ACCORDO PER IL COMUNE di APPIGNANO
TRA
APE CONFEDILIZIA – APPC – ASPPI – CONFABITARE- UPPI
E
SUNIA - SICET – UNIAT – FEDER.CASA

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 - UPPI e quelle degli inquilini SUNIA, SICET, FEDER.CASA, 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."

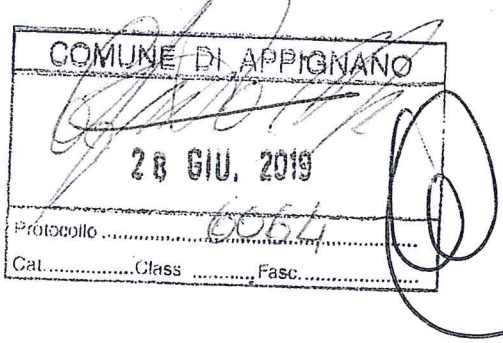
2. Per la determinazione degli elementi di cui al punto precedente si conviene di fare riferimento, anche se non in modo esclusivo, ai valori locatizi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate ed alla "revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe 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'Ufficio Tecnico del Comune, di cui le OO. SS. chiederanno venga fornito dettagliato stradario aggiornato.



1. Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.

Zone del Territorio Comunale di APPIGNANO e relative Aree	Immobili Non Intensivi di Nuova Costruzione (dopo il 2000) Valore (Euro/MQ. Annui) Minimo = 60% del massimo					
		FASCIA INFERIORE		FASCIA MEDIA		FASCIA SUPERIORE	
ZONA	R – OMI (- 20%)	DA	A	DA	A	DA	A
CENTRO STORICO: (B1)	1	21,60	**36,00**	27,60	**46,00**	33,60	**56,00**
SEMICENTRALE di ESPANSIONE: (D1)	2	30,00	**44,00**	36,00	**54,00**	42,00	**64,00**
RURALE: Frazioni minori e agricola (R1)	3	16,80	**28,00**	21,60	**36,00**	26,40	**44,00**

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%, come risulta sulla Certificazione APE con una tolleranza di approssimazione del + o – 5%; e/o dalla planimetria per le parti non riscaldate e le pertinenze:**

- **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:

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

- **per gli appartamenti di misura superiore a 100 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%;**

b) Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili, riducendo 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 va **computata nella misura del 25%,**

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 15%,**
- 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 60%;**

f) Superficie del posto auto scoperto condominiale assegnato, va **computata nella misura del 30%;**

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.)	"	3
- ripostiglio esterno, sottoscala, soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq.	"	1
- balcone, terrazzo, lastrico solare, portico o veranda in uso esclusivo (se di superficie inferiore a 10 mq. complessivi)	"	2
- terrazza, lastrico solare, portico o veranda in uso esclusivo (per una superficie totale uguale o superiore a 10 mq.) o più balconi	"	3
- area a verde in godimento esclusivo	"	2
- lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo	"	1
	Punt. Massimo	23

b) Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti

(alle parti sottostanti va attribuito

*** il valore 1 se le condizioni sono considerabili NORMALI o DISCRETE,** in ogni caso funzionanti

****il valore 2 se considerabili BUONE o NUOVE;**

***** il valore 0 se MEDIOCRI o SCADENTI, difettose o deteriorate):**

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:

α) Pertinenze	-	Da 0	a	4	Valore Max Fascia Inferiore di Area
	-	da 5	a	10	Valore Max Fascia Media di Area
	-	da 11	a	23	Valore Max Fascia Superiore di Area
β) Stato di Conservazione	-	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
χ) 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 x a + 1 x b + 2 x 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.

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

a. Alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 8 alloggi nella stessa scala fino a 15) **riduzione del Valore ricavato di - 5%**

(oltre 15 alloggi nella stessa scala); **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

- Alloggi di categoria A/2 e A/3 **+ 10 %;**
- Alloggi di categoria A/4, A/5, A/6 + 0 %
- - 2 %.

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

- fino al 1955	la riduzione prevista è del	- 10%;
- dal 1955 al 1975	la riduzione prevista è del	- 8%;
- dal 1976 al 2000	la riduzione prevista è del	- 4%;
- dal 2001 in poi	la riduzione prevista è del	0%.

*** In caso di interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal 2001 in poi, le riduzioni per vetustà si applicano nella misura dimezzata del 50%.***

*** Per la distinzione tra ristrutturazione e manutenzione straordinaria si fa riferimento alle definizioni tecniche ufficiali del glossario predisposto dall'Agenzia del Territorio – Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare – versione II 2008.**

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 con parete contro terra		- 4%,
- appartamento al piano terra, seminterrato (senza parete a 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%.
- appartamento con copertura a lastrico solare		- 4%

5. Mobilio

Alloggio ammobiliato:	**incremento consentito fino al + 25%,**
Alloggi parzialmente ammobiliati (es. solo cucina, bagno ed elettrodomestici essenziali incremento proporzionato alla quota di mobilio presente)	**incremento consentito** tra + 0 e + 20%

*Le percentuali indicate possono variare in rapporto allo stato di conservazione del mobilio

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

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

- Durata da 9 a 12 mesi	**incremento del**	**+ 5%;**
- Durata da 13 a 24 mesi	**incremento del**	**+ 8%;**
- Durata da 25 a 36 mesi	**incremento del**	**+10%.**

8. Per contratti stipulati con studenti universitari fuori sede, per alloggi situati nell'ambito della zona universitaria o limitrofa alla sede universitaria

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 unicc 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:

quota convenzionale della superficie locata =

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

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.
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 90 giorni dalla richiesta medesima.

11. Aggiornamenti del canone di locazione contrattualmente pattuito.

A decorre dall'inizio del 4° anno il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato ad ogni scadenza annuale – previa richiesta del locatore - nella misura massima del 75% della variazione annua accertata dall'ISTAT (indice FOI) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi rispetto alla data di stipula del contratto stesso.

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

Si concorda la 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). 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 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;
- 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 Macerata 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 potranno far parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia firmatarie del presente accordo, oltre che gli Organismi Universitari, qualora interessate.

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, 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. (*va mantenuto anche se di non facile applicazione)*

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

8. Edilizia sociale e accordi integrativi.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del DM 15/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi 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 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 01/07/2019 ed avrà validità per i successivi**

quattro anni, alla scadenza dei quali potrà essere aggiornato, o prorogato di anno in anno, salvo disdetta di una delle parti firmatarie, da comunicare, con preavviso di almeno tre mesi, a mezzo lettera raccomandata o PEC alle restanti parti firmatarie dell'accordo e all'amministrazione comunale interessata.

10. Norma transitoria

In considerazione della particolare gravità della situazione economica locale e delle conseguenti riduzioni registrate sui valori del mercato immobiliare negli ultimi anni, al fine di mantenere agevolazioni IMU sui soli contratti a canone calmierato rispetto a quello di mercato, le parti convengono di richiedere che il COMUNE RISERVI l'APPLICAZIONE di UNA ALIQUOTA IMU PIU' FAVOREVOLE ai SOLI LOCATORI che stipulino nuovi contratti con riferimento al presente accordo, ovvero attestino, con il deposito presso il Comune di una nuova autocertificazione con allegato un nuovo "Verbale di 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.

Documentazione di riferimento già allegata al Decreto del 16 gennaio 2017:

- Contratti tipo: Modelli A, B e C
- Regolamento Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale (Modello E)
- Tabella della ripartizione spese condominiali e oneri accessori
- Modello di attestazione della rispondenza del contratto (Modello D)
- Modello di richiesta avvio procedura di negoziazione (Modello F)

Allegati al presente Accordo:

- Dichiarazione a Verbale del SICET Marche su "Contratti per esigenze transitorie"

Appignano, lì 28/06/2019

APE CONFEDILIZIA ..... **SUNIA** .....
APPC ..... **SICET** .....
CONFABITARE ..... **UNIAT** .....
UPPI ..... **FEDER.CASA** .....
ASPPI .....

In merito alle richieste inserite dalle organizzazioni firmatarie negli artt. 4, 5, 7 e 10 del punto C) dell'accordo il Comune si riserva di assumere ogni decisione.

P/ COMUNE di APPIGNANO .....
IL SINDACO
Dott. Mariano Calamita
28/06/2019

COMUNE DI APPIGNANO (Macerata)

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.

Quanto al canone massimo compatibile con i criteri stabiliti dall'Accordo Comunale, dal Decreto Min. 14 luglio 2004 di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998 e dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, il SICET Marche non ritiene che possa considerarsi *"Contratto Convenzionato"*, quello che preveda un canone annuo superiore all'8% rispetto al Valore Catastale imponibile ai fini IMU, ovvero del 10% se completamente ammobiliato.

Un Rendimento Massimo da considerare – anche per la definizione dei criteri di valutazione degli Accordi Comunali -, allo scopo di evitare ulteriori agevolazioni fiscali a favore di unità immobiliari già agevolate rispetto ad altre, per effetto di rendite catastali sottostimate o mai aggiornate rispetto al valore reale dell'immobile. Nonché sconsigliabile per gli stessi locatori intestatari, qualora il valore reale dell'immobile sia inferiore e non passibile di una eventuale revisione della rendita già attribuita.

Visto e considerato che, le direttive per l'attribuzione della rendita catastale indicate dall'art.1, comma 336 della l. n. 311/2004, hanno come riferimento principale il canone di locazione o rendimento prodotto dall'immobile; come ribadite dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 249/2017, per la quale: *"I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701."*

Appignano, 28/06/2019

P/La segretaria SICET Marche
(Emanuela Ripari)

Emanuela Ripari

Ancona, ...

Preg.mo Sig. Sindaco

Del Comune di .....

Oggetto: sottoscrizione accordo canoni convenzionati

Il sottoscritto Fioretti Graziano, nato a Jesi il02/04/1951, Presidente dell'UNIAT REGIONALE MARCHE, impossibilitato a partecipare alla sottoscrizione dell'accordo per i canoni convenzionati tra associazioni dei proprietari e degli inquilini, con la presente

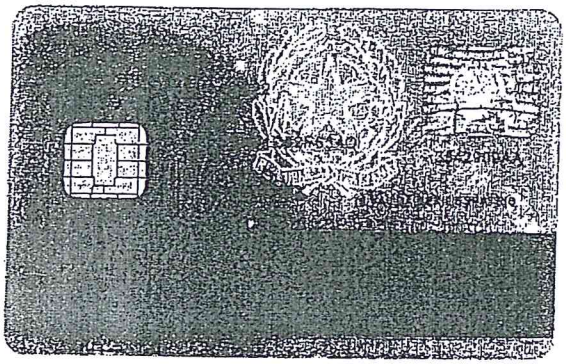
DELEGA

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

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

Graziano Fioretti

REPUBBLICA ITALIANA
CARTA DI IDENTITÀ
COMUNE DI
JESI
1. FIORETTI
2. GRAZIANO
3. MONTE SAN VITO
4. 02.04.1951 5. M
6. D F 1 S.A 1951 7. 170 3542909AA
CIITA3542909AA4<<<<<<<<<<<<<<<
5104028M2204020ITA<<<<<<<<<<<4
FIORETTI<<GRAZIANO<<<<<<<<<<<



ANCONA
DI MATTEO
12.10.2022
ITA
DMTLCN43R12A271W
VALIDA PER L'ESPATRIO

REPUBBLICA ITALIANA
CARTA D'IDENTITA
COMUNE DI
1. ANCONA
2. DI MATTEO
3. LUCIANO
4. ANCONA
5. 12.10.1943
6. M
7. 1100 1 1943
8. 170
3743068AA
CIITA3743068AA9<<<<<<<<<<<<<<<
4310123M2210126ITA<<<<<<<<<<<6
DI<MATTEO<<LUCIANO<<<<<<<<<<<