



Al sig. Sindaco del
COMUNE DI ANCONA

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

Le scriventi OO. SS. APE-CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPPI e SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA Territoriali di Ancona con la presente depositano il testo del nuovo accordo per la stipula dei contratti concordati (art. 2 co. 3 e art. 5 co. 1 e co. 2 legge 431/1998) e i relativi allegati, realizzato sulla base del decreto interministeriale 16/01/2017, prevedendone l'entrata in vigore e la decorrenza dal 01/06/2019.

Le parti hanno concordato di modificare i criteri di calcolo dell'accordo previgente, considerata anche la perdurante crisi economica e del mercato immobiliare, al fine di perseguire una rimodulazione dei tetti massimi di canone convenzionato, in considerazione delle variazioni intervenute sui canoni di mercato locali e nazionali rispetto ai valori utilizzati nel precedente accordo del 15/10/2014 e dell'evoluzione delle caratteristiche medie degli immobili offerti in locazione, secondo le seguenti modalità:

- a) Riferimento ai valori medi OMI del 2018 e riequilibrio dei valori base tra le diverse zone, per la determinazione dei canoni medi di mercato;
- b) Non applicabilità 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.

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

- a) Prevedere aliquote IMU agevolate a favore dei locatori che stipulano contratti conformi al presente accordo.
- b) Al fine di evitare il riconoscimento di agevolazioni ingiustificate sulla fiscalità locale, verificare la rispondenza dei singoli contratti di locazione a quanto previsto dall'accordo territoriale depositato ed al relativo contratto-tipo come previsto dal D.M 16/01/2017, esigendo in ogni caso, se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO. SS. firmatarie del presente accordo, una attestazione sottoscritta da almeno una delle organizzazioni firmatarie dello stesso.
- c) Informare i locatori che intendono beneficiare delle agevolazioni comunali sull'IMU che, a partire dal 01/07/2019, 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, con un'aliquota intermedia e provvisoria,
 - contratti di locazione a canone libero, con un'aliquota più elevata rispetto alle aliquote di cui sopra.
- d) Istituire un Osservatorio sulla condizione abitativa con sede presso l'Assessorato competente del Comune, di cui dovranno far parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia firmatarie del presente accordo, finalizzato alla raccolta e tenuta degli accordi locali e dei relativi contratti-tipo e dei singoli contratti individuali stipulati tra le parti, al monitoraggio dei canoni a mercato libero e di quelli a contratto conforme agli accordi collettivi, alla realizzazione di una banca dati sul sistema abitativo nell'ambito territoriale.

Ancona, li 23.06.2019

APE-CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE,
CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI
SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA
Territoriali

CONFABITARE:

APE

ACCORDO PER IL COMUNE DI ANCONA
TRA
APE CONFEDILIZIA – APPC – ASPPI – CONFABITARE - CONFAPPI –
FEDERPROPRIETA' - 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 nuova Convenzione Nazionale ed il successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 (G.U. Serie Generale n. 62 del 15-3-2017), che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canone convenzionato, le Organizzazioni Sindacali Territoriali della proprietà immobiliare APE CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI e quelle degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA convengono quanto segue:

A) RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 (G.U. Serie Generale n. 62 del 15-3-2017), che recepisce la Convenzione di cui sopra, 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 o porzione di 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, anche se non in modo esclusivo, ai valori locatizi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate ed 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:

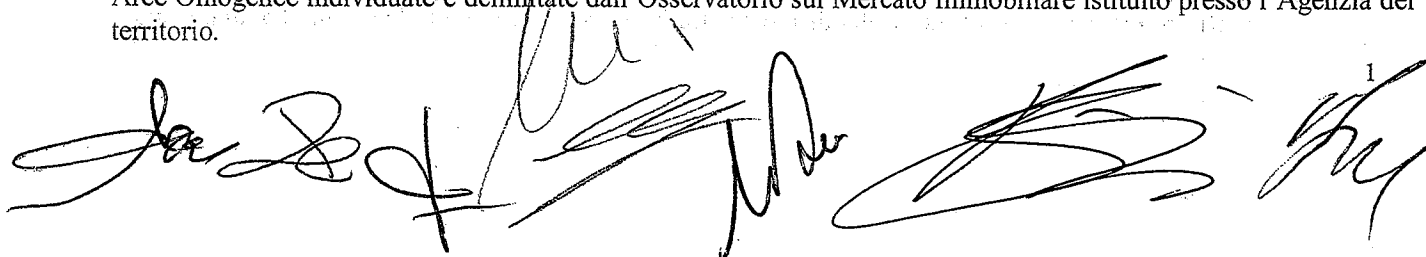
- da un lato le quotazioni di mercato delle aree omogenee
- dall'altro i rispettivi valori catastali.

3. Sulla base dell'esperienza acquisita con l'applicazione dei precedenti Accordi, le parti concordano una revisione dei valori minimi, medi e massimi relativamente alle zone, così come individuate al punto B1.

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

In merito ai criteri per il calcolo dei canoni le OO. SS. convengono su alcuni margini correttivi, elaborati dalle OO. SS. stesse, agli attuali valori di mercato delle compravendite e delle locazioni, nell'ambito delle Zone e delle Aree Omogenee individuate e delimitate dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia del territorio.



1. Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.

Zone del Territorio Comunale di ANCONA e relative Aree	Immobili non intensivi di nuova costruzione (dopo il 2000)					
	Valore (Euro/MQ. Anni)					
ZONA	FASCIA INFERIORE		FASCIA MEDIA		FASCIA SUPERIORE	
	DA	A	DA	A	DA	A
CENTRO e PREGIO: Passetto - Rione Adriatico - C.so Garibaldi - C.so Matteotti - S. Margherita - V.le Vittoria (B1) - Rione San Pietro - Cardeto - Capodimonte (B2) - Santo Stefano - Borgo Rodi (B3) - Pietralacroce (D4)	48	80	54	90	60	100
SEMICENTRO: Palombare - Pinocchio - Posatora (C3) B. Bianche- Monte Dago - Ponterosso - Passo Varano - Q1 - Q2 (D1) - Torrette - Palombina - Collemarino (D2) - Grazie - Tavernelle (C4)	42	70	48	80	54	90
SEMICENTRO: Piano S. Lazzaro - M. d. Resistenza - Rione Archi (C1-C2) - Rione Monte Marino - Rione Montirozzo (B7)	39	65	45	75	51	85
PERIFERICA-SUBURBANA: Loc. Candia - Baraccola (D5-E5)	36	60	42	70	48	80
AGRICOLA EST : Frazioni del Parco Conero - Varano - Montacuto - Poggio - Massignano (R1)	30	50	36	60	42	70
AGRICOLA OVEST : Altre Frazioni- Aspigo - Montesicuro - Sappanico - Paterno - Gallignano (R2)	24	40	30	50	36	60

2. 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. 46 si applicherà una maggiorazione del 30%,
- per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 46 e mq. 65 tale incremento verrà applicato in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65, applicando la

formula:

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

- per gli appartamenti di misura superiore a 95 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%;
- b) Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili, computando nella misura del 30% 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) Superficie delle 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) Superficie del posto auto coperto o garage ad uso esclusivo, va **computata nella misura del 50%**;
- f) Superficie del posto auto scoperto condominiale assegnato, va **computata nella misura del 20%**;

3. Margini di oscillazione tra i valori massimi e minimi di cui al punto B1

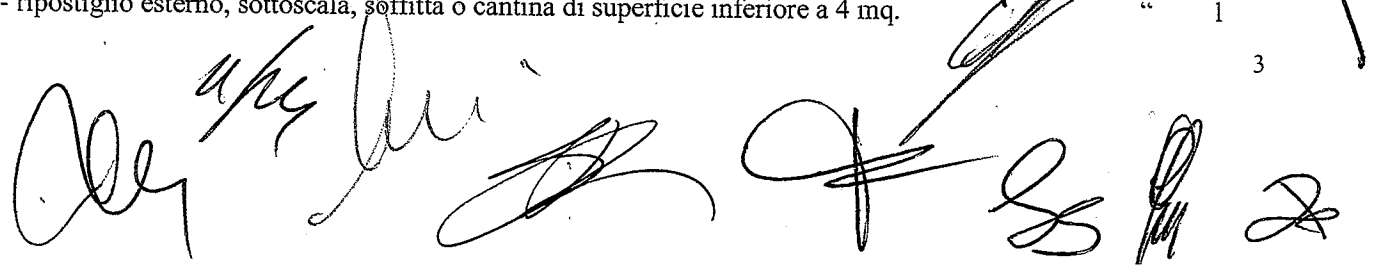
Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni, tengono conto dei seguenti elementi qualificanti.

a) Dotazione di pertinenze

(punteggio attribuito alle pertinenze presenti nell'immobile)

- | | | |
|---|-------|---|
| - garage in uso esclusivo | Punti | 5 |
| - posto auto coperto riservato | " | 3 |
| - posto auto scoperto riservato | " | 2 |
| - cantina (superficie di almeno 4 mq.) | " | 3 |
| - soffitta praticabile (sup. di almeno 4 mq.) | " | 2 |
| - ripostiglio esterno, sottoscala, soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq. | " | 1 |

3



- balconi o terrazzi o lastrico solare in uso esclusivo
(se di superficie inferiore a 10 mq. complessivi) " 1
- terrazza o lastrico solare in uso esclusivo
(o più balconi per una superficie totale maggiore di 10 mq.) " 2
- area a verde in godimento esclusivo " 2
- lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo " 1

Punt. Massimo 21

b) Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti

(ai punti sottostanti va attribuito il valore 1 se le condizioni sono considerabili **NORMALI** o **DISCRETE**, in ogni caso funzionanti e il valore 2 se considerabili **BUONE** o **NUOVE**; 0 se **MEDIOCRI** o **SCADENTI**, difettose o deteriorate):

- pavimenti
- pareti, soffitti e tinteggiatura
- infissi
- impianto idrico e servizi igienici e sanitari
- accessi, scale, ascensore
- facciate, coperture e parti comuni in genere

Punt. Massimo 12

c) Dotazione di servizi e accessori

- Ascensore Punti 2
- Assenza di barriere architettoniche nell'edificio (legge 13/1989) " 2
- Assenza di barriere architettoniche nell'abitazione (legge 13/1989) " 1
- Riscaldamento autonomo o contabilizzato " 1
- Doppi vetri, vetri termici o doppie finestre su almeno il 50% degli infissi " 1
- Cucina abitabile (superficie minima 9mq più finestra) " 2
- Doppi servizi " 3
- Porta blindata e/o barre anti-intrusione a infissi " 1
- Sistema di allarme singolo e/o videocamera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica) " 2
- Sistema di allarme condominiale e/o videocamera e/o impianti di sicurezza e/o automazione (domotica) " 1

- Impianto di citofono	“	1
- Impianto di video-citofono	“	2
- Portiere	“	1
- Condizionamento aria su almeno il 50% dei vani	“	1
- Impianto TV autonomo o centralizzato	“	1
- Impianto antenna parabolica e/o collegamento in rete	“	1
- APE Classe Energetica A,B	“	4
- APE Classe Energetica C,D,E	“	2
- APE Classe Energetica F,G	“	0
- Dotazione di fonti energetiche rinnovabili	“	2

Punt. Massimo 28

PUNTEGGIO MASSIMO OTTENIBILE:

TOT: 61

Al fine di garantire la dovuta gradualità in rapporto alla presenza degli elementi qualificanti sopra elencati, l'individuazione dei Valori di Fascia da attribuire per ciascuno dei tre gruppi dovrà avvenire secondo la seguente ripartizione dei punteggi raggiunti:

a) Pertinenze	- Da 0	a	5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
	- da 6	a	10	Valore Max Fascia Media di Area
	- da 11	a	21	Valore Max Fascia Superiore di Area
b) Stato di conservaz.	- Da 0	a	5	Valore Max Fascia Inferiore di Area
	- da 6	a	9	Valore Max Fascia Media di Area
	- da 10	a	12	Valore Max Fascia Superiore di Area
c) Servizi e accessori	- Da 0	a	7	Valore Max Fascia Inferiore di Area
	- da 8	a	15	Valore Max Fascia Media di Area
	- da 16	a	28	Valore Max Fascia Superiore di Area

Il valore massimo a MQ/Anno da attribuire all'unità immobiliare sarà determinato per i due quinti dal valore attribuito al punto a (pertinenze), per un quinto dal valore attribuito al punto b (stato di conservazione) e per i rimanenti due quinti dal valore attribuito al punto c (servizi e accessori).

Valore massimo da attribuire = $(2 \times a + 1 \times b + 2 \times c) : 5$

Il valore minimo viene convenzionalmente individuato nel 60% del valore massimo così ricavato.

Individuata la fascia di oscillazione mediante il punteggio sopra calcolato, i valori minimo e massimo della fascia di collocazione saranno soggetti alla somma delle successive percentuali correttive di cui al punto 4, in rapporto alla tipologia del fabbricato.

5

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

a. Alloggi collocati in immobili intensivi (oltre 8 alloggi nello stesso fabbricato)

riduzione del valore ricavato di - 10%;

b. In presenza di spazi comuni

- Cortili con eventuale piantumazione e/o parcheggio in uso comune	+ 1%
- Aree verdi (giardino, orto) in uso comune	+ 2%
- Stenditoi/lavatoi comuni	+ 1%
- Lastrici solari agibili in uso comune	+ 1%
- Aree condominiali comuni, androni o ripostigli	+ 1%
- Abitazione AUTONOMA (alloggi singoli, o con ingresso indipendente anche se in immobile intensivo, a schiera, ecc.)	+ 5%

c. Alloggi da considerarsi come villini (categoria A/7) e alloggi di cui all'art. 1 comma 2° della legge 431/1998 (categorie A/1, A/8, A/9)

incremento del valore ricavato di + 10 %;

- Alloggi di categoria A/2	+ 0 %
- Alloggi di categoria A/3	- 2 %
- Alloggi di categoria A/4, A/5, A/6	- 4 %.

d. **Vetustà*** relativa all'anno di costruzione o restauro e risanamento conservativo o di completa ristrutturazione e adeguamento antisismico (ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001 - T.U. Edilizia), come da apposito permesso di costruire:

- fino al 1955

la riduzione prevista è del - 10%;

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

la riduzione prevista è del - 20%)

- dal 1955 al 1974

la riduzione prevista è del - 8%;

- dal 1975 al 1999

la riduzione prevista è del - 4%;

- dal 2000 in poi

la riduzione prevista è del 0%.

* In caso di interventi di manutenzione straordinaria (come definiti dal glossario predisposto dall'Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio Mercato immobiliare, versione II 2008) effettuati dopo l'anno 2000, la riduzione per vetustà si riduce del 50%.*

e. **Carenza di elementi essenziali**

- assenza di servizi igienici interni all'abitazione	la riduzione prevista è del - 15%,
- assenza di impianto di riscaldamento esteso a tutti i vani	la riduzione prevista è del - 12%,
- assenza di allacciamento alla rete fognaria	la riduzione prevista è del - 4%,
- appartamento al piano seminterrato	- 4%,
- appartamento al piano terra, 1° e 2° piano senza ascensore	0%,
- appartamento al piano intermedio o ultimo con ascensore	+ 2%,
- appartamento al 3° piano senza ascensore	- 4%,
- appartamento oltre il 3° piano senza ascensore	- 6%.

5. Mobilio

Alloggio ammobiliato: **incremento consentito fino al +25%,**
Alloggi parzialmente ammobiliati (es. solo cucina, bagno ed elettrodomestici essenziali: **+10/20%**
incremento proporzionato alla quota di mobilio presente)
In caso di mobilio scadente le percentuali come sopra individuate vengono ridotte del 20%.

6. Per durate contrattuali superiori al previsto minimo di 3 anni + 2 di eventuale proroga

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%.

7. Per contratti stipulati con studenti universitari fuori sede, di durata superiore al minimo

- Durata da 10 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. Per contratti stipulati con studenti universitari fuori sede, per alloggi situati nell'ambito delle zone universitarie o limitrofe alle sedi universitarie

incremento del +5%.

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, secondo la formula:

superficie convenzionale =

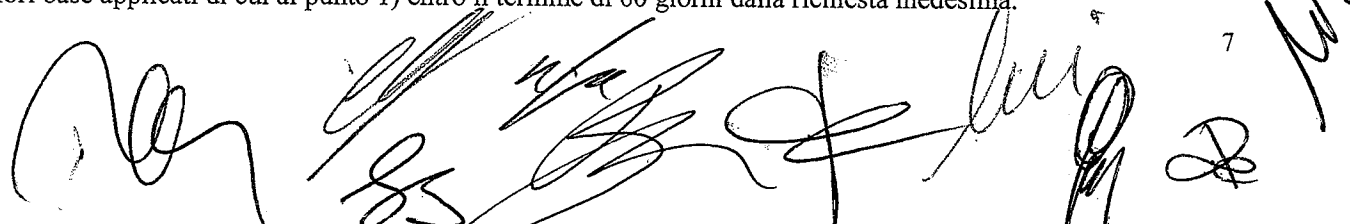
$$\text{superficie locata} + \text{superficie uso comune} \times \frac{\text{superficie locata}}{\text{superficie locata} + \text{superficie ad uso esclusivo del locatore}}$$

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

In caso di locazione parziale, dovranno in ogni caso essere indicati sul contratto la destinazione di utilizzo della parte non locata e le modalità di ripartizione degli oneri accessori e dei costi delle utenze.

10. Adeguamenti futuri dei valori massimi ricavati.

I valori delle unità abitative come sopra ricavati non sono soggetti a variazioni ISTAT, se non successivamente alla scadenza del presente accordo prevista per la data del 31 maggio 2022, qualora lo stesso venga prorogato. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della sottoscrizione del presente accordo, le parti firmatarie si riservano, su richiesta di una delle parti, di rivedere i valori base applicati di cui al punto 1) entro il termine di 60 giorni dalla richiesta medesima.



11. Aggiornamenti del canone di locazione contrattualmente pattuito.

A decorrere dal 01.06.2022 il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato ad ogni scadenza annuale – previa richiesta del locatore - nella misura massima del 75% della variazione annua dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT (indice FOI) verificatasi nel secondo mese precedente la data di decorrenza del contratto stesso.

12. 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 D del DM 16/01/2017) - con la Tabella allegata.

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 di quello allegato al DM del 16/01/2017 (allegato B al presente accordo), di cui l'art.2 al comma 2 prevede che: "I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1" e dal presente accordo.

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

- a) Quando il locatore 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 permesso di costruire o altra autorizzazione 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 il conduttore 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 assegnante 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;

- ordinanza di sgombero della abitazione di provenienza del conduttore, danneggiata da sisma o altra calamità, in attesa di ripristino dell'abitabilità;
- 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 allegando l'apposita documentazione al contratto.

I contratti di cui all'articolo 5 comma 1 della legge 431/1998 "sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5" dell'art. 2 del Decreto medesimo.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai punti a) e b) del presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

2. Contratti per studenti universitari (art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/98).

Il contratto tipo di locazione ad uso abitativo per studenti universitari è definito sulla base di quello allegato al DM del 16/01/2017 (allegato C al presente accordo).

Questa tipologia di contratto può essere utilizzata qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di Laurea o di formazione post-laurea – quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti – nel comune di Ancona stesso o in uno dei comuni limitrofi e risieda in un comune diverso da quello in cui frequenta il corso di studi e diverso dal comune confinante ove è sito l'alloggio oggetto della locazione.

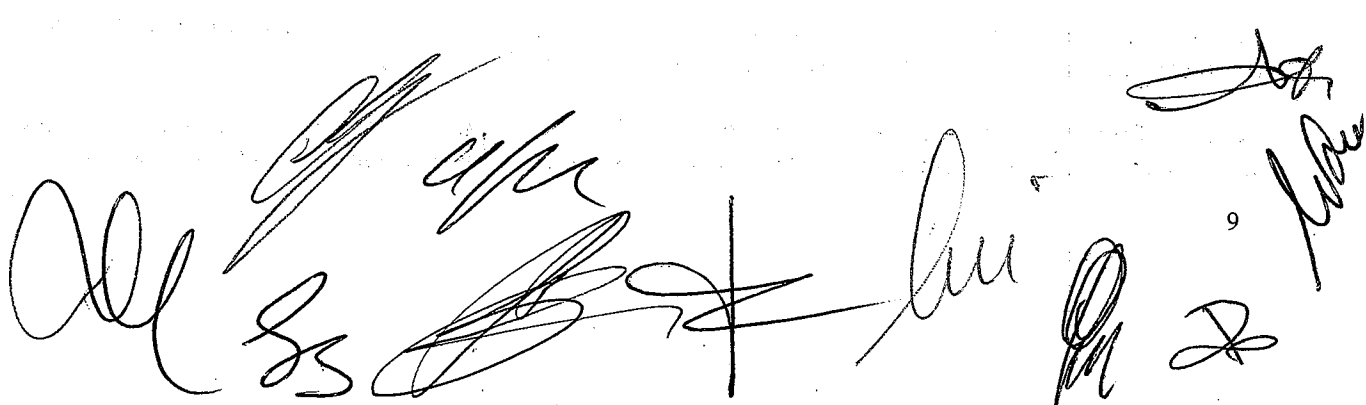
3. Istituzione di una Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale.

Come previsto dall'articolo 6 del D.M. del 16/01/2017, 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 Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale, ogni qualvolta le parti ne facciano richiesta.

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello di richiesta allegato al presente accordo (Modello F).

In caso di controversie sul canone di locazione applicato, la determinazione del valore effettivo del canone di locazione e la verifica della rispondenza del contratto agli accordi locali potranno essere demandate alla commissione di cui sopra.

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.



4. Osservatorio locale della condizione abitativa

Le parti firmatarie convengono di richiedere al Comune che venga istituito un Osservatorio sulla condizione abitativa con sede presso l'Assessorato competente 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 firmatarie del presente accordo, oltre che gli Organismi Universitari, ove esistenti.

5. Fondo Sociale per il sostegno alla locazione.

Le parti firmatarie richiederanno al Comune, nella gestione delle risorse previste dall'art.11 della legge n. 431/98 e dall'art. 12 della legge regionale n. 36/05 e s.m.i. da destinare alle famiglie più disagiate, di riservare la priorità ai contratti stipulati a canone convenzionato secondo il presente accordo.

6. Istituzione di Enti Bilaterali.

Le parti firmatarie si impegnano ad istituire, con apposito regolamento, Enti Bilaterali composti da Sindacati Inquilini e della Proprietà Edilizia:

- 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.

7. Dichiarazione di rispondenza del contratto agli Accordi Collettivi.

Le parti contrattuali in sede di stipula possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni di rappresentanza della Proprietà Edilizia e degli Inquilini firmatarie del presente accordo, per stipulare validi contratti di locazione rispondenti al contenuto economico e normativo dello stesso.

Al fine di dimostrare il diritto ad agevolazioni fiscali di qualsiasi genere, sia a livello centrale che a livello comunale, come previsto dalla nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 1380 del 06/02/2018, le parti contrattuali che non hanno usufruito dell'assistenza, anche a seguito di eventuale richiesta formulata dal Comune o da altra amministrazione tributaria nell'ambito delle attività di verifica, controllo e accertamento inerenti all'applicazione dei benefici fiscali adottati a livello locale (riduzione IMU e TASI) e statale (detrazioni ed aliquote agevolate), possono chiedere alle rispettive organizzazioni di rappresentanza firmatarie del presente accordo di attestare la rispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato, presentando una copia del contratto e dichiarando e sottoscrivendo i dati necessari al calcolo del canone ammesso dall'accordo locale.

L'organizzazione interpellata attesterà la rispondenza del contratto all'Accordo locale e ai relativi allegati di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 16 gennaio 2017 rilasciando apposita dichiarazione secondo il modello allegato.

Le OO. SS. che verificheranno la rispondenza dei singoli contratti all'accordo sottoscritto e depositato non risponderanno comunque in nessun caso dei dati dichiarati dalle parti contraenti.

Le parti firmatarie convengono di richiedere che il Comune, ai fini del riconoscimento del diritto alle agevolazioni fiscali, verifichi la rispondenza dei singoli contratti di locazione 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, qualora non sia presente una attestazione sottoscritta da almeno una delle organizzazioni firmatarie dello stesso.

Al fine di facilitare le verifiche suddette le parti richiederanno che il Comune provveda ad indicare, tra le norme della Delibera IMU, l'obbligo di presentare la Dichiarazione IMU (o altra forma di comunicazione) per avvalersi dell'aliquota agevolata entro il 30 giugno dell'anno successivo con allegata copia del contratto e del "Verbale di Consegna e Conformità del Canone", stipulati con riferimento all'Accordo Territoriale. A seguito di ogni variazione o adempimento successivo che incida sulla determinazione dell'aliquota IMU, i locatori, già obbligati alla comunicazione all'Agenzia delle Entrate, dovrebbero essere in questo caso tenuti a comunicare anche al Comune la variazione intervenuta, mediante apposita autocertificazione, con allegata la documentazione relativa alla variazione registrata.

8. Edilizia sociale e accordi integrativi.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del DM 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad suo abitativo ubicate nel territorio del comune di Ancona.

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.

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo utilizzando le modalità di calcolo previste dal titolo B), nella misura che verrà stabilita dall'amministrazione comunale.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dal Titolo B articolo 12 del presente Accordo.

9. Decorrenza e durata.

Ai sensi dell'art. 7 comma 4 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, si conviene che il presente Accordo entrerà in vigore dal prossimo 01/06/2019 ed avrà validità per i successivi tre anni, alla scadenza dei quali potrà essere aggiornato, o prorogato di anno in anno, salvo disdetta di una delle parti firmatarie, da comunicare, con preavviso di almeno tre mesi, a mezzo lettera raccomandata o PEC alle restanti parti firmatarie dell'accordo e all'amministrazione comunale.

10. Norma transitoria

In considerazione della particolare gravità della situazione economica locale e delle conseguenti riduzioni registrate sui valori del mercato immobiliare negli ultimi anni, al fine di mantenere agevolazioni IMU sui soli contratti a canone calmierato rispetto a quello di mercato, le parti convengono di richiedere che IL COMUNE RISERVI L'APPLICAZIONE DI UNA ALIQUOTA IMU PIU' FAVOREVOLE AI SOLI LOCATORI CHE STIPULINO NUOVI CONTRATTI CON RIFERIMENTO AL PRESENTE ACCORDO, ovvero, a partire dal 01/07/2019, attestino, con il deposito presso il Comune di una nuova autocertificazione con allegato 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 stabilito dal presente accordo, ovvero è stato ridotto ed adeguato ai nuovi valori mediante scrittura privata a data certa sottoscritta dalle parti.

Allegati:

- Fac-simile di “Verbale di Consegna e di Conformità del canone”
- Tabella della ripartizione spese condominiali e oneri accessori
- Contratti tipo: Modelli A, B e C
- Modello di attestazione della rispondenza del contratto
- Regolamento Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale (Modello E)
- Modello di richiesta avvio procedura di negoziazione (Modello F)
- Dichiarazione a Verbale del SICET Marche su “Contratti per esigenze transitorie”

Ancona, li 23 aprile 2019

APE CONFEDILIZIA

SUNIA

APPC

SICET

ASPPI

UNIAT

CONFABITARE

UNIONE INQUILINI

CONFAPPI

ASSOCASA

FEDERPROPRIETA'

UPPI

DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET MARCHE

Il SICET Marche dichiara di sottoscrivere il presente accordo territoriale con espressa riserva rispetto alla possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi indicati. Per i "casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili", di cui all'art.2, comma 5, il SICET Marche ritiene che il tipo di contratto transitorio in oggetto potrà essere stipulato con il previsto "supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie" del presente accordo, alla sola condizione che il conduttore documenti il possesso di altra abitazione nel territorio nazionale, mediante titolo di proprietà, contratto di locazione o assegnazione non in prossimità di scadenza, ove possa mantenere la propria residenza anagrafica e rientrare alla scadenza del contratto transitorio in oggetto.

Ancona, 29.06.2019

Il segretario SICET Marche
(Claudio Omiccioli)

