

Approvato il 6-10-04

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI RIMINI**

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.

fra le seguenti Organizzazioni della Proprietà Edilizia:

**CONFEDILIZIA - A.P.E.**, Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini, in persona del suo Presidente Avv. Nelson Fabbri, con sede in Rimini, Corso D'Augusto n. 100;

**U.P.P.I.**, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini, in persona del suo Presidente Sig. Ermanno Botto, con sede in Rimini, Via XX Settembre n. 88;

**A.S.P.P.I.**, Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini, in persona della sua Presidente Sig.ra Maria De Simone, con sede in Rimini, Via Clementini n. 2/A,

**UNION CASA**, Sede Provinciale di Rimini, in persona della legale rappresentante Avv. Cinzia Pesaresi, con sede in Rimini, Via Flaminia n. 80;

da una parte,

e le seguenti Organizzazioni dei conduttori:

**S.U.N.I.A.**, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, Federazione Provinciale di Rimini, in persona del Segretario Generale della Federazione Sig.ra Jaqueline Cartagena, con sede in Rimini, Via G. Tonini n. 25,

**S.I.C.E.T.**, Sindacato Inquilini Casa e Territorio della Provincia di Rimini, in persona del Segretario Generale Aggiunto Rag. Ezio Cesare Ceccarini, con sede in Rimini, Via Caduti di Marzabotto n. 30,

**UNIONE INQUILINI**, Sezione Territoriale della Provincia di Rimini, in persona del legale rappresentante Sig. Giuliano Mario, con sede in Rimini, Via Valturio n. 38/a;

dall'altra parte,

si conviene e si stipula quanto segue:

**1) CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 e art. 1 D.M. 30/12/2002).

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

Il Territorio del Comune di Rimini, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 c. 2, del D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in quattro "zone omogenee", come individuate dall'allegata "tabella descrittiva", con unita planimetria del Territorio del Comune di Rimini (Allegato "A").

Si precisa che la descrizione di cui alla citata "Tabella" ha carattere sommario, onde, per una precisa determinazione, dovrà farsi esclusivo riferimento alla menzionata planimetria ed alle delimitazioni ivi indicate. Gli edifici prospicienti (in tutto o in parte) le strade di confine fra una "zona omogenea" e l'altra assumono i valori (del canone) assegnati alla zona più vicina al centro storico e comunque i valori più elevati fra le due zone confinanti.

Per ciascuna delle anzidette "zone omogenee" sono state determinate due "fasce di oscillazione" del canone, sulla base di alcuni elementi oggettivi, come descritti nell'Allegato "C", e, all'interno di ciascuna fascia di oscillazione, si è stabilito un valore minimo ed un valore massimo del canone mensile, espresso in Euro, il tutto come da Tabella - Allegato "B" di questo atto.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13, commi 1,2,3,4 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato "B" e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato "B" subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 9 per cento 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, Legge n. 431/1998, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato "B" subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

## 2) CONTRATTI TRANSITORI

art.5, comma 1, Legge n.431/1998 e art.2 D.M. 30/12/2002).

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di locazione in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Rimini

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 Rimini (Allegato B), incrementati del 20%, considerata l'importanza strategica del Comune di Rimini con particolare al settore turistico e congressuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), Legge n. 431/1998 e per alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà delle parti contraenti calcolata nello stesso modo che per i contratti agevolati.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei 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;
  - matrimonio dei figli;
  - rientro dall'estero;
  - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione dei rapporti di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- 2) Qualsiasi altra esigenza 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 dalla 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;
  - campagna elettorale;
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un

evento certo e 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.

### 3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art.5, commi 2 e 3, Legge n. 431/1998 e art. 3 D.M. 31/12/2002).

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

Ai detti contratti di locazione per studenti universitari si applica tutto quanto stabilito nel presente Accordo per i "contratti agevolati", salvo quanto diversamente disposto in appresso.

E pertanto, in particolare, per le quattro "zone omogenee" di cui all'Allegato "A", i canoni mensili di locazione, per ciascun alloggio, sono determinati in base alle "fasce di oscillazione" di cui alla Tabella-Allegato 'B' e tenuto conto degli "elementi obiettivi" di cui all'Allegato "C" del presente Accordo.

E tuttavia, tenuto conto delle esigenze dei locatori e dei conduttori-studenti in relazione a questo particolare tipo di contratto, si conviene che, dei nove "elementi obiettivi" (o gruppi di elementi obiettivi) di cui all'Allegato "C", non si dovrà tener conto, per tutte e quattro le "zone omogenee", dell'esistenza di:  
1) autorimessa o posto-auto coperto; 2) posto auto scoperto, o ulteriore autorimessa o posto-auto coperto; 3) ascensore (per qualsiasi piano in cui sia posto l'alloggio).

E pertanto, l'alloggio locato apparterrà ( in qualsiasi "zona") alla "fascia massima" di oscillazione allorché siano presenti almeno 3 (tre) su 6 (sei) dei nove "elementi obiettivi" di cui al citato Allegato "C", escludendosi, appunto, i tre elementi sopra indicati. In caso contrario l'alloggio apparterrà alla "fascia minima" di oscillazione.

Entro ciascuna "fascia di oscillazione", i valori minimo e massimo del canone di locazione mensile, espressi in Euro, sono quelli indicati (per ciascuna "zona") nell'Allegato 'B' del presente Accordo.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), Legge n. 431/1998 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

Il canone sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

\* \* \* \* \*

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Rimini a cura della Confedilizia - A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini.

Letto, confermato o sottoscritto in data 6 ottobre 2004 dalle Organizzazioni stipulanti indicate in epigrafe.

A questo Accordo ha aderito il Collegio Costruttori della Provincia di Rimini, con sede in Rimini, Piazza Cavour n. 4, in persona del suo legale rappresentante Geom Giorgio Forlani, che ha partecipato alla formazione dell'Accordo, in qualità di osservatore e con funzioni consultive, e che per adesione sottoscrive L'Accordo medesimo.

Rimini,

RIMINI ZONA 1

Canone mensile per mq. di superficie

| APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00 |               |                |               |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                 |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                        | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 5,40 al mq.                 | € 8,20 al mq. | € 5,70 al mq.  | € 8,60 al mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 162,00 per i primi 30,00 mq. ed € 5,00 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 246,00 per i primi 30,00 mq. ed € 7,60 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 171,00 per i primi 30,00 mq. ed € 5,30 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 258,00 per i primi 30,00 mq. ed € 8,00 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ. 75,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 262,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,72 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 398,00 per i primi 50,00 mq. ed € 4,03 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 277,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,72 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 418,00 per i primi 50,00 mq. ed € 4,28 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00 |               |                |               |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                       | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 4,40 al mq.                | € 6,65 al mq. | € 4,60 al mq.  | € 7,00 al mq. |

RIMINI ZONA 2

Canone mensile per mq. di superficie

| APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00 |               |                |               |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                 |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                        | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 5,20 al mq.                 | € 7,80 al mq. | € 5,40 al mq.  | € 8,20 al mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 156,00 per i primi 30,00 mq. ed € 4,60 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 234,00 per i primi 30,00 mq. ed € 7,60 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 162,00 per i primi 30,00 mq. ed € 4,80 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 246,00 per i primi 30,00 mq. ed € 7,60 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ. 75,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 248,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,38 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 372,00 per i primi 50,00 mq. ed € 4,03 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 258,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,28 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 398,00 per i primi 50,00 mq. ed € 4,03 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00 |               |                |               |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                       | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 4,10 al mq.                | € 6,10 al mq. | € 4,20 al mq.  | € 6,65 al mq. |

RIMINI ZONA 3

Canone mensile per mq. di superficie

| APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00 |               |                |               |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                 |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                        | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 4,60 al mq.                 | € 7,00 al mq. | € 4,90 al mq.  | € 7,40 al mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 138,00 per i primi 30,00 mq. ed € 4,10 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 210,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,20 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 147,00 per i primi 30,00 mq. ed € 4,30 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 222,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,55 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ. 75,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 220,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,00 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 334,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,84 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 233,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,08 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 353,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,88 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00 |               |                |               |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                       | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 3,60 al mq.                | € 5,40 al mq. | € 3,80 al mq.  | € 6,00 al mq. |



RIMINI ZONA 4

Canone mensile per mq. di superficie

| APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00 |               |                |               |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                 |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                        | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 4,40 al mq.                 | € 6,60 al mq. | € 4,60 al mq.  | € 7,20 al mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 132,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,90 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 198,00 per i primi 30,00 mq. ed € 5,90 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 138,00 per i primi 30,00 mq. ed € 4,10 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 216,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,20 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ. 75,00                                  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| FASCIA MINIMA  |  | FASCIA MASSIMA   |  |
| MINIMO   | MASSIMO  | MINIMO   | MASSIMO  |
| € 210,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,80 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 316,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,66 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 222,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,00 al mq. per ogni ulteriore mq. | € 340,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,50 al mq. per ogni ulteriore mq. |

| APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00 |               |                |               |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| FASCIA MINIMA                |               | FASCIA MASSIMA |               |
| MINIMO                       | MASSIMO       | MINIMO         | MASSIMO       |
| € 3,40 al mq.                | € 5,10 al mq. | € 3,60 al mq.  | € 5,70 al mq. |

### ALLEGATO "C"

Per ogni singola "Zona omogenea" per determinare l'appartenenza di un alloggio alla "Fascia di oscillazione minima" od alla Fascia di oscillazione massima occorre tener conto dei seguenti elementi obiettivi, usufruibili dal conduttore:

- 1) autorimessa o posto auto coperto;
- 2) posto auto scoperto, o ulteriore autorimessa o posto auto coperto;
- ✓ 3) area verde custodita e/o cortile comune, di almeno mq. 30 complessivi usufruibili;
- ✓ 4) cantina o soffitta o ripostiglio;
- ✓ 5) terrazzo o balcone;
- 6) ascensore;
- ✓ 7) impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) e/o di condizionamento dell'aria;
- ✓ 8) appartamento sito in immobile con non più di otto appartamenti;
- ✓ 9) doppi servizi;

L'alloggio apparterrà alla fascia di oscillazione massima quando sono presenti almeno 6 (sei) dei suddetti elementi; altrimenti apparterrà alla fascia di oscillazione minima. Si precisa tuttavia che si terrà conto dell'ascensore solo per gli alloggi posti nel piano o nei piani superiori al 3° piano fuori terra. E pertanto, per gli alloggi posti fino al 3° piano fuori terra (compreso) saranno sufficienti 5 (cinque) dei suddetti elementi (su otto, non tenendosi conto dell'ascensore) per la loro appartenenza alla fascia di oscillazione massima. Per gli alloggi siti nella "Zona omogenea" n. 1, compresi fra il Porto-Canale, Via Circonvallazione Occidentale e Meridionale, Viale Pascoli fino a P.le B. Croce, nonché per gli alloggi posti su Viale Regina Elena, V.le Regina Margherita e V.le Principe di Piemonte (fino al confine con Riccione) e su V.le Toscanelli (Rivabella), V.le Dati (Viserba), V.le San Salvador (Viserbella) e V.le Porto Palos (Torre Pedrera) non si tiene conto dell'esistenza dell'autorimessa o posto auto scoperto (e cioè dei primi due degli anzidetti "elementi") e pertanto, per detti alloggi, saranno sufficienti quattro elementi su sette (escludendosi,