



Al sig. Sindaco del  
COMUNE DI ANCONA

**Oggetto: Rinnovo Accordo CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE  
CONVENZIONATO.**

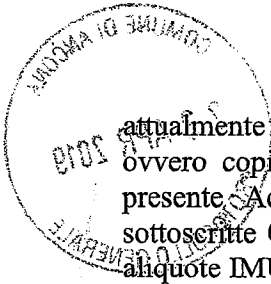
Le scriventi OO. SS. APE-CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI e SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA Territoriali di Ancona con la presente depositano il testo del nuovo accordo per la stipula dei contratti concordati (art. 2 co. 3 e art. 5 co. 1 e co. 2 legge 431/1998) e i relativi allegati, realizzato sulla base del decreto interministeriale 16/01/2017, prevedendone l'entrata in vigore e la decorrenza dal 01/06/2019.

Le parti hanno concordato di modificare i criteri di calcolo dell'accordo previgente, considerata anche la perdurante crisi economica e del mercato immobiliare, al fine di perseguire una rimodulazione dei tetti massimi di canone convenzionato, in considerazione delle variazioni intervenute sui canoni di mercato locali e nazionali rispetto ai valori utilizzati nel precedente accordo del 15/10/2014 e dell'evoluzione delle caratteristiche medie degli immobili offerti in locazione, secondo le seguenti modalità:

- a) Riferimento ai valori medi OMI del 2018 e riequilibrio dei valori base tra le diverse zone, per la determinazione dei canoni medi di mercato;
- b) Non applicabilità degli aggiornamenti ISTAT sui nuovi valori stabiliti con il presente Accordo per i prossimi 36 mesi, stabilendo che il primo aggiornamento potrà avvenire soltanto dall'inizio del 4° anno di vigenza dell'accordo;
- c) I nuovi contratti stipulati con riferimento al presente accordo potranno essere aggiornati ugualmente soltanto dopo la fine del 3° anno di vigenza dell'accordo, nel mese corrispondente a quello di stipula.

Data la grave situazione di emergenza abitativa che sta colpendo le categorie sociali più deboli, si richiede che per parte sua il Comune si impegni a sostenere i contratti stipulati con riferimento al presente accordo adottando i necessari provvedimenti, quali:

- a) Prevedere aliquote IMU agevolate a favore dei locatori che stipulano contratti conformi al presente accordo.
- b) Al fine di evitare il riconoscimento di agevolazioni ingiustificate sulla fiscalità locale, verificare la rispondenza dei singoli contratti di locazione a quanto previsto dall'accordo territoriale depositato ed al relativo contratto-tipo come previsto dal D.M 16/01/2017, esigendo in ogni caso, se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO. SS. firmatarie del presente accordo, una attestazione sottoscritta da almeno una delle organizzazioni firmatarie dello stesso.
- c) Informare i locatori che intendono beneficiare delle agevolazioni comunali sull'IMU che, a partire dal 01/07/2019, per i contratti già stipulati con riferimento ai precedenti accordi dovranno presentare apposita documentazione attestante che il canone pattuito e



attualmente in vigore rientra nei limiti massimi ricalcolati con i nuovi criteri e valori, ovvero copia del nuovo contratto stipulato successivamente all'entrata in vigore del presente Accordo. Per la fase transitoria, necessaria ai suddetti adeguamenti, le sottoscritte OO. SS., firmatarie del presente accordo, chiedono al comune di deliberare aliquote IMU differenziate tra:

- contratti a canone convenzionato che fanno riferimento al presente accordo, con un'aliquota minima,
  - contratti a canone convenzionato che fanno riferimento al precedente accordo, con un'aliquota intermedia e provvisoria,
  - contratti di locazione a canone libero, con un'aliquota più elevata rispetto alle aliquote di cui sopra.
- d) Istituire un Osservatorio sulla condizione abitativa con sede presso l'Assessorato competente del Comune, di cui dovranno far parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia firmatarie del presente accordo, finalizzato alla raccolta e tenuta degli accordi locali e dei relativi contratti-tipo e dei singoli contratti individuali stipulati tra le parti, al monitoraggio dei canoni a mercato libero e di quelli a contratto conforme agli accordi collettivi, alla realizzazione di una banca dati sul sistema abitativo nell'ambito territoriale.

Ancona, li 23.06.2019

APE-CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE,  
CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI  
SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA  
Territoriali

CONFABITARE:

APE

**ACCORDO PER IL COMUNE DI ANCONA**  
**TRA**  
**APE CONFEDILIZIA – APPC – ASPPI – CONFABITARE - CONFAPPI –**  
**FEDERPROPRIETA' - UPPI**  
**E**  
**SUNIA - SICET – UNIAT – UNIONE INQUILINI - ASSOCASA**  
**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 APE CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI e quelle degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA 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:

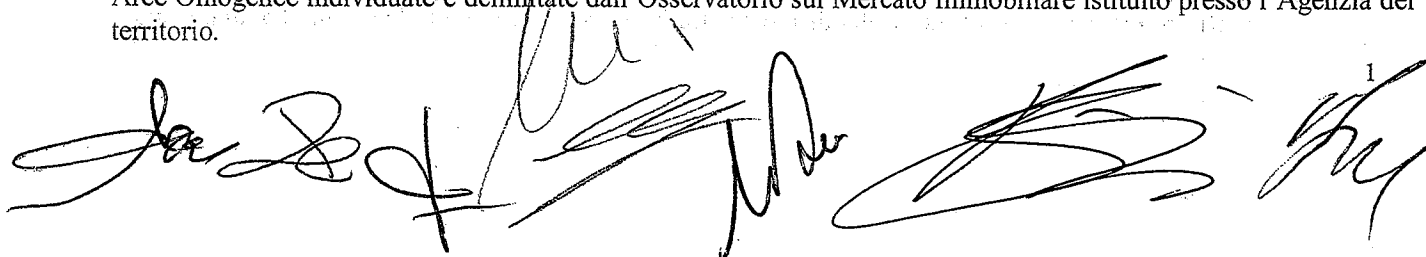
- da un lato le quotazioni di mercato delle aree omogenee
- dall'altro i rispettivi valori catastali.

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 e delimitate dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia del territorio.



1. Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.

Zone del Territorio Comunale di ANCONA e relative Aree	Immobili non intensivi di nuova costruzione (dopo il 2000)					
	Valore (Euro/MQ. Anni)					
ZONA	FASCIA INFERIORE		FASCIA MEDIA		FASCIA SUPERIORE	
	DA	A	DA	A	DA	A
<b>CENTRO e PREGIO:</b> Passetto - Rione Adriatico - C.so Garibaldi - C.so Matteotti - S. Margherita - V.le Vittoria (B1) - Rione San Pietro - Cardeto - Capodimonte (B2) - Santo Stefano - Borgo Rodi (B3) - Pietralacroce (D4)	48	80	54	90	60	100
<b>SEMICENTRO:</b> Palombare - Pinocchio - Posatora (C3) B. Bianche- Monte Dago - Ponterosso - Passo Varano - Q1 - Q2 (D1) - Torrette - Palombina - Collemarino (D2) - Grazie - Tavernelle (C4)	42	70	48	80	54	90
<b>SEMICENTRO:</b> Piano S. Lazzaro - M. d. Resistenza - Rione Archi (C1-C2) - Rione Monte Marino - Rione Montirozzo (B7)	39	65	45	75	51	85
<b>PERIFERICA-SUBURBANA:</b> Loc. Candia - Baraccola (D5-E5)	36	60	42	70	48	80
<b>AGRICOLA EST :</b> Frazioni del Parco Conero - Varano - Montacuto - Poggio - Massignano (R1)	30	50	36	60	42	70
<b>AGRICOLA OVEST :</b> Altre Frazioni- Aspio - Montesicuro - Sappanico - Paterno - Gallignano (R2)	24	40	30	50	36	60

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 soltanto nella misura del 50%;
- b) Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili, computando nella misura del 30% 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 posto auto coperto o garage ad uso esclusivo, va **computata nella misura del 50%**;
- f) Superficie del posto auto scoperto condominiale assegnato, va **computata nella misura del 20%**;

### 3. Margini di oscillazione tra i valori massimi e minimi di cui al punto B1

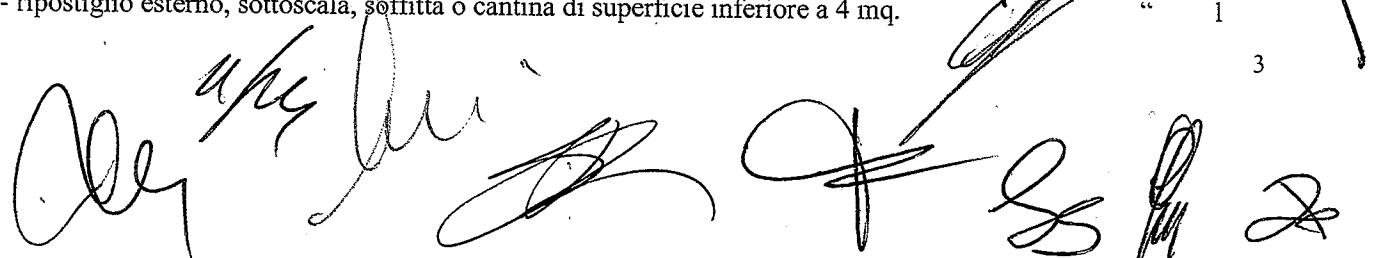
Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni, tengono conto dei seguenti elementi qualificanti.

#### 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 (sup. di almeno 4 mq.)	"	2
- ripostiglio esterno, sottoscala, soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq.	"	1

3



- 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 21

#### b) Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti

(ai punti sottostanti va attribuito il valore 1 se le condizioni sono considerabili **NORMALI** o **DISCRETE**, in ogni caso funzionanti e il valore 2 se considerabili **BUONE** o **NUOVE**; 0 se **MEDIOCRI** o **SCADENTI**, difettose o deteriorate):

- pavimenti
- pareti, soffitti e tinteggiatura
- infissi
- impianto idrico e servizi igienici e sanitari
- accessi, scale, ascensore
- facciate, coperture e parti comuni in genere

Punt. Massimo 12

#### 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 9mq più finestra) " 2
- Doppi servizi " 3
- Porta blindata e/o barre anti-intrusione a infissi " 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 video-citofono	“	2
- 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	“	2

Punt. Massimo 28

PUNTEGGIO MASSIMO OTTENIBILE:

TOT: 61

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 0	a	5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
	- da 6	a	10	Valore Max Fascia Media di Area
	- da 11	a	21	Valore Max Fascia Superiore di Area
b) Stato di conservaz.	- Da 0	a	5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
	- da 6	a	9	Valore Max Fascia Media di Area
	- da 10	a	12	Valore Max Fascia Superiore di Area
c) Servizi e accessori	- Da 0	a	7	Valore Max Fascia Inferiore di Area
	- da 8	a	15	Valore Max Fascia Media di Area
	- da 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).

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 4, in rapporto alla tipologia del fabbricato.

5

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

a. Alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 8 alloggi nello stesso fabbricato)

riduzione del valore ricavato di - 10%;

b. In presenza di spazi comuni

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

c. 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 %;

- Alloggi di categoria A/2	+ 0 %
- Alloggi di categoria A/3	- 2 %
- 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 apposito permesso di costruire:

- fino al 1955

la riduzione prevista è del - 10%;

(qualora negli immobili costruiti prima del 1955 lo stato di conservazione sia in condizioni di degrado

la riduzione prevista è del - 20%)

- dal 1955 al 1974

la riduzione prevista è del - 8%;

- dal 1975 al 1999

la riduzione prevista è del - 4%;

- dal 2000 in poi

la riduzione prevista è del 0%.

\* In caso di interventi di manutenzione straordinaria (come definiti dal glossario predisposto dall'Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio Mercato immobiliare, versione II 2008) effettuati dopo l'anno 2000, la riduzione per vetustà si riduce del 50%.\*

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	- 4%,
- appartamento al piano terra, 1° e 2° piano senza ascensore	0%,
- appartamento al piano intermedio o ultimo con ascensore	+ 2%,
- appartamento al 3° piano senza ascensore	- 4%,
- appartamento oltre il 3° piano senza ascensore	- 6%.



## 5. Mobilio

Alloggio ammobiliato: **incremento consentito fino al +25%,**  
Alloggi parzialmente ammobiliati (es. solo cucina, bagno ed elettrodomestici essenziali: **+10/20%**  
incremento proporzionato alla quota di mobilio presente)  
**In caso di mobilio scadente le percentuali come sopra individuate vengono ridotte del 20%.**

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

Gli importi dei canoni come sopra ricavati potranno essere incrementati di una delle seguenti percentuali:

- per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga	<b>incremento del</b>	<b>+ 3%;</b>
- per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga	<b>incremento del</b>	<b>+ 5%;</b>
- per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga	<b>incremento del</b>	<b>+ 7%.</b>

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

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

## 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 3 a).

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 del presente accordo prevista per la data del 31 maggio 2022, qualora lo stesso 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.**

A decorrere dal 01.06.2022 il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato ad ogni scadenza annuale – previa richiesta del locatore - nella misura massima del 75% della variazione annua dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT (indice FOI) verificatasi nel secondo mese precedente la data di decorrenza 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), di cui l'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:

- 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 permesso di costruire o altra autorizzazione 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 assegnante o con preliminare regolarmente registrato;
  - vicinanza momentanea a parenti bisognosi di assistenza;
  - uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa;
  - esigenze di studio o di formazione professionale, la cui durata massima e frequenza siano

documentabili;

- ordinanza di sgombero della abitazione di provenienza del conduttore, danneggiata da sisma o altra calamità, in attesa di ripristino dell'abitabilità;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento documentabile a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto e documentata.

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

I contratti di cui all'articolo 5 comma 1 della legge 431/1998 "sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5" dell'art. 2 del Decreto medesimo.

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

## **2. Contratti per studenti universitari (art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/98).**

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 Ancona stesso o in uno dei comuni limitrofi e risieda in un comune diverso da quello in cui frequenta il corso di studi e diverso dal comune confinante ove è sito l'alloggio oggetto della locazione.

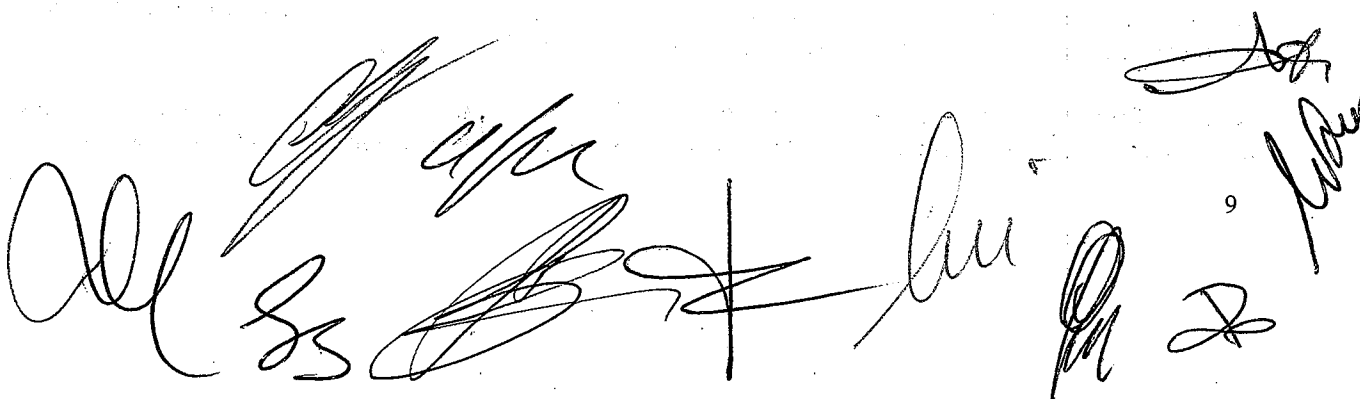
## **3. Istituzione di una Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale.**

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

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello di richiesta allegato al presente accordo (Modello F).

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

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



#### **4. Osservatorio locale della condizione abitativa**

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

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

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

#### **5. Fondo Sociale per il sostegno alla locazione.**

Le parti firmatarie richiederanno al Comune, nella gestione delle risorse previste dall'art.11 della legge n. 431/98 e dall'art. 12 della legge regionale n. 36/05 e s.m.i. 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 apposito regolamento, 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.

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, 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 le parti richiederanno che il Comune provveda 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, dovrebbero essere in questo caso tenuti a comunicare anche al Comune 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 16/01/2017, 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 di Ancona.

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 01/06/2019 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.

### 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 01/07/2019, 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.

**Allegati:**

- Fac-simile di “Verbale di Consegna e di Conformità del canone”
- Tabella della ripartizione spese condominiali e oneri accessori
- Contratti tipo: Modelli A, B e C
- Modello di attestazione della rispondenza del contratto
- Regolamento Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale (Modello E)
- Modello di richiesta avvio procedura di negoziazione (Modello F)
- Dichiarazione a Verbale del SICET Marche su “Contratti per esigenze transitorie”

Ancona, li 23 aprile 2019

APE CONFEDILIZIA .....

SUNIA .....

APPC .....

SICET .....

ASPPI .....

UNIAT .....

CONFABITARE .....

UNIONE INQUILINI .....

CONFAPPI .....

ASSOCASA .....

FEDERPROPRIETA' .....

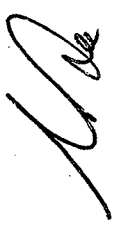
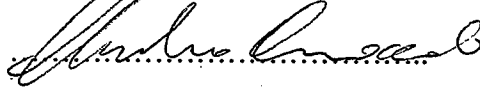
UPPI .....

## DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET MARCHE

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

Ancona, 29.06.2019

Il segretario SICET Marche  
(Claudio Omiccioli)



STATE OF NEW YORK

IN SENATE  
January 12, 1910.

REPORT  
OF THE  
COMMISSIONERS OF THE LAND OFFICE  
IN RESPONSE TO A RESOLUTION PASSED BY THE SENATE  
MAY 11, 1909.

ALBANY:  
J. B. LIPPINCOTT COMPANY, PRINTERS,  
1910.

ALBANY:  
J. B. LIPPINCOTT COMPANY, PRINTERS,  
1910.

ALBANY:  
J. B. LIPPINCOTT COMPANY, PRINTERS,  
1910.



**ACCORDO PER IL COMUNE DI ANCONA del 23/04/2019 tra  
APE CONFEDILIZIA-APPC-ASPPI-CONFABITARE-CONFAPPI-FEDERPROPRIETA'-UPPI  
e SUNIA - SICET - UNIAT - UNIONE INQUILINI - ASSOCASA**

**VERBALE DI CONSEGNA E DI CONFORMITA' DEL CANONE**

per attestare lo stato dell'immobile e beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 8 L. 431/1998 e all'art. 3 c. 2 DLGS 23/2011

LOCATORE/I		CONDUTTORE/I	
INDIRIZZO ALLOGGIO			
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Fg.	Particella	Subalterno	Categoria
Totale Rendita Catastale €		0,00	Totale Valore Catastale Aggiornato €
1. ZONA		Zona OMI	
2. VALORE Area Omogenea (€uro/mq./annui)		FASCIA BASSA DA	€ - A € -
FABBRICATI NUOVI NON INTENSIVI		FASCIA MEDIA DA	€ - A € -
		FASCIA ALTA DA	€ - A € -
3. SUPERFICIE ALLOGGIO:		MQ	

a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni relativa ai vani principali ed ai vani accessori a servizio diretto di quelli principali va computata nella misura del 100%; per gli appartamenti inferiori a mq. 46,00 si applicherà una maggiorazione del 30%. per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 46,00 e mq. 65,00 tale incremento verrà applicato in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65,00, applicando la formula: superficie convenzionale = [superficie calpestabile\*(65-superficie calpestabile)/65 + superficie calpestabile]; per gli appartamenti di misura superiore a 95,00 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%. LE CORREZIONI SUDETTE NON SI APPLICANO IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE.

In caso di locazione parziale, una superficie di mq.	ad uso esclusivo del conduttore, di mq.
ad uso esclusivo del locatore e di una quota del	% della parte in uso comune di mq.
pari a mq.	corrispondente a una quota di superficie interna convenzionale di MQ.
* In caso di uso comune di alcune delle pertinenze e vani accessori sottostanti, la relativa superficie dovrà essere riportata per la sola quota percentuale degli spazi in uso comune, come sopra calcolata =	
*Maggiorazione massima del 30% ***	
MQ. 0,00 X 1=MQ. 0,00	*MQ. 0 X 1,30=MQ.* 0,00
**max 95 mq.+50% della superf. eccedente	**MQ. 0 X 0,50=MQ.** 0,00

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, (quali soffitte, cantine, verande, soppalchi e simili) sarà computata nella misura (\*), riducendo del 30% la parte di altezza inferiore a mt. 1,70:

\* del 50 % qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)

\* del 25% qualora non siano comunicanti

MQ.	X 0,50 =	MQ.	0,00
MQ.	X 0,25 =	MQ.	0,00

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare va computata nella misura:

\* del 25% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)

\* del 10% qualora non comunicanti

MQ.	X 0,25 =	MQ.	0,00
MQ.	X 0,10 =	MQ.	0,00

d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, che sarà computata come segue:

\* per il 10% fino alla misura della superficie di cui al punto a)

\*\*per il 2% oltre la misura della superficie di cui al punto a)

MQ.	*MQ. 0,00 X 0,10 =	MQ.	0,00
	**MQ. 0,00 X 0,02 =	MQ.	0,00

e) il garage ad uso esclusivo o posto auto coperto nella misura del 50% della sua superficie

MQ.	X 0,50 =	MQ.	0,00
-----	----------	-----	------

f) il posto auto scoperto assegnato nella misura del 20% della sua superficie

MQ.	X 0,20 =	MQ.	0,00
-----	----------	-----	------

TOTALE MQ.	0,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE DI RIFERIMENTO PER CALCOLO CANONE MQ.	0,00

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

##### a. Dotazione di pertinenze

		Punti	Annotazioni
garage in uso esclusivo	5	0	
posto auto coperto riservato	3	0	
posto auto scoperto riservato	2	0	
cantina di superficie di almeno 4mq	3	0	
soffitta praticabile di superficie di almeno 4mq	2	0	
ripostiglio esterno, sottoscala soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq	1	0	
balcone o balconi (superficie non superiore a 10 mq)	1	0	
terrazza o più balconi (superficie maggiore di 10 mq)	2	0	
area verde in godimento esclusivo	2	0	
lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo	1	0	
		0	

##### b. Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti

	Valutazione			Punti	Annotazioni
	Scadente	Discreto	Buono		
pavimenti	0	1	2	0	
pareti, soffitti e tinteggiatura	0	1	2	0	
infissi	0	1	2	0	
servizi igienici e sanitari	0	1	2	0	
accessi, scale, ascensore	0	1	2	0	
facciate, coperture e parti comuni	0	1	2	0	
				0	

##### c. Dotazione di servizi

	Punti	Annotazioni
ascensore	2	0
assenza di barriere architettoniche nell'edificio (legge 13/1989)	2	0
assenza di barriere architettoniche nell'abitazione (legge 13/1989)	1	0
riscaldamento autonomo o contabilizzato	1	0
doppi vetri o doppie finestre, su almeno il 50% degli infissi	1	0
cucina abitabile (superficie minima 9 mq. + finestra)	2	0
doppi servizi	3	0
porta blindata e/o sbarre anti-intrusione a infissi	1	0
sistema di allarme singolo e/o video camera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	2	0
sistema di allarme condominiale e/o video camera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica)	1	0
impianto di citofono	1	0
impianto di video-citofono	2	0
condizionamento aria su almeno il 50% dei vani	1	0
impianto TV autonomo o centralizzato	1	0
impianto antenna parabolica o collegamento in rete	1	0
APE Classe Energetica A-B	4	0
APE Classe Energetica C-D-E	2	0
APE Classe Energetica F-G	0	0
dotazione di fonti energetiche rinnovabili	2	0
		0

Fascia collocazione per dotazione di pertinenze (€/mq/anno)	da	€-	a	€-
Fascia collocazione per stato di conservazione (€/mq/anno)	da	€-	a	€-
Fascia collocazione per servizi e accessori (€/mq/anno)	da	€-	a	€-

**\*\*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) .\*\***

<b>VALORE MASSIMO ATTRIBUIBILE (€/MQ./ANNO):</b>	DA	0,00	A	0,00
--	----	------	---	------

## 5. CORRETTIVI PER TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E VETUSTA'

### a. Collocazione dell'unità immobiliare e presenza/assenza di elementi essenziali

a.1 Alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 8 unità immobiliari nello stesso fabbricato)	-10	-
presenza di cortile con eventuale piantumazione e/o parcheggio in uso comune	1	-
presenza di area a verde in uso comune	2	-
lastrico solare agibile in uso comune	1	-
lavatoio o stenditoio in uso comune	1	-
aree coperte (androni, ripostigli, cantina, soffitta, ecc.) in uso comune	1	-
a.2 Piano Intermedio e ultimo con ascensore	2	-
piano Intermedio (1° o 2°) senza ascensore	0	-
piano Terra	0	-
piano Seminterrato	-4	-
assenza di ascensore oltre il 2° piano	-4	-
assenza di ascensore oltre il 3° piano	-6	-
a.3 Abitazione AUTONOMA (alloggi singoli, o con ingresso indipendente anche se in immobile intensivo, a schiera, ecc.)	5	-
a.4 assenza di servizi igienici interni all'abitazione	-15	-
a.5 assenza di allacciamento alla rete fognaria	-4	-
a.6 assenza di impianto di riscaldamento esteso a tutti i vani	-12	-

### b. Categoria Catastale

b.1 categoria catastale A/7 e categorie A/1-A/8-A/9	10	-
b.2 categoria catastale A/2	0	-
b.3 categoria catastale A/3	-2	-
b.4 categoria catastale A/4-A/5-A/6	-4	-

### c. Vetustà relativa all'anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di completa ristrutturazione e adeguamento antisismico (ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001 - come da apposita concessione edilizia) (\*)

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE O ADEGUAMENTO ANTISISMICO	ESEGUITA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DOPO IL 2000		
fino al 1955		-10	-
precedenti al 1955 in condizioni di degrado		-20	-
dal 1955 al 1974		-8	-
dal 1975 al 1999		-4	-
dal 2000 in poi		0	-

(\*) In caso di interventi di manutenzione straordinaria effettuati dopo l'anno 2000, la riduzione per vetustà si riduce del 50%.

SOMMA (algebraica) DELLE % CORRETTIVE

0

## 6. MAGGIORAZIONE PER ALLOGGIO AMMOBILIATO

completamente ammobiliato compresi elettrodomestici essenziali (frigo, cucina, lavatrice)	25	-
parzialmente ammobiliato (es. solo cucina, solo bagno, solo qualche elettrodomestico)		-
MOBILIO PRESENTE IN CONDIZIONI SCADENTI (*)		0

(\*) In caso di mobilio in condizioni scadenti le percentuali individuate vengono ridotte del 20%.

## 7. EVENTUALE DURATA CONTRATTUALE SUPERIORE AL MINIMO

Contratti superiori a 3 anni + 2	per durata di 4 anni + 2	3	-
	per durata di 5 anni + 2	5	-
	per durata di 6 anni + 2	7	-
Contratti per studenti Fuori sede	da 10 a 12 mesi + rinnovo	5	-
	da 13 a 24 mesi + rinnovo	8	-
	da 25 a 36 mesi + rinnovo	10	-

Incremento microzona dotata di sede o sezione universitaria (contratti studenti)	10	-
--	----	---

**CALCOLO DEL CANONE CONVENZIONATO**

Media valore a mq.	da	€-	( +/- percentuale correttiva)	0	%	€-
	a	€-				€-

Incremento arredamento	0,00	% = da	€-	a	€-
------------------------	------	--------	----	---	----

Incremento maggior durata	0,00	% = da	€-	a	€-
---------------------------	------	--------	----	---	----

Incremento zona universitaria	0,00	% = da	€-	a	€-
-------------------------------	------	--------	----	---	----

CANONE CONVENZIONATO						
DA	SUP. MQ.	0,00	X	€-	MQ/Annuo =	€- annui
A	SUP. MQ.	0,00	X	€-	MQ/Annuo =	€- annui
						€- mensili
						€- mensili

Aggiornamenti ISTAT al 75% dall'inizio del 4° anno					
con ultimo indice pubblicato su G.U. precedente la decorrenza			0,000%	€-	aumento
* Aggiornamenti da prevedere alla scadenza dell'Accordo qualora sia rinnovabile senza altre modifiche					
				€-	mensili

<b>CANONE MINIMO AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE</b>	€-
--	----

<b>CANONE MASSIMO AMMESSO DALL'ACCORDO TERRITORIALE</b>	€-	mensili
---	----	---------

<b>CANONE PATTUITO TRA LE PARTI</b>		mensili
-------------------------------------	--	---------

* Rendimenti utili per valutazioni statistiche omogenee tra le diverse tipologie urbano-abitative territoriali		
Rendimento Effettivo in Rapporto al Valore Catastale Aggiornato	-	%
Rendimento Massimo Consentito dall'Accordo Comunale	-	%

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

IL/I LOCATORE/I

IL/I CONDUTTORE/I

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE  
DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE SINDACALE  
DEGLI INQUILINI

*Mario Fusco*  
(U.P.P.I.)

*gs*

*[Signature]*

**TABELLA DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI E DEGLI ONERI ACCESSORI**  
**concordata tra**  
**APE CONFEDILIZIA – APPC – ASPPI – CONFABITARE - CONFAPPI – FEDERPROPRIETA' -**  
**UPPI**  
**per i proprietari**  
**e**  
**SUNIA - SICET – UNIAT – UNIONE INQUILINI - ASSOCASA**  
**per gli inquilini**

ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA .....  
 RELATIVO ALL'ALLOGGIO SITO IN ..... – ANCONA (AN)

TRA LE PARTI:

LOCATORE Signor ..... (L)  
 CONDUTTORE Signor ..... (C)

<b>AMMINISTRAZIONE</b>	
Compenso Amministratore	L
Spese postali invio preventivi e consuntivi	L
Affitto sala assemblee	L
Spese per assemblee straordinarie convocate dagli inquilini	C
Assicurazione dello stabile e degli impianti	L
<b>ASCENSORE</b>	
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti (motore, ammortizzatori, parti meccaniche, elettriche, funi, ecc.)	L
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Interventi per adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L
<b>AUTOCLAVE</b>	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, elemento rotante, serbatoio, avvolgimento elettrico, ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Consumi elettricità forza motrice, acqua, depurazione, ecc.	C
Ricarica pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONI E SPECIALI</b>	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza	C





<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA</b>	
Installazione e sostituzione degli impianti	L
Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa; tubature, saracinesche, canne fumarie, impianti (idrico ed elettrico) cisterne e boiler	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti, dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto di combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es. terra rossa)	C
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisto degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	C
<b>PARTI COMUNI</b>	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti, lastrici solari e facciate	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e dei pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide, altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per i lavori condominiali	L

Handwritten signature and initials, possibly 'F. B.' or similar, located at the bottom center of the page.

<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento, condizionamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
<b>PORTIERATO</b>	
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie anche locali, come da CCNL	10%L - 90%C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.C.N.L.	10%L - 90%C
Manutenzione ordinaria della guardiola	10%L - 90%C
Manutenzione straordinaria della guardiola	L
Materiale per le pulizie	C
<b>PULIZIA</b>	
Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da CCNL	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie, disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Sacchi per la pre-raccolta dei rifiuti	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
<b>SGOMBERO NEVE</b>	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti ed agli usi locali.

Legenda

L = Locatore

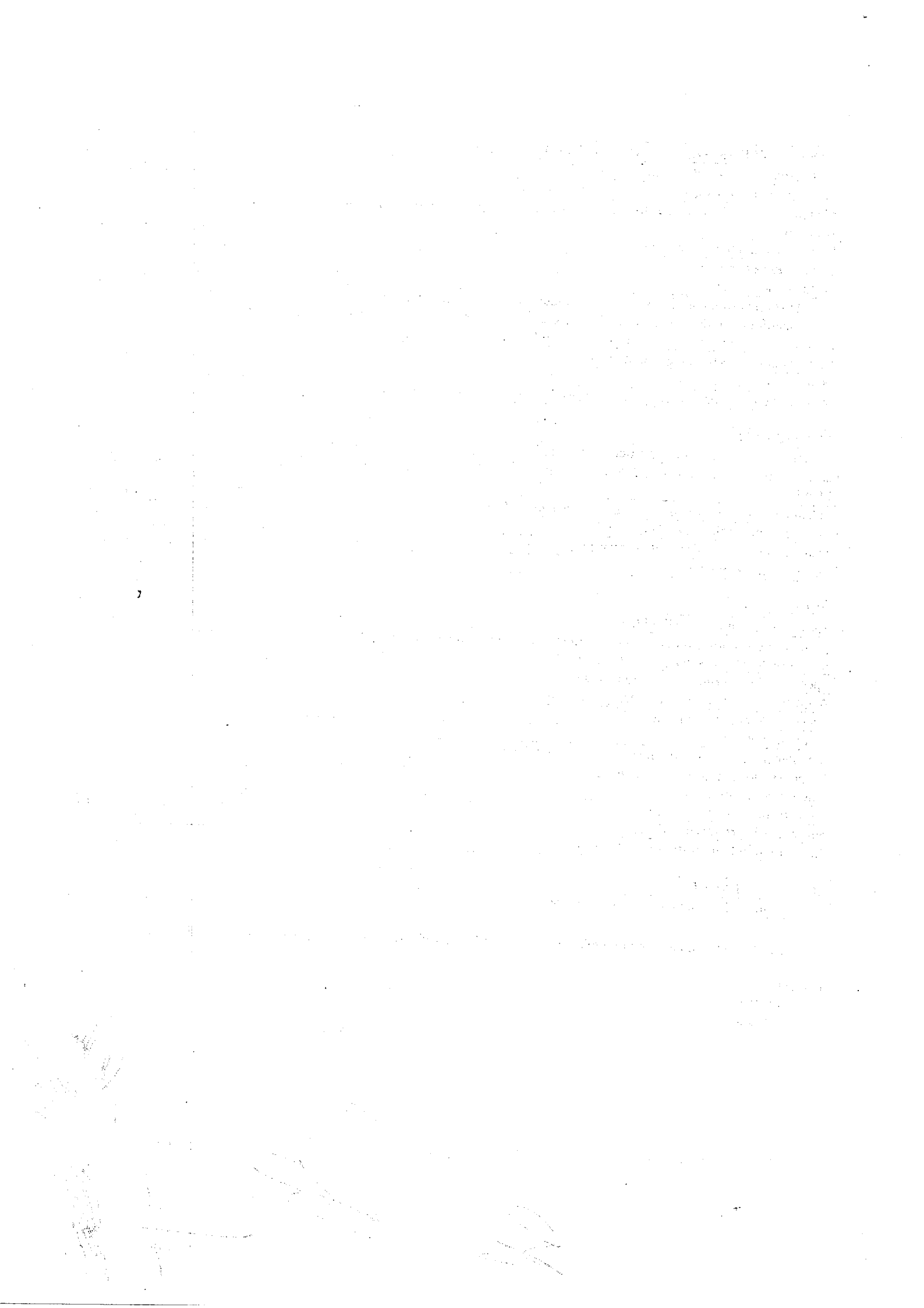
C = Conduttore

Letto, approvato e sottoscritto.

\_\_\_\_\_ , li \_\_\_\_\_

Il Locatore

Il Conduttore





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

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

**PREMESSO CHE**

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

locatore

conduttore

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

locatore

conduttore

Sig./Sig.ra/Soc. \_\_\_\_\_,  
c.f. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,  
via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_,  
mail / mail pec \_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_, 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 Consegna e 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,

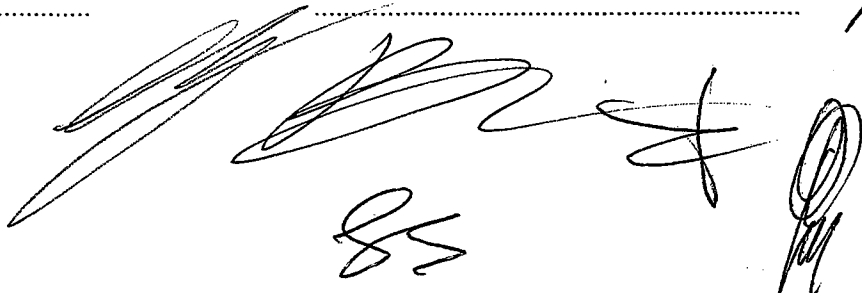
**ATTESTA**

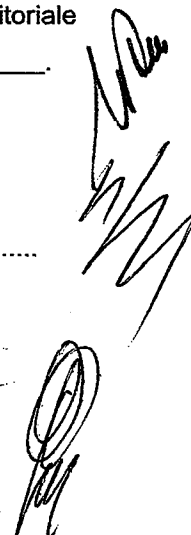
che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall' Accordo territoriale vigente per il Comune di \_\_\_\_\_ depositato in data \_\_\_\_\_.

Il dichiarante/richiedente

p. l' Organizzazione

.....  


.....  
  
85



[The page contains extremely faint and illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the document. The text is too light to transcribe accurately.]

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA  
DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE  
(D.M. 16/01/2017)**

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_,  
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 di natura:

- agevolato (art. 2, comma 3, L. 431/98);
- transitorio (art. 5, comma 1, L. 431/98);
- studenti universitari (art. 5, comma 2, L. 431/98);
- libero (art. 2, comma 1, L. 431/98);
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro \_\_\_\_\_


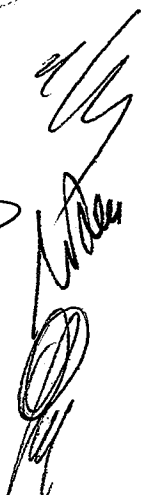
sottoscritto in data \_\_\_\_\_ e registrato in data \_\_\_\_\_ per la durata di \_\_\_\_\_ anni/mesi con il  
 locatore  conduttore

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

al canone mensile di Euro \_\_\_\_\_,

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo \_\_\_\_\_ del contratto di locazione per  
questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all' accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell' imposizione fiscale sull' immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;

- o cessazione della locazione;
- o risoluzione anticipata;
- o recesso;
- o condizione e manutenzione dell' immobile;
- o funzionamento degli impianti e servizi;
- o regolamento condominiale;
- o altro \_\_\_\_\_

**FA PRESENTE QUANTO SEGUE:**

*(da descrivere obbligatoriamente)*

---



---



---



---

**E CHIEDE**

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia \_\_\_\_\_, quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_, che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero \_\_\_\_\_

---



---

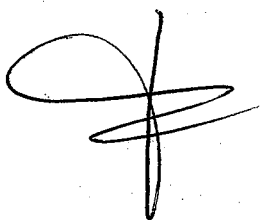
Autorizzo

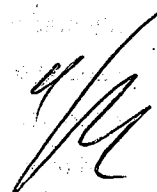
Non autorizzo

a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (firma)



Ancona, 23/4/2019

Preg.mo Sig. Sindaco

Oggetto: sottoscrizione accordo canoni convenzionati

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

DELEGA

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

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

Graziano Fioretti



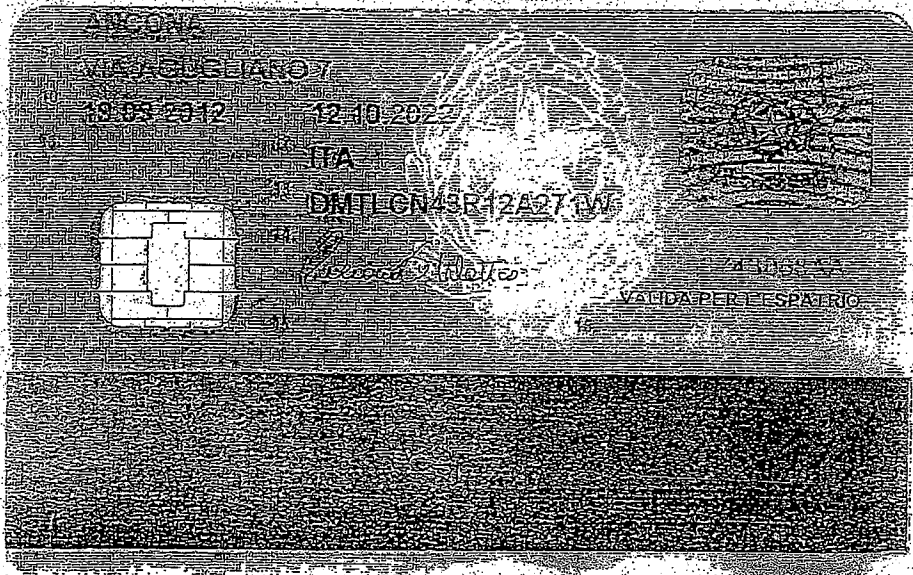




8-11-12  
2012-11-12







ACQUASIANO

W. ACQUASIANO

13-03-2012

12-10-2022

ITA

DMTLCN43R12A271W

FORNIA

VANDAPERESPATRIO

VANDAPERESPATRIO





Al sig. Sindaco del  
COMUNE DI ANCONA

**Oggetto: Accordo CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO.  
Errata corrige.**

Le scriventi OO. SS. APE-CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI e SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA Territoriali di Ancona con la presente depositano l'allegato *errata corrige* al nuovo accordo per la stipula dei contratti concordati (art. 2 co. 3 e art. 5 co. 1 e co. 2 legge 431/1998) firmato e depositato il 23 aprile 2019.

Ancona, li

14/05/2019

P. APE-CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE,  
CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI  
SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA

Territoriali

**ACCORDO PER IL COMUNE DI ANCONA**  
**TRA**  
**APE CONFEDILIZIA – APPC – ASPPI – CONFABITARE - CONFAPPI –**  
**FEDERPROPRIETA' - UPPI**  
**E**  
**SUNIA - SICET – UNIAT – UNIONE INQUILINI - ASSOCASA**  
**PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONVENZIONATO**

**errata corrige**

Con riferimento all'accordo sottoscritto il 23 aprile 2019, le Organizzazioni Sindacali Territoriali della proprietà immobiliare APE CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI e quelle degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA convengono quanto segue:

- la maggiorazione prevista al punto B) art. 8 (pag. 7 dell'accordo) per i contratti transitori di cui all'art. 5 co. 2 relativi ad alloggi situati nell'ambito delle zone universitarie o limitrofe alle sedi universitarie è da intendersi del 10%, anziché del 5% come erroneamente riportato nel testo firmato e depositato. Non sono da considerare tali le zone OMI R1-R2-D4-D5.

Ancona, li 13 maggio 2019

APE CONFEDILIZIA.....	SUNIA .....
APPC .....	SICET .....
ASPPI .....	UNIAT .....
CONFABITARE .....	UNIONE INQUILINI .....
CONFAPPI .....	ASSOCASA .....
FEDERPROPRIETA' .....	
UPPI .....	