UPPI
SUNIA
SICET
UNIAT

Via Marsala, 10 60100 Ancona T. 071.204702
Via Oberdan, 10 60100 Ancona T. 071.203637
Via Ragnini, 4 60125 Ancona T. 071.2800036
Via XXV Aprile, 37/a 60100 Ancona T. 071.2275377

RICEVUTO
IL 26 MAG 2005

Al **SINDACO del COMUNE**

di ROSORA (AN)

Oggetto: Accordo Comunale in applicazione della L. n. 431/98, del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002 (Criteri generali per la realizzazione gli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - G. U. dell'11 aprile 2003, n. 85 - Supplemento Ordinario n. 59) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 14 luglio 2004 (G.U. n. 266 del 12.11.2004).

Le scriventi Associazioni Sindacali UPPI, SUNIA, SICET ed UNIAT Provinciali di Ancona, INVIANO il testo dell'Accordo Comunale dalle stesse sottoscritto per i contratti di affitto abitativo a canone agevolato, in ottemperanza alle ultime indicazioni stabilite dai relativi decreti applicativi di cui in oggetto e come già comunicato con lettera del 3.2.2005.

Si CHIEDE che l'Amministrazione comunale provveda al suo recepimento ed al relativo sostegno con adeguate agevolazioni ICI, così come indicato dall'art.2, comma 4 della L. n. 431/98.

In fiduciosa attesa di un riscontro alle richieste di cui sopra si fa presente che in caso di mancata risposta le scriventi Associazioni Sindacali si avvarranno della clausola "silenzio-assenso" per cui con decorrenza dal 1/6/2005 utilizzeranno l'accordo e i decreti di cui in oggetto per la stipula dei contratti di affitto a canone agevolato per uso abitativo.

Si chiede inoltre che il presente Testo dell'Accordo venga messo a disposizione per la consultazione o in copia per qualsiasi utente ne faccia richiesta.

Distinti saluti.

Ancona, lì 14 APR. 2005

UPPI (Serafino Fiocchi)
SUNIA (Stefano Falcionelli)
SICET (Claudio Omiccioli)
UNIAT (Graziano Fioretti)

ACCORDO TERRITORIALE PER LA PROVINCIA DI ANCONA
COMUNE DI ROSORA
TRA
UPPI
SUNIA – SICET – UNIAT

PER LA STUPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO
(ART. 2 comma 3 Legge 431/98)

ACCORDO PER IL COMUNE DI ROSORA
TRA
UPPI
SUNIA - SICET - UNIAT

PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONTROLLATO
(Art. 2 comma 3 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 30 dicembre 2002, che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canone controllato, le Organizzazione Sindacali dei proprietari UPPI, e degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT 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 controllato, abbia come principali riferimenti:
- da un lato le quotazioni di mercato delle aree omogenee
- dall'altro i rispettivi valori catastali.

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

1. Il raggiungimento di tali obiettivi richiede che:
- il Comune, nella sua piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri di bilancio, provveda ad una rimodulazione delle aliquote ICI per gli immobili affittati a canone controllato 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 controllati;
- si faccia riferimento ai criteri di calcolo dei canoni per la stesura dei contratti tipo - depositati presso il Comune - affinché le parti contraenti possano beneficiare delle previste riduzioni fiscali;
- il canone ottenuto mediante l'applicazione dei parametri sottoindicati è da ritenersi il valore massimo concordabile.

In merito ai criteri per il calcolo dei canoni le OO. SS. convengono su alcuni margini correttivi ai limiti di oscillazione nel rapporto con gli attuali valori di mercato delle compravendite, elaborati dalle OO. SS. stesse, in mancanza di rilevazioni più dettagliate nell'ambito del territorio comunale le Associazioni sottoscriventi ritengono di adottare i seguenti valori :

2. Valori di mercato delle locazioni,

Zone del Territorio Comunale e relative Aree	Immobili Non Intensivi di Nuova Costr. (dopo il '90) Valore (Euro MQ./Annue		
	Minimo	Medio	Massimo
INTERO TERRITORIO COMUNALE	35,00	50,00	65,00

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

computata nella misura del 100%

* Per gli appartamenti di misura inferiore a 60 mq. o inferiori a 50 mq. calpestabili, si applicherà una maggiorazione rispettivamente del 10% o del 20%, senza superare comunque i 60 mq. o 50 mq.;
** Per gli appartamenti di misura superiore a 110 mq. calpestabili, si applicherà una riduzione del 10%, ma non al di sotto comunque dei 110 mq.;

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

computata nella misura del 50%,

- qualora non siano comunicanti con i vani principali

computata nella misura del 25%;

c) Superficie di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva:
- qualora siano comunicanti con i vani principali

computata nella misura del 25%,

- qualora non siano comunicanti con i vani principali

computata nella misura del 10%;

d) Aree scoperte a verde in godimento esclusivo:
- fino alla misura della superficie di cui al punto a)

computata nella misura del 10%,

- oltre la misura della superficie di cui al punto a)

computata nella misura del 2%;

e) Posto auto o garage ad uso esclusivo

computata nella misura del 50%;

f) Posto auto condominiale assegnato

computata nella misura del 20%;

4. Margini di oscillazione tra i Valori Massimi e Minimi di Mercato (di cui al punto 2), attribuiti a ciascuna delle sei seguenti variabili:

a. Tipologia Catastale

	Valore attribuito
- Categoria A/2 - A/7	Valore Massimo _____
- Categoria A/3	Valore Medio _____
- Categorie A/4 - A/5 - A/6	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	"	1
- terrazza (sup. maggiore di 10 mq.)	"	2
- area a verde in godimento esclusivo	"	1
- lavatoio o stenditoio in god. escl.	"	1

Tot. _____ Punti

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

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

d. Livello del piano

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

e. Dotazione di servizi

- Ascensore	Punti 1
- Riscaldamento aut. o contab. aut.	" 3
- Riscald. Centralizzato	" 2
- Riscaldam privo di imp.	" 1
- Doppi vetri	" 1
- Doppi servizi	" 1
- Porta blindata	" 1
- Sistema di allarme	" 1
- Impianto di citofono	" 1
- Imp. di video-citof.	" 2
- Condizionamento aria	" 1
- Portineria	" 1
- Impianto TV	" 1
- Imp. antenna parabolica	" 1
	Tot. _____ Punti

Da 8 a 14 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

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 mista, ma non sottoposta ai vincoli delle costruzioni antisismiche)
  la riduzione prevista è del - 8%;
- **dal 1973 al 1989** (costruzione in cemento armato antisismica)
  la riduzione prevista è del - 4%;
- **dal 1990 in poi** (alloggi di nuova costruzione) **- 0 ;**

* In caso di non corrispondenza tra i suddetti periodi (di costruzione) e le tipologie nelle caratteristiche di costruzione, queste ultime avranno la priorità nella scelta della percentuale di riduzione da considerarsi.

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	**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%;**

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

- Durata da 7 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/b. Contratti di natura transitoria

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;

- 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.

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 compromesso regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- 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.

Il Decreto stabilisce che l'inquilino e/o il proprietario che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbano provare la necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto. Si prevede inoltre che nel contratto le parti che manifestano la necessità transitoria debbano dichiarare il motivo della stessa e, successivamente confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel 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."

9. Rapporto tra i canoni liberi di mercato sopra definiti ed i canoni controllati con diritto al beneficio delle agevolazioni fiscali.

Dati i canoni medi di libero mercato, così come sopra ricavati, i canoni controllati per il Territorio comunale di ROSORA dovranno attenersi entro la riduzione minima del **10%,** rivedibile in funzione delle agevolazioni previste sulle aliquote ICI, ovvero di eventuali variazioni sul altre agevolazioni fiscali.

9/Bis Aggiornamenti dei canoni massimi

Per la stipula dei contratti successivamente al primo anno di applicazione del presente Accordo, il conteggio di valutazione dell'alloggio secondo i criteri del Verbale di Consegna e di Conformità, potrà essere aggiornato con riferimento alle variazioni annuali ISTAT (indice FOI) nella misura del 75%, relativamente alle annualità intercorse rispetto alla data di stipula dell'Accordo stesso.

10. Aggiornamenti del canone di locazione

Il canone di locazione così ricavato, e stabilito dalle parti per i singoli contratti di locazione, potrà essere aggiornato - 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.

11. 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 già definita nel precedente Accordo Provinciale.

C) ASPETTI NORMATIVI PER LA GESTIONE DELLA LEGGE SUL TERRITORIO

1. 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.
I contratti tipo prevederanno la seguente clausola: "Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata:

- quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore;
- quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione
Stragiudiziale di Conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione".

2. Istituzione dell'Osservatorio locale della condizione abitativa

Le OO.SS sottoscriventi chiedono l'istituzione dell'Osservatorio locale della condizione abitatavia con sede presso l'Assessorato preposto 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 dovranno far parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia.

3. 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.36 della legge regionale n.44/97 - e dando la priorità, ai contratti stipulati a canone controllato.

4. 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 facoltativa, anche con delega, tramite clausola contenuta nel contratto di locazione;
- con eventuali quote di servizio.

5. Dichiarazione di Conformità del contratto agli Accordi Collettivi.

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 con la possibilità - qualora si riscontrino difformità interpretative, o di valutazione -, di 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 competente 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.

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, C e E
- Contratti tipo per grandi proprietà
- Immobiliari con oltre 15 alloggi locati siti nel territorio comunale: Mod. B, D, F.

Ancona lì, ... 14 APR. 2005

UPPI ..... **SUNIA - SICET - UNIAT** .....

Depositato il: .....

P/ **COMUNE DI ROSORA**

.....