

**ACCORDO TERRITORIALE PER LA PROVINCIA DI ANCONA
COMUNE DI FABRIANO
UPPI
SUNIA – SICET – UNIAT**

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

**ACCORDO PER IL COMUNE DI FABRIANO
TRA
UPPI
E
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 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 Organizzazioni 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.

3. Sulla base dell'esperienza acquisita con l'applicazione del precedente Accordo del 17-2-2000, le parti concordano una revisione dei valori minimi, medio e massimo 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.

B) DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Il raggiungimento di tali obiettivi richiede che:

- il Comune di Fabriano, nella sua piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri di bilancio, provveda ad una rimodulazione delle aliquote IMU 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 già 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 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 locazioni, elaborati dalle OO. SS. stesse, nell'ambito delle Zone e delle Aree Omogenee individuate e delimitate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano, di cui lo stesso fornirà dettagliato stradario.

OMISSIS