

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI POTENZA PICENA

in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n.431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

## Modifiche d'aggiornamento ed integrazioni del precedente Accordo

fra le seguenti organizzazioni:

Ape Confedilizia in persona del Presidente provinciale **Geom. Paolo Prenna**;

APPC in persona del Presidente Regionale pro tempore **Avv. Claudio Monterotti**;

ASPPI in persona Responsabile Provinciale pro tempore ed in qualità di delegato dal Presidente Regionale e **Sig. Paolo Pierleoni**;

Sicet-Cisl in persona del Segretario provinciale pro tempore **Sig. Marino Foresi**;

Sunia-Cgil in persona del Segretario provinciale pro tempore **Dott.ssa Cristiana Tullio**;

Uniat-UII in persona del Segretario provinciale pro tempore **Avv. Roberto Gasparrini**;

UPPI in persona del Presidente provinciale **Sig.ra Laura Compagnucci**.

Si conviene e stipula quanto segue:

## CONDIZIONI DA VALERE PER OGNI TIPO DI CONTRATTO

Ai fini della applicazione della Legge 9 dicembre 1998, n.431, e del D.M. 30.12.2002 e successive modifiche e/o integrazioni, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Potenza Picena con particolare riferimento al fatto che si tratta di comune ad alta densità abitativa.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui alla L. 392/78 con una tolleranza del 5% in più o in meno, senza però aggiungere correttivi alle superfici per le unità immobiliari più piccole.

Sulla base dell'esperienza acquisita con l'applicazione del precedente accordo con protocollo n°21131 del 22\10\2007, le parti concordano una revisione dei valori minimi e massimi relativamente alle zone, così come individuate nel presente allegato B.

## CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Potenza Picena.

Il territorio del Comune di Potenza Picena, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, dei D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in aree omogenee, come dal presente allegato B.

I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

Per la aree omogenee e le Zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dal presente allegato D.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato D.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato D subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3% per i contratti di durata di quattro anni, del 5% per i contratti di durata di cinque anni e del 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi parzialmente o completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato D subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, da valutarsi in base alla mobilia esistente, come da elenco sottoscritto dalle parti. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente e verrà determinato sulla base dell'elenco dotazioni minime allegato al presente accordo alla lettera C.

## CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Potenza Picena.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Potenza Picena con particolare riferimento al fatto che si tratta di comune ad alta densità abitativa.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

**Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

-trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

-esigenze abitative dei figli;

-rientro dall'estero;

-destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

-destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

-contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

-previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;

-trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

-necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;

-acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;

-ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi parzialmente o completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato D subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, da valutarsi in base alla mobilia esistente, come da elenco sottoscritto dalle parti. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente e verrà determinato sulla base dell'elenco dotazioni minime allegato al presente accordo alla lettera C.

## CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 31.12.2002)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Potenza Picena.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono individuate, per le zone e aree del Comune di Potenza Picena indicate nell'allegato B, come da allegato D.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi parzialmente o completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato D subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, da valutarsi in base alla mobilia esistente, come da elenco sottoscritto dalle parti. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente e verrà determinato sulla base dell'elenco dotazioni minime allegato al presente accordo alla lettera C.

Inoltre per i soli contratti per studenti verranno utilizzati i correttivi di cui alla lettera f dell'allegato C, i quali sono cumulabili con quelli sopra elencati.

### Ulteriori condizioni da valere per ogni tipo di contratto

Il canone mensile di locazione per i contratti in essere sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT.

Per i nuovi contratti, gli importi dei valori minimi e massimi di cui al presente allegato D, verranno rivalutati annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT, con riferimento al secondo mese precedente quello di decorrenza della presente revisione dell'accordo.

Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Potenza Picena a cura dell'Ape-Confedilizia mediante invio tramite PEC e, per conoscenza, a tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo, al fine di una corretta applicazione delle eventuali agevolazioni fiscali, attestano, la congruità del canone contrattualmente determinato rilasciando il relativo verbale di conformità.

Le stesse OO.SS. in ogni caso sono esonerati da ogni responsabilità per i dati dichiarati dalle parti contraenti e riportati sul Verbale di conformità del canone, così come sottoscritto dai contraenti stessi.

Le presenti variazioni si applicheranno dal 01/10/2015

Letto, confermato e sottoscritto in data 01/10/2015 dalle organizzazioni stipulanti.

Ape Confedilizia

APPC

ASPPI

Sicet-Cisl

Sunia-Cgil

Uniat-Uil

UPPI

## ALLEGATO A

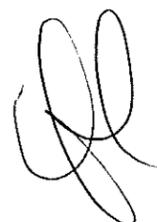
### ELEMENTI QUALIFICANTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA

- 1 Autorimessa singola n° \_\_;
- 2 Posto auto coperto n° \_\_;
- 3 Posto auto scoperto n° \_\_;
- 4 Bagno interno completo ;
- 5 Cucina abitabile con finestra (min. mq. 10);
- 6 Sottotetto, soffitta, cantina n° \_\_;
- 7 Terrazzo, o balcone ( max. 2) n° \_\_;
- 8 Isolamento termico;
- 9 Doppie finestre;
- 10 Vetro camera;
- 11 Impianto risparmio energetico – pompa calore – pannelli solari – o fotovoltaici;
- 12 Impianto termico sottopavimento, sottoparete, aerotermi, comunque a bassa entalpia;
- 13 Ascensore;
- 14 Superamento barriere architettoniche;
- 15 Giardino privato;
- 16 Impianto condizionamento;
- 17 Classe energetica C-D-E (1);
- 18 Classe energetica A-B (3);
- 19 Videocitofono – impianto antifurto elettronico - portone blindato – sbarre alle finestre – persiane o tapparelle antintrusione – videosorveglianza n° \_\_;
- 20 Doppi servizi;
- 21 Connessione rete fibre ottiche;
- 22 Impianti tecnologici a norma di legge.

-Sub-fascia inferiore da 1 a 9 elementi qualificanti;

-Sub-fascia intermedia da 10 a 15 elementi qualificanti;

-Sub-fascia superiore oltre 15 elementi qualificanti.



## ALLEGATO B

### ZONA CENTRALE:

Centro storico dentro le mura, Località le Grazie, Viale Trieste, Strada Provinciale Potentina.

### ZONA PORTO

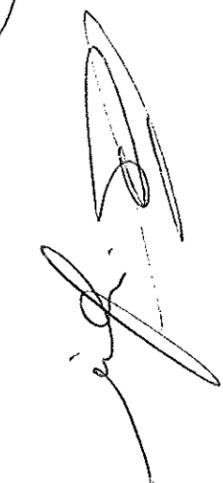
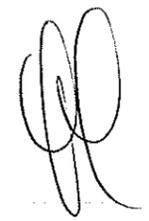
Porto Potenza Picena (SS Adriatica: da Via Gramsci a incrocio con via Azzurra e parallele adiacenti).

### ZONA PERIFERICA:

Montecanepino, Casette Antonelli, Case Torresi, San Girio

### ZONA AGRICOLA:

Zona SS Regina, Valle Asola, Restante territorio comunale.



## ALLEGATO C

Correttivi da applicarsi per la determinazione del canone alla tipologia dell'immobile

**a. Alloggi collocati in fabbricati intensivi:**

il canone verrà individuato all'interno di un'oscillazione della sub-fascia individuata nei valori massimi e minimi ridotta del 5% da 8 alloggi fino a 15, del 10% sopra i 16 alloggi.

**b. Alloggi da considerarsi come villini (A/7):**

Gli alloggi da considerarsi come villini saranno quelli anche non censiti sotto tale categoria catastale ma aventi un numero massimo di 3 alloggi ed un rapporto area a verde esclusiva/alloggio pari almeno al 35%. Per tali unità si applica una maggiorazione del 10%.

**c. Vetustà:**

Relativamente all'anno di costruzione o di concreta ristrutturazione (o restauro, come documentabile da apposita pratica edilizia) si applicheranno i seguenti coefficienti alla sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi:

anteriore ai 20 anni - meno 10%;

negli ultimi 20anni - nessuna riduzione.

**d. Mobilio – Dotazione alloggi.**

Per alloggio familiare:

**Cucina:** frigorifero, piano cottura, forno, scolapiatti, cassettera e almeno un pensile e un mobile o piano di appoggio, cappa aspirante.

**Camera da letto:** letto, armadio, sedia o poltroncina.

**Tinello:** tavolino con sedie sufficienti al numero di occupanti, mobile buffet o simile, TV.

**Bagno:** pensile o mobiletto, specchio, porta asciugamani, portarotolo.

Per studenti universitari:

oltre tutto quanto esposto tavolinetti o scrittoi pari al numero degli occupanti.

**e. Durate contrattuali superiori al minimo previsto di 3 anni:**

La sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi può essere incrementata nelle seguenti misure:

per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga un aumento del 3%;

per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga un aumento del 5%;

per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga un aumento del 6%.

**f. Durate contrattuali per studenti universitari:**

durata da 7 a 12 mesi + incremento 5%;

durata da 13 a 24 mesi + incremento 8%;

durata da 25 a 36 mesi + incremento 10%.

**g. Carenza di elementi essenziali nelle seguenti misure:**

assenza servizi igienici interni all'abitazione una riduzione del 25%

mancato allacciamento alla rete fognaria una riduzione del 7%

mancaza impianti fissi di riscaldamento una riduzione del 25%

mancaza ascensore fino i 2 piani fuori terra una riduzione del 5%

mancaza ascensore oltre i 3 piani fuori terra una riduzione del 15%

12/16

Primo

Assenza servizi igienici interni all'abitazione

**ACCORDO L. 431/98 COMUNE POTENZA PICENA  
AGGIORNAMENTO ANNO 2015**

**POTENZA PICENA ZONA CENTRALE  
CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	4,3833	5,2667	5,8556	6,4444	7,6222	8,8000
DA 41 A 60	4,0107	5,0458	5,6071	6,2972	7,1253	8,5056
DA 61 A 100	3,8865	4,8250	5,5243	6,1500	6,9597	8,2111
DA 101 A 130	3,7208	4,6042	5,4139	6,0028	6,7389	7,9167
OLTRE 131	3,5000	4,3833	5,2667	5,8556	6,4444	7,6222

**POTENZA PICENA ZONA PORTO  
CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	4,9733	5,9567	6,6122	7,2678	8,5789	9,8900
DA 41 A 60	4,5585	5,5418	6,3357	6,9912	8,0258	9,5622
DA 61 A 100	4,4202	5,4035	6,2435	6,8990	7,8414	9,2344
DA 101 A 130	4,2358	5,2192	6,1206	6,7761	7,5956	8,9067
OLTRE 131	3,9900	4,9733	5,9567	6,6122	7,2678	8,5789

**POTENZA PICENA ZONA PERIFERICA  
CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	4,0217	4,8233	5,3578	5,8922	6,9611	8,0300
DA 41 A 60	3,6835	4,6229	5,1323	5,7586	6,5102	7,7628
DA 61 A 100	3,5707	4,4225	5,0572	5,6250	6,3599	7,4956
DA 101 A 130	3,4204	4,2221	4,9569	5,4914	6,1594	7,2283
OLTRE 131	3,2200	4,0217	4,8233	5,3578	5,8922	6,9611

**POTENZA PICENA ZONA AGRICOLA  
CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	3,5263	4,1650	4,5908	5,0167	5,8683	6,7200
DA 41 A 60	3,2568	3,9255	4,4112	4,9102	5,5090	6,5071
DA 61 A 100	3,1670	3,8456	4,3513	4,8038	5,3893	6,2942
DA 101 A 130	3,0472	3,6859	4,2715	4,6973	5,2296	6,0813
OLTRE 131	2,8875	3,5263	4,1650	4,5908	5,0167	5,8683

**ALLEGATO D**

121