

LOGU



Al Comune di ANCONA  
alla c. a. dell'Assessore alla CASA  
Ing. Maurizio URBINATI  
60100 ANCONA

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

Le Scriventi OO. SS. UPPI, SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini, ASSOCASA Territoriali di Ancona, facendo seguito a quanto richiesto, relativamente alla necessità di rinnovare l'Accordo Comunale del 09.10.2003, in applicazione della L. n. 431/98, sui canoni di affitto degli alloggi privati ad uso abitativo a canone agevolato, con la presente depositano il testo dell'Accordo raggiunto.

Le parti hanno concordato di aggiornare i criteri di calcolo dell'accordo vigente, in conseguenza della perdurante crisi economica e del mercato immobiliare, al fine di perseguire una rimodulazione dei tetti massimi di canone convenzionato, in considerazione della riduzione dei canoni di mercato locali e nazionali rispetto ai valori utilizzati nel precedente Accordo del 2003, secondo le seguenti modalità:

- a) Riferimento ai valori medi OMI del 2012-2013 e riequilibrio dei valori base tra le diverse microzone del comune, per la determinazione dei canoni medi di mercato, che comporta un abbassamento di oltre il 10% dei valori utilizzati nel precedente accordo del 2003;
- b) Non applicazione 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;
- d) Per una consistente quota di alloggi, costruiti tra il 1973 ed il 1999, viene previsto un abbattimento per vetustà del 4%;
- e) In conseguenza della riduzione dei livelli di tassazione intervenuta, i canoni convenzionati, rispetto a quelli medi di mercato così come ricavati secondo i criteri stabiliti dall'Accordo, vengono abbattuti del 25% invece che del 20%, cosicché i nuovi canoni concordati risultano complessivamente ridotti, rispetto a quelli attuali, di oltre il 15% medio (tra il 15% ed il 19%).

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

- a) Impegno a prevedere aliquote IMU agevolate a favore dei locatori che stipulano contratti conformi al presente Accordo.

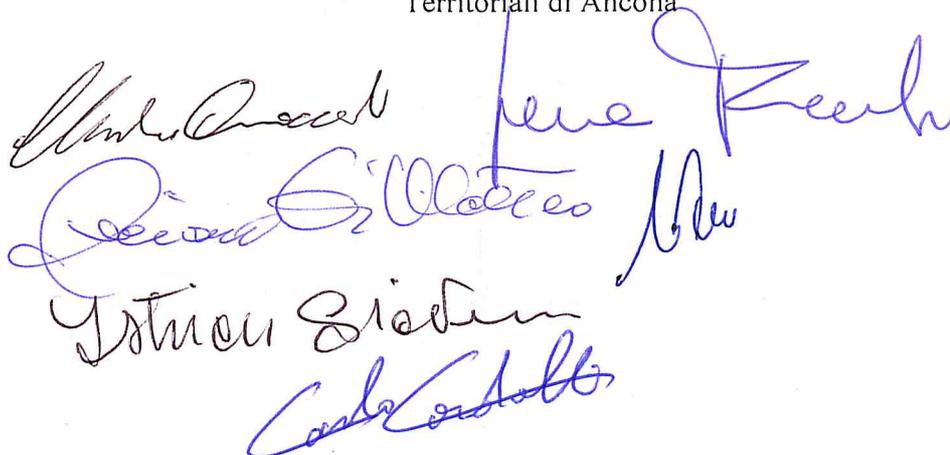
- b) Sostenere la richiesta delle OO. SS. rivolta alla Regione Marche di interventi urgenti e l'istituzione di nuovi strumenti, quali il Fondo di Garanzia Anti-Sfratto e le Commissioni Territoriali per la graduazione degli stessi.
- c) Impegno, con proprie risorse, a ridurre al minimo o esentare dal pagamento dell'IMU gli immobili locati a conduttori che si trovano nelle condizioni di morosità incolpevole da oltre tre mensilità, documentabili secondo i criteri e la definizione prevista dalla normativa vigente, per le mensilità non percepite, inesigibili, o comunque non coperte da altre forme di intervento pubblico e fino ad un periodo massimo di dodici mensilità, a condizione che il locatore ritiri o rinvi l'azione legale eventualmente intrapresa, ovvero rinunci ad intraprenderla.
- d) Il comune dovrà impegnarsi inoltre a riservare fondi propri, o un'eventuale quota del FSA, per interventi di copertura, anche se parziale, del debito accumulato, da erogarsi direttamente al locatore, con precedenza per i contratti conformi al presente Accordo.
- e) Il comune dovrà informare i locatori che intendono beneficiare delle nuove agevolazioni comunali sull'IMU che, a partire dal 01/01/2015, 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 del 9 ottobre, con un'aliquota intermedia e provvisoria,
  - contratti di locazione a canone libero, con un'aliquota più elevata rispetto alle aliquote di cui sopra.

Al fine di evitare il riconoscimento di agevolazioni ingiustificate sulla fiscalità locale si chiede al Comune di attivarsi per una sollecita revisione delle rendite catastali che risultino inadeguate rispetto al reale valore degli immobili, riconoscendo inoltre le massime agevolazioni IMU di cui sopra ai soli accordi per i quali il canone contrattuale annuo rientri in un rapporto ragionevole rispetto al valore catastale ai fini IMU, che le scriventi OO.SS stimano entro un massimo del 12%.

Con la presente le OO. SS. sottoscrittrici depositano l'Accordo ed i relativi allegati, prevedendone l'entrata in vigore e la decorrenza dal 01/01/2015.

Ancona, li 15 ottobre 2014

UPPI-SUNIA-SICET-UNIAT-Unione Inquilini-Assocasa  
Territoriali di Ancona



The block contains five handwritten signatures in blue ink, arranged in a cluster. The signatures are cursive and difficult to read, but they appear to be the names of the representatives of the UPPI-SUNIA-SICET-UNIAT-Unione Inquilini-Assocasa Territoriali di Ancona.

**ACCORDO PER IL COMUNE DI ANCONA**  
**TRA**  
**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 Convenzione nazionale ed il successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canone convenzionato, le Organizzazioni Sindacali Territoriali dei proprietari UPPI e degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini e Assocasa convengono quanto segue:

**A) RIFERIMENTI NORMATIVI**

1. Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, che recepisce la Convenzione di cui sopra, (pubblicato sul Supplemento Ordinario n.59 alla G.U. n. 85 dell'11 aprile 2003) all'art. 1 prevede che:

"Gli accordi territoriali (...)

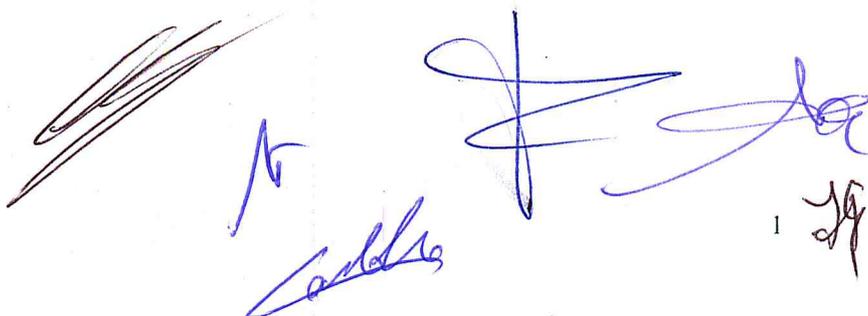
- stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.....
- individuano (...) insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:
  - VALORI 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 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 del precedente Accordo del 09.10.2003, le parti concordano una revisione dei valori minimi, medi e massimi relativamente alle zone, così come individuate al Punto 2.

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.



1

## B) DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Il raggiungimento di tali obiettivi richiede che:

- il Comune di Ancona, nella sua piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri di bilancio, provveda ad una rimodulazione delle aliquote IMU-TASI per gli immobili affittati a canone convenzionato tramite il presente Accordo;
- si avvii, da parte dello stesso, un confronto periodico con le OO. SS. stipulanti anche per una più adeguata valutazione dei canoni convenzionati;
- si faccia riferimento ai criteri di calcolo dei canoni per la stesura dei contratti tipo - depositati presso il Comune e conformi ai modelli ministeriali pubblicati con DM 30.12.2002, G.U. dell'11/4/2003 n. 85 - affinché le parti contraenti possano beneficiare delle previste riduzioni fiscali;
- il canone ottenuto mediante l'applicazione dei parametri sotto indicati è da ritenersi il valore massimo concordabile.

In merito ai criteri per il calcolo dei canoni le OO. SS. convergono su alcuni margini correttivi ai limiti di oscillazione nel rapporto con gli attuali valori di mercato delle compravendite, elaborati dalle OO. SS. stesse, sulla base delle rilevazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, nell'ambito delle Zone e delle Aree Omogenee individuate e delimitate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona, di cui lo stesso fornirà dettagliato stradario aggiornato.

### 2. Valori base per il calcolo dei canoni.

Zone del Territorio Comunale e relative Aree		Immobili Non Intensivi di Nuova Costruzione (dopo il 2000) Valore (Euro/MQ. Annuo)			
		minimo	medio	massimo	
<b>PREGIO</b>					
R	9	(Passetto - S. Margherita)	100,00	110,00	120,00
R	10	(Pietralacroce)	95,00	105,00	115,00
<b>CENTRO*</b>					
R	15	(V.le d. Vittoria - Rione Adriatico)	100,00	110,00	120,00
R	6	(C.so Garibaldi - C.so Matteotti)	95,00	105,00	115,00
R	5	(Capodimonte)	85,00	95,00	105,00
R	3	(B.go Rodi)	85,00	95,00	105,00
<b>INTERMEDIA *</b>					
R	14	(M. Resistenza - P.za U. Bassi - Piano)	75,00	85,00	95,00
R	8	(Palombare)	80,00	90,00	100,00
R	11	(Pinocchio - Posatora)	80,00	90,00	100,00
R	7	(Grazie - Tavernelle)	80,00	90,00	100,00
R	12	(Quartiere Monte Dago)	80,00	90,00	100,00
R	12	(Quartiere Università e Ponterosso)	80,00	90,00	100,00
R	13	(Torrette - Palombina - Collemarino)	80,00	90,00	100,00
<b>PERIFERIA</b>					
R	1	(Varano-Angeli-Massignano-Poggio-Montacuto)	60,00	70,00	80,00
R	2	(Aspio - Paterno - Casine - Gallignano - Ghattarello - Madonna Grazie - Montesicuro - Sappanico - Taglio di Barcaglione)	60,00	70,00	80,00
R	4	(Candia)	65,00	75,00	85,00

\* (+ 10% per studenti universitari in quanto zone limitrofe alle sedi universitarie)



2

### 3. 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. 45,50 si applicherà una maggiorazione del 30%,
- per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 45,50 e 65 mq. tale incremento verrà applicato in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65, applicando la formula:

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

- per gli appartamenti di misura superiore a 90 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%;

b) Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili) sarà computata nella misura del 30% per 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) 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) Posto auto coperto o garage ad uso esclusivo, va

**computata nella misura del 50%;**

f) Posto auto condominiale assegnato, va

**computata nella misura del 20%;**

### 4. Margini di oscillazione tra i Valori Massimi e Minimi di cui al punto 2,

attribuiti a ciascuna delle sei variabili seguenti:

#### a. Tipologia Catastale

- Categoria A/2 - A/7

Valore attribuito

- Categoria A/3

Valore Massimo \_\_\_\_\_

- Categorie A/4 - A/5 - A/6

Valore Medio \_\_\_\_\_

Valore Minimo \_\_\_\_\_

## b. Dotazione di pertinenze

Valutazione di incidenza (somma dei punti attribuiti alle pertinenze presenti nell'immobile)

- garage	Punti	3
- posto auto coperto	"	2
- posto auto scoperto assegnato	"	1
- cantina	"	1
- soffitta praticabile	"	1
- balconi o terrazzi (anche se sup. maggiore di 10 mq. complessivi)	"	1
- terrazza (sup. maggiore di 10 mq.)	"	2
- area a verde in godimento esclusivo	"	1
- lavatoio o stenditoio in god. escl.	"	1
Tot. _____		Punti

	Valore attribuito	
Da 8 a 13 Punti	Valore Massimo	_____
Da 4 a 7 "	Valore Medio	_____
Da 0 a 3 "	Valore Minimo	_____

## c. Stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti

(i punti sottostanti vanno conteggiati se le condizioni sono considerabili normali o discrete, ma funzionanti; non vanno invece conteggiati se mediocri o scadenti, difettose o deteriorate)

Valutazione di incidenza

- pavimenti	Punti	1
- pareti e soffitti	"	1
- infissi	"	1
- impianto elettrico	"	2
- imp. idrico e serv. ig. sanit. princ.	"	2
- servizio igienico senza finestra o 2°	"	1
- impianto di riscaldamento	"	2
- accessi, scale, ascensore	"	1
- facciate, coperture e parti comuni in genere	"	1
Tot. _____		Punti

	Valore attribuito	
Da 9 a 12 Punti	Valore Massimo	_____
Da 6 a 8 "	Valore Medio	_____
Da 0 a 5 "	Valore Minimo	_____



**d. Livello del piano**

	Valore attribuito
- Attico con ascensore e cop. a tetto, o piano intermedio con ascensore	Valore Massimo _____
- Attico con copertura a lastr. solare, piano terra, intermedio senza ascens.	Valore Medio _____
- Seminterrato	Valore Minimo _____

**e. Dotazione di servizi**

- Ascensore	Punti 1
- Riscaldamento autonomo o contab. aut.	" 3
- Riscaldamento centralizzato	" 2
- Riscaldamento privo di impianto	" 1
- Doppi vetri o doppie finestre su almeno il 50% degli infissi	" 1
- Doppi servizi	" 1
- Porta blindata	" 1
- Sistema di allarme	" 1
- Impianto di citofono	" 1
- Impianto di video-citofono	" 2
- Condizionamento aria su almeno il 50% dei vani o generatore energia autonomo o APE con classe energetica A-B-C-D-E	" 2
- Portineria	" 1
- Impianto TV	" 1
- Impianto antenna parabolica	" 1
Tot. _____ Punti	

	Valore attribuito
Da 8 a 16 Punti	Valore Massimo _____
Da 5 a 7 "	Valore Medio _____
Da 0 a 4 "	Valore Minimo _____

**f. Presenza di spazi comuni \***

- Cortili	Punti 1
- Aree verdi	" 2
- Stenditoi	" 1
- Lastrici solari agibili	" 1
- Aree condominiali comuni o ripostigli	" 1
Tot. _____ Punti	

	Valore attribuito
Da 4 a 6 Punti	Valore Massimo _____
Da 2 a 3 "	Valore Medio _____
Da 0 a 1 "	Valore Minimo _____

\* Questa sesta variabile non può essere presa in considerazione nel caso di fabbricati composti da appartamenti autonomi tra di loro (come gli alloggi singoli, con ingresso autonomo o a



schiera).

**Media dei valori attribuiti alle 6 variabili considerate = (a + b + c + d + e + f \*) : 6 (ovvero : 5\*)**

( \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ ) : 6 (ovvero : 5\*) = \_\_\_\_\_

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

a. Alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 4 alloggi nello stesso fabbricato)  
**riduzione del Valore ricavato di - 10%;**

b. Alloggi da considerarsi come villini (categoria A/7)  
**incremento del Valore ricavato di + 10%;**

c. **Vetustà relativa all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione** (o restauro, come documentabile da apposita concessione edilizia):

- **fino al 1955** (costruzioni in struttura portante senza intelaiatura in cemento armato)  
**la riduzione prevista è del - 10%;**

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

**la riduzione prevista è del - 20%)**

- **dal 1955 al 1972** (struttura in cemento armato o altro, ma non sottoposta ai vincoli delle costruzioni antisismiche)

**la riduzione prevista è del - 8%;**

- **dal 1973 al 1999** (costruzione nel rispetto delle norme antisismiche)

**la riduzione prevista è del - 4%;**

- **dal 2000 in poi** (alloggi di nuova costruzione)

**- 0%.**

\* **In caso di non corrispondenza tra i suddetti periodi di costruzione e le tipologie costruttive, queste ultime avranno la priorità nella scelta della percentuale di riduzione da prendere in considerazione, prevedendo in ogni caso, per gli alloggi costruiti prima del 01/01/2000, una riduzione minima del 4%.\***

### d. Carenza di elementi essenziali

- assenza di servizi igienici interni all'abitazione **la riduzione prevista è del - 15%,**

- assenza di allacciamento alla rete fognaria **la riduzione prevista è del - 6%,**

- assenza di impianto fisso di riscaldamento **la riduzione prevista è del - 12%,**

- assenza di ascensore oltre il 2° piano **la riduzione prevista è del - 3%,**

- assenza di ascensore oltre il 4° piano **la riduzione prevista è del - 10%.**

### 6. Mobilio

Alloggio ammobiliato:

**incremento consentito fino al +25%,**



## 7. Per durate contrattuali superiori al previsto minimo di 3 anni

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

- |   |                       |              |
|---|-----------------------|--------------|
| - per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga | <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> |

## 8. Per contratti stipulati con Studenti Universitari fuori sede, di durata superiore al minimo

- |                          |                       |              |
|--------------------------|-----------------------|--------------|
| - Durata da 7 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> |

Per alloggi situati nell'ambito delle zone limitrofe alle sedi o sezioni universitarie (Centro, Intermedio)

**ulteriore incremento del +10%;**

## 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 (superficie locata + superficie ad uso esclusivo del locatore).

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

## 10. Rapporto tra i valori medi sopra definiti ed i canoni convenzionati con diritto al beneficio delle agevolazioni fiscali.

Dati i valori medi, così come sopra ricavati, i canoni convenzionati per il Territorio comunale di Ancona dovranno attenersi entro la riduzione minima del **25%**, rivedibile in funzione delle agevolazioni previste sulle aliquote IMU, ovvero di eventuali variazioni su altre agevolazioni fiscali.

La Convenzione Nazionale di cui all'art. 4 della legge n. 431/98 prevede "criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi....."

**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 e dall'altro i rispettivi valori catastali - Punto A2) del presente Accordo - i canoni concordati, così come sopra ricavati, non dovranno comunque essere inferiori ad un minimo del 3% del valore catastale attribuito ai fini IMU-TASI (Rendita catastale\*1,05\*160), onde evitare agevolazioni in favore di canoni non dichiarati per intero.**



7

### **11. Adeguamenti futuri dei valori massimi ricavati.**

Per la stipula dei contratti successivamente al presente Accordo, a partire dal 4° anno di vigenza dell'Accordo il conteggio di valutazione dell'alloggio secondo i criteri del Verbale di Consegna e di Conformità sarà adeguato, con riferimento alle variazioni annuali ISTAT (indice FOI) nella misura del 75%, utilizzando l'ultimo indice annuale pubblicato dall'ISTAT prima della decorrenza dell'aggiornamento stesso.

### **12. Aggiornamenti del canone di locazione contrattualmente pattuito.**

Il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato – previa richiesta del locatore - nella misura massima del 75% della variazione annua accertata dall'ISTAT (indice FOI) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi rispetto alla data di stipula del contratto stesso. Tale aggiornamento potrà decorrere dalla prima scadenza annuale successiva all'inizio del 4° anno di vigenza del presente Accordo, utilizzando l'ultimo indice annuale pubblicato dall'ISTAT prima della decorrenza dell'aggiornamento stesso.

### **13. Norma transitoria**

In considerazione della particolare gravità della situazione economica locale e delle conseguenti riduzioni registrate sui valori del mercato immobiliare negli ultimi anni, nonché su sollecitazione della stessa Amministrazione Comunale, al fine di mantenere le agevolazioni IMU sui contratti a canone calmierato rispetto a quelli di mercato, le parti chiedono che IL COMUNE RISERVI L'APPLICAZIONE DI UNA ALIQUOTA IMU PIU' FAVOREVOLE AI SOLI LOCATORI che stipulino nuovi contratti con riferimento al nuovo Accordo, ovvero, a partire dal 01/01/2015, attestino, con il deposito presso il Comune di 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 del nuovo accordo, ovvero è stato ridotto ed adeguato ai nuovi valori mediante scrittura privata a data certa sottoscritta dalle parti.

### **14. 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 G del DM 30 dicembre 2002) - con la Tabella allegata.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top, a signature below it, and several smaller signatures at the bottom right.

## 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 del modulo allegato al DM del 30.12.2002.

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

- a) Quando il proprietario 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 l'inquilino 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;
  - 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 e, successivamente confermarne il permanere tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto. Si prevede inoltre che le esigenze dell'inquilino che giustificano la transitorietà debbano essere provate allegando l'apposita documentazione al contratto.

"I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno."

**Ai contratti di cui al presente punto 1) si applica l'art. 2 comma 2 del Decreto Interministeriale 30/12/2002, in relazione al quale le parti stabiliscono la maggiorazione**



**prevista dallo stesso nella misura del 20%.**

## **2. Istituzione di una Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica provinciale.**

Come previsto dall'articolo 6 del D.M. del 30 dicembre 2002, 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 Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, ogni qualvolta le parti ne facciano richiesta.

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.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, le parti firmatarie del presente Accordo si riservano di rivedere i valori applicati ed il livello di abbattimento individuato, per la distinzione tra canone medio di mercato e canone convenzionato massimo, con diritto alle relative agevolazioni.

## **3. Istituzione dell'Osservatorio locale della condizione abitativa**

Con sede presso l'Assessorato alla Casa del Comune di Ancona e 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 debbono far parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia, oltre che degli Organismi Universitari.

**4. Utilizzo del Fondo Sociale per il sostegno al pagamento dei canoni di affitto,** da destinare alle famiglie più disagiate - come previsto dall'art.11 della legge n. 431/98 e dall'art. 12 della legge regionale n. 36/05 - dando la priorità ai contratti stipulati a canone convenzionato.

**5. Istituzione di Enti Bilaterali** composti da Sindacati Inquilini e della Proprietà edilizia e da istituirsi con apposito regolamento:

- 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.

## **6. Dichiarazione di Conformità del contratto agli Accordi Collettivi.**

In caso di controversie sul canone di locazione applicato, la determinazione del Valore Effettivo del canone di locazione dovrà scaturire da una verifica in contraddittorio tra le parti contraenti, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive Organizzazioni Sindacali firmatarie della Convenzione Nazionale, che ne attestino la conformità secondo i criteri di cui al presente Accordo.



Il Comune potrà verificare la conformità dei singoli contratti 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, avvalendosi a tale scopo anche dell'Osservatorio locale e vincolando il Comune - qualora si riscontrino difformità interpretative o di valutazione - a ricondurre i singoli contratti ad una delle due forme previste dalla legge n. 431/98. Copia dei contratti stipulati con riferimento all'Accordo dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tributi e Patrimonio del Comune, il quale potrà eventualmente richiederne copia ai locatori, da allegarsi all'autocertificazione eventualmente prevista per l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata.

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.

Le OO. SS. che verificheranno la conformità all'Accordo sottoscritto e depositato dei singoli contratti non risponderanno dei dati dichiarati dalle parti contraenti elencati su apposito Verbale di Consegna e di Conformità del canone, così come sottoscritto a parte dai contraenti.

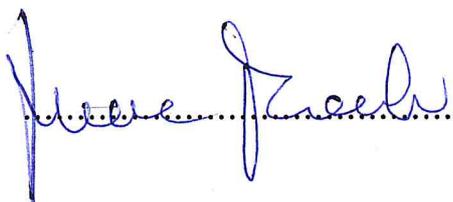
Per eventuali controversie interpretative circa lo stato di conservazione dell'immobile, le parti fanno riferimento al D. M. del 9.10.78.

Allegati:

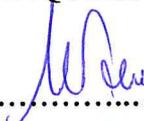
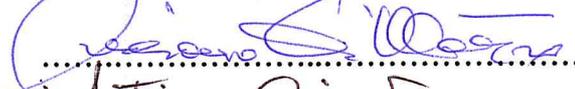
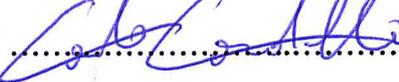
- Verbale di Consegna e di Conformità del canone.
- Tabella della ripartizione spese condominiali e oneri accessori
- Contratti tipo: Modelli A, B e C
- Contratti tipo per grandi proprietà Immobiliari con oltre 15 alloggi locati siti nel territorio comunale: Mod. D, E, F.

Ancona, li .....

**UPPI**

  
.....

**SUNIA – SICET – UNIAT  
UNIONE INQUILINI – ASSOCASA**

  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....

**P/ COMUNE DI ANCONA**

.....

Ancona, li .....