

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 dei due precedenti Accordi Comunali, 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 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 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 compravendite, elaborati dalle OO. SS. stesse, sulla base delle rilevazioni fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, 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.

2. Valori di mercato delle locazioni,

Zone del Territorio Comunale e relative Aree	Immobili Non Intensivi di Nuova Costr. (dopo il '99) Valore (Euro MQ./Annue)		
	Minimo	Medio	Massimo
CENTRO STORICO e ZONA di PREGIO (Micr. 1 e 2) (Entro l'anello stradale attorno le mura -V. Serraloggia, V. Cappuccini, V. La Spina, V. D. Minzoni)	70,00	85,00	100,00
SEMI CENTRO e ESP. RESID.LE OVEST (Micr. 3) (Fascia di sviluppo a Sud del Centro, Borgo, V. A. Moro e V. C. Sportivo, Zona Cartiera e Zona Piano a Sud del fiume Giano)	60,00	75,00	90,00
SEMI PERIFERIA IND.ALE ed ART.ALE (Micr. 4) (C.na S. Maria escluse V. A. Moro e V. C. Sportivo)	60,00	70,00	80,00
ZONA PERIFERICA di ESPANSIONE (Micr. 5) (Frazione di Albacina e Marischio)	55,00	65,00	75,00
ZONA SUB-URBANA e RURALE (Micr. 6 e 7) (Frazione di Melano e Frazioni restanti)	50,00	60,00	70,00

3. Superficie Convenzionale dell'alloggio.

a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni relativa ai vani principali ed ai vani accessori a servizio diretto di quelli principali, va **computata nella misura del 100%**;

- per gli appartamenti inferiori a mq. 45,50 si applicherà una maggiorazione del 30%,
- per gli appartamenti la cui superficie è compresa tra mq. 45,50 e 65 mq. tale incremento verrà applicato in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile e i mq. 65, applicando la formula:
superficie convenzionale = [superficie calpestabile x (65 - superficie calpestabile) / 65 + superficie calpestabile];

- per gli appartamenti di misura superiore a 90 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%;
- b) Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili) sarà computata nella misura del 30% per 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) Aree scoperte a verde in godimento esclusivo:
 - fino alla misura della superficie di cui al punto a), va **computata nella misura del 10%,**
 - oltre la misura della superficie di cui al punto a), va **computata nella misura del 2%;**
- e) Posto auto coperto o garage ad uso esclusivo, va **computata nella misura del 50%;**
- f) Posto auto scoperto condominiale assegnato, va **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

Valore attribuito

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 a norma	"	2
- imp. idrico e serv. ig. sanit. princ.	"	2
- servizio igienico senza finestra o 2°	"	1
- impianto di riscaldamento a norma	"	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, o piano intermedio senza ascens. e 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 o doppie finestre su almeno il 50% degli infissi	"	1
- Doppi servizi	"	1
- Porta blindata	"	1
- Sistema di allarme	"	1
- Impianto di citofono	"	1
- Imp. di video-citof.	"	2
- Condizionamento aria su almeno il 50% dei vani	"	2
- 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, anche con eventuali piantumazioni	Punti	1
- Aree verdi	"	2
- Stenditoi o lavatoi	"	1
- Lastrici solari agibili	"	1
- Aree condominiali comuni coperte o ripostigli	"	1
	Tot. _____ Punti	

	Valore attribuito	
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 1999** (costruzione in cemento armato antisismica)
la riduzione prevista è del - 4%;
 - **dal 2000 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%; |

Per alloggi situati nell'ambito delle zone limitrofe alle sedi o sezioni universitarie

(Centro, Semi-centro, e Zona di Pregio) **ulteriore incremento del + 10%;**

8/bis. 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.”

In ogni caso per il contratto ad uso transitorio non è consentito il trasferimento di residenza del conduttore nell'alloggio in oggetto, in quanto si presume che lo stesso disponga sempre di una prima abitazione stabile in altro alloggio. Non è inoltre mai consentito il rinnovo e la eventuale sopravvenuta necessità di un nuovo contratto temporaneo va sempre supportata dalla relativa documentazione.

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 Fabriano dovranno attenersi entro la riduzione minima del **20%**, rivedibile in funzione delle agevolazioni previste sulle aliquote ICI, ovvero di eventuali variazioni sulle 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 applicato

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

I contratti già stipulati con riferimento al precedente Accordo Comunale del 30.03.2004 e tuttora in corso alla data di stipula del presente accordo potranno essere rinnovati, previa disdetta inviata almeno sei mesi prima della scadenza prevista, con riferimento alla nuova valutazione dell'alloggio, secondo i criteri stabiliti dal presente Accordo.

10/Bis. Norma transitoria

In considerazione della particolare gravità della situazione economica locale e delle conseguenti riduzioni registrate sui valori del mercato immobiliare negli ultimi anni, sia per le compravendite che per le locazioni, nonché su sollecitazione della stessa Amministrazione Comunale di Fabriano, al fine di mantenere le agevolazioni ICI sui contratti a canone calmierato rispetto a quelli di mercato, le parti chiedono, che il Comune deliberi, per i contratti agevolati già stipulati con i precedenti accordi e tutt'ora in corso, una aliquota ICI differenziata, premiando i locatori che sospenderanno l'applicazione dell'adeguamento ISTAT di cui all'articolo 10 dell'Accordo del 31.03.2004, per un periodo di 36 mesi successivi alla entrata in vigore del presente Accordo, o almeno fino alla scadenza legale del contratto vigente.

Alla scadenza del contratto o del periodo di sospensione di cui sopra il locatore potrà scegliere di:

- **prorogare il contratto esistente con l'applicazione cumulativa di tutti gli aggiornamenti sospesi, qualora il canone risultante resti comunque inferiore a quello calcolato con i nuovi criteri del presente accordo; in tal caso sarà sufficiente presentare al Comune il nuovo verbale di calcolo aggiornato e sottoscritto dalle parti, aggiungendovi l'indicazione del nuovo canone applicato, ad integrazione del contratto già depositato;**
- **stipulare un nuovo contratto conforme al presente accordo.**

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.

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.

2. Istituzione dell'Osservatorio locale della condizione abitativa

Si prevede l'istituzione di un Osservatorio della condizione abitativa con sede presso la sede dell'Amministrazione comunale 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;
- monitoraggio sulle controversie relative alla gestione dei contratti a canone controllato sia nel rapporto tra le parti contraenti, che in relazione agli aspetti interpretativi o fiscali.

Di tale Osservatorio debbono far parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia, firmatarie del presente Accordo.

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

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia, firmatarie del presente Accordo si impegnano a studiare la costituzione di un Ente Bilaterale Territoriale anche in collaborazione con l'Ente ERAP, composto 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.

In caso di controversie sul canone di locazione applicato 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 e vincolando il Comune - qualora si riscontrino difformità interpretative, o di valutazione -, a 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 dei singoli contratti all'Accordo sottoscritto, 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.

Depositato presso il Comune di Fabriano il: 17/06/2009

Allegati:

- Verbale di Consegna e di Conformità del canone;
- Tabella della ripartizione spese condominiali e oneri accessori;

Fabriano lì, 17/6/2009

UPPI **P/ COMUNE DI FABRIANO**

SUNIA - SICET - UNIAT

.....