cagli 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 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, **SOTTO IL PROFILO SOSTANZIALE,** 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 Pesaro, ai fini del riconoscimento del diritto alle agevolazioni fiscali, verifichi, **SEMPRE SOTTO IL PROFILO SOSTANZIALE** 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.

8. Edilizia sociale e accordi integrativi.

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

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 01.01.2023 ed avrà validità per i successivi tre anni fino al 31.12.2025.** A tale scadenza si intenderà prorogato fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo. **Documentazione di riferimento allegata al Decreto del 16 gennaio 2017:**

- Contratti tipo (Allegati A, B, C)
- Tabella della ripartizione spese e oneri accessori (Allegato D)
- Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione (Allegato E)
- **Allegati al presente Accordo:**
- 1) Fac-simile del "Verbale di Conformità del canone"

Cagli, li 14/12/2022

UPPI .....

UNIONCASA .....

ASPPI .....

CONFABITARE .....

CONFEDILIZIA .....

SUNIA .....

SICET .....

UNIAT .....

SINDACATI DEI PROPRIETARI

UPPI (unione piccoli proprietari immobiliari) rappresentata da Avv. Stefano Tornimbeni stefano@studiolegaletornimbeni.com – info@uppi-pesaro.191.it p.le Lazzarini 19 61121 Pesaro (PU) tel. 0721/67987 - tel. 329/1751728

ASPPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) rappresentata da Avv. Francesco Mandelli asppipesaro@libero.it mandelli.francesco@virgilio.it Via degli Abeti n. 116 - 61122 Pesaro (PU) tel. 0721/65406 - tel. 349/2859809

UNIONCASA (Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari) rappresentata da Avv. Floro Bisello bisello.fiorani@studiolegalebisellofiorani.it Via Sabbatini n. 8 - 61121 Pesaro (PU) tel. 0721/370823 - 368/3771916

CONFEDILIZIA (Confederazione Italiana proprietà Edilizia) rappresentata da Filippo Andreani

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

info@confediliziapesaro.it

CONFABITARE (Associazione Proprietà Edilizia) rappresentata da Dott.ssa Arianna Cavallari, Viale Trieste n. 170 – tel. 320/7012345 pesaro@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 - gabrielebelfattoavvocato@gmail.com – r.fabbri@marche.cgil.it Via Gagarin 179, 61122 Pesaro (PU) tel. 0721/420225

S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) – tel. 0721/380511 - rappresentato da dott. Antonio Angelini tel. 335/5762131 Dott.ssa Sabina Fucili – tel. 342/5727613 - sicet.marche@cisl.it - s.fucili@cisl.it

U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) rappresentato da dott. Andrea Catalani uniatmarche@gmail.com – uniatmarche.pec@uilmarche.it – 366/6909373 – tel. 071/227531

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

ACCORDO per il COMUNE di			tra:

UPPI–CONFEDILIZIA–UNIONCASA–ASPPI–CONFABITARE
e SUNIA–SICET–UNIAT–UNIONE INQUILINI

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		R. Cat.	
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria		R. Cat.	
Fg.		Particella		Subalterno		Categoria		R. Cat.	
Totale Rendita Catastale €					Totale Valore Catastale Aggiornato €				

1. ZONA				
2. VALORE Area Omogenea (Euro/mq./mensili)	FASCIA INFERIORE A		val. mass. €	
	FASCIA MEDIA B		val. mass. €	
	FASCIA SUPERIORE C		val. mass. €	
3. Le superfici si computano al netto dei muri - superfici calpestabili.				
a1) SUPERFICIE COMPLESSIVA ALLOGGIO				
a2) di cui SUPERFICIE VANI CON ALTEZZA MEDIA INFERIORE A 1,70 m				
a) SUPERFICIE ALLOGGIO PER IL CALCOLO:				

	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 ripartata 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 :

	Superficie complessiva	di cui Sup. h < 1,70 m	TOTALE superficie per il calcolo	superficie ponderata	CONDUTT. superficie uso esclusivo	LOCAT. superficie uso esclusivo	CONDUTT. Parte comune	CONDUTT. Totale	ALIQUOT	CONDUTT. superficie ponderata	
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:

	Superficie complessiva	TOTALE superficie per il calcolo	superficie ponderata	CONDUTT. superficie uso esclusivo	LOCAT. superficie uso esclusivo	CONDUTT. Parte comune	CONDUTT. Totale	ALIQUOT	CONDUTT. superficie ponderata	
MQ.								0,35		c1)
MQ.								0,25		c2)
MQ.										Totale

c1) Tipo A LOGGIA (aperto su un solo lato)
c2) Balconi aperti, terrazzi, lastrici 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 del punto d) verrà considerata fino a un massimo del 50% della superficie utile interna di cui al punto a)

	Superficie complessiva	TOTALE superficie per il calcolo	superficie ponderata	CONDUTT. superficie uso esclusivo	LOCAT. superficie uso esclusivo	CONDUTT. Parte comune	CONDUTT. Totale	ALIQUOT	CONDUTT. superficie ponderata	
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 superfice interna considerata al punto a).

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

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

	TOTALE				CONDUTT.	LOCAT.	CONDUTT.		ALIQUOT	CONDUTT.	
	Superficie complessiva	di cui Sup. h < 1,70 m	superficie per il calcolo	superficie ponderata	superficie uso esclusivo	superficie uso esclusivo	Parte comune	Totale		superficie ponderata	
MQ.									0,50		e1)
MQ.											Totale

e1) rispetto alla superfice calpestabile

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

	TOTALE				CONDUTT.	LOCAT.	CONDUTT.		ALIQUOT	CONDUTT.	
	Superficie complessiva		superficie per il calcolo	superficie ponderata	superficie uso esclusivo	superficie uso esclusivo	Parte comune	Totale		superficie ponderata	
MQ.									0,35		f1)
MQ.									0,25		f2)
MQ.									0,20		f3)
MQ.											Totale

f1) posto auto COPERTO
f2) posto auto SCOPERTO con TETTOIA
f3) 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 locate ponderate e limitate	MQ.			

TOTALE Convenzionale Superfici Calpestabili APP. COMPLESSIVO MQ. (SupT)	
TOTALE Convenzionale Superfici Calpestabili MQ. EFF. LOCATE (SupE)	

Calcolo per superfici (SupT) < 55 mq	*(SupT - SupT x (65 - SupT) / 55) x (SupE/SupT)*	
Calcolo per superfici (SupT) tra 55 mq e 90 mq	*(SupT - 10 x (90 - SupT) / (90 - 55)) x (SupE/SupT)*	
Calcolo per superfici (SupT) > 90 mq	*(90 + (SupT - 90) x 0,40) x (SupE/SupT)*	

SUPERFICIE CONVENZIONALE di RIFERIMENTO per il CALCOLO del CANONE	

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

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, 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		.....
	parcheggio auto/moto/bici di uso comune	1		.....
	area verde in uso comune	1		.....
	Lavatoio o stenditoio (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		.....
	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 ad 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		.....
				.....
				.....

Numero totale elementi qualificanti

	Da	A	Fascia		
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):	€.	

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

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 UNIVERSITARI FUORI SEDE

	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 universitari fuori sede	*da 6 a 11 mesi*	*0*	
		da 12 a 24 mesi	*3*	
		da 25 a 36 mesi	*5*	
		Urbino: zone prossime a sede universitaria (B2, C1)	*0*	

CALCOLO DEL CANONE CONVENZIONATO

Val max al mq/mese	€

Incremento arredamento		€

Incremento maggior durata		€

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

Eventuale Quota di Porzione su Canone Max Intera Abitaz. di €.

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 intervenute.

data 14/12/2022

IL/I LOCATORE/I

.....

.....

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE
DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

.....

UNION CASA
Via Sabbatini 8 - 61121 Pesaro
Tel 0721.370823

CONFABITARE

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA
SEDE DI PESARO

C.A.P.I. PESARO
Associazione Sindacale
della Proprietà Immobiliari
61121 PESARO
Tel. 0721.67987 - Fax 0721.32239

IL/I CONDUTTORE/I

.....

.....

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE
DEGLI INQUILINI

.....

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

UNIAT MARCHE
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via XXV Aprile, 37/A - ANCONA
Centralino 071227531 - Fax 0712275380

SUNIA
Sindacato Unitario Naz.le
Inquilini Assegnatari

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

U. P. P. I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Sede PESARO
P.le Lazzarini n. 19 - 3° p.
Tel. 0721 67987 - Fax 0721 704869
E-mail: info@uppi-pesaro.191.it
Sezione FANO
Via Roma, 125
Tel. 0721 824850-825642 - Fax 0721 704861

Pesaro, lì 20/12/2022

SPETT. UFFICIO CASA

SPETT. UFFICIO TRIBUTI

Posizione n._____
(citare nella risposta)

OGGETTO:

Comune.acqualagna@emarche.it
Comune.cagli@emarche.it
Comune.cantiano@emarche.it
Comune.carpegna@emarche.it
Comune.macertafeltria@emarche.it
Comune.montecalvo@emarche.it
Comune.montecopiolo@emarche.it
Comune.montegrimanoterme@emarche.it
Comune.petriano@emarche.it
Comune.pietrarubbia@emarche.it
Comune.piobbico@emarche.it
Comune.santageloinvado@emarche.it
Comune.sassocorvaroauditore@legalmail.it
Comune.serrasantabbondio@emarche.it
Comune.urbania@emarche.it
Comune.apecchio@emarche.it
Comune.belforteisauro@emarche.it
Comune.fratte-rosa@emarche.it
Comune.borgo-pace@emarche.it
Comune.frontino@emarche.it
Comune.frontone@emarche.it
Comune.lunano@emarche.it
Comune.mercatello@emarche.it
Comune.mercatinoconca@emarche.it
Comune.montecerignone@emarche.it
Comune.piandimeleto@emarche.it
Comune.tavoleto@emarche.it
Comunemontefelcino@pecitaly.it
Comune.gabiccemare@emarche.it
Comune.gradara@emarche.it
Comune.vallefoglia@emarche.it
Comune@pec.montelabbate.net
Comune@pec.comuneditavullia.it
Protocollo@pec.comunemombaroccio.it
Comune.cartoceto@emarche.it
Comune.collialmetauro@pecitaly.it
Comune.fossombrone@emarche.it
Comune.isoladelpiano@emarche.it
Comune.mondavio@emarche.it
Protocollo.comune.mondolfo@emarche.it
Protocollo@pergola.comune.pu.it
Segreteria.monteporzio@emarche.it
Comune.sancostanzo@emarche.it
Comune.sanlorenzoincampo@pec.it
Comune.santippolito@emarche.it
Comune.terreroveresche@pec.italy.it
Comune.peglio@emarche.it
Comune.sassofeltrio@legalmail.it

regione.marche.protocollogiunta@emarche.it

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

CANONI CONCORDATI – ACCORDI TERRITORIALI

A nome e per conto delle OO.SS. della proprietà e degli inquilini ed in dichiarata rappresentanza delle stesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 2 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017, allegato alla presente si trasmette, per ciascun Comune destinatario, ai fini del deposito, il nuovo Accordo Territoriale definito per la stipula dei contratti a Canone Concordato. (Art. 2, comma 3 L. n. 431/98) la cui applicazione decorrerà dall'01/01/2023.

U. P. P. I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Sede PESARO
P.le Lazzarini n. 19 - 3° p.
Tel. 0721 67987 - Fax 0721 704869
E-mail: info@uppi-pesaro.191.it
Sezione FANO
Via Roma, 125
Tel. 0721 824850-825642 - Fax 0721 704861

Posizione n._____
(citare nella risposta)

OGGETTO:

Unitamente all'Accordo Territoriale, si trasmettono i relativi allegati:
1)- Fac Simile di Verbale di Conformità del Canone
2)- Modello di Attestazione di Rispondenza del contratto

Si prega di dare adeguata pubblicità.

In attesa di conoscere gli estremi della protocollazione, si inviano distinti saluti.

Il Presidente
Avv. Stefano Tornimbeni

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo

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 _____, e

☐ 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 CIO' 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

.....

.....

Comune di Cagli Prot. n.0035235 del 22-12-2022 arrivo