

**ACCORDO PER IL COMUNE di **MOGLIANO****  
**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.**



fornito dettagliato stradario aggiornato.

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

Zone del Territorio Comunale di <b>MOGLIANO</b> e relative Aree	Immobili Non Intensivi di Nuova Costruzione (dopo il 2000) Valore (Euro/MQ. Annui) Minimo = 60% del massimo						
	R - OMI (- 20%)	FASCIA IN- FERIORE		FASCIA MEDIA		FASCIA SUPERIORE	
ZONA		DA	A	DA	A	DA	A
<b>CENTRO STORICO: (B1)</b>	1	25,2 0	42,00	30,0 0	50,00	33,6 0	58,00
<b>SEMICENTRALE di ESPANSIONE: (D1)</b>	2	21,6 0	36,00	25,8 0	43,00	30,0 0	50,00
<b>RURALE: Frazioni minori e agricola (R1)</b>	3	16,8 0	28,00	21,6 0	36,00	26,4 0	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:

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

- 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
- <b>balcone, terrazzo</b> , 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):

- 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 TOTALE di barriere architettoniche nell'EDIFICIO (legge 13/1989)	"	2
- ASSENZA di barriere architettoniche nella SOLA 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	"	1
- Sbarre 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
- Condizionamento aria su almeno il 50% dei vani	"	1
- Impianto TV autonomo o centralizzato	"	1
- Impianto antenna parabolica	"	1
- Collegamento in RETE /fibra ottica	"	1
- Impianti tecnologici (luce, gas e acqua a norma)	"	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

**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)

	<b>riduzione del Valore ricavato di</b>	<b>- 5%</b>
(oltre 15 alloggi nella stessa scala);	<b>riduzione del Valore ricavato di</b>	<b>- 10%</b>

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)

	<b>incremento del Valore ricavato di</b>	<b>+ 10 %;</b>
- Alloggi di categoria A/2 e A/3		+ 0 %
- Alloggi di categoria A/4, A/5, A/6		- 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

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 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.

**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"

Mogliano, li .....

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 **MOGLIANO** .....

Ancona, ..... 6/5/2019 .....

Preg.mo Sig. Sindaco

Del Comune di ..... MOGLIANO .....

Oggetto: sottoscrizione accordo canoni convenzionati

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

DELEGA

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

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

Graziano Fioretti





