

# ACCORDO PER IL COMUNE DI

## **PESARO**

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

**Per la stipula dei contratti di locazione abitativa agevolata, nonché dei contratti di locazione abitativa di natura transitoria e dei contratti di locazione abitativa per studenti universitari.**

Fra le seguenti organizzazioni:

**Sindacati Proprietà Edilizia:**

- 1) UPPI rappresentato da Avv. Stefano TORNIMBENI e Avv. Michele PIERUCCI - Piazzale Lazzarini, 19 PESARO (PU)
- 2) UNION CASA rappresentato da Avv. Floro BISELLO - Via Sabbatini 8 PESARO (PU)
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....

**Sindacati Inquilini:**

- 1) SUNIA rappresentato da Dott. Sergio SCHIAROLI - Via Gagarin, 179 PESARO (PU)
- 2) SICET rappresentato da Claudio BLASI - Via Porta Rimini, 13 PESARO (PU)
- 3) UNIAT rappresentato da Avv. Roberto PIERELLI - Via T. Mosca PESARO (PU)
- 4) ASSOCASA rappresentato da Gigliola NARDINI - Via Giusti, 10 PESARO (PU)
- 5) .....

e con l'intervento per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

- 1) .....
- 2) .....

Il presente accordo sarà efficace successivamente al deposito presso il Comune di Pesaro ed è estendibile alla firma anche successiva, da parte di ulteriori organizzazioni rappresentative sul territorio. Eventuali modifiche e/o integrazioni sono possibili in accordo con le Organizzazioni firmatarie riunite in seduta plenaria e apportate in forma scritta.

Visto l'art. 4, comma 1, della legge n° 431 del 9 dicembre 1998, in merito alla fase di concertazione prevista tra le parti sociali della proprietà e degli inquilini, la Convenzione nazionale sottoscritta in data 8 febbraio 1999 e il relativo Decreto del Ministero dei LL.PP. del 5 marzo 1999 nonché il successivo Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 30 dicembre 2002, che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canone agevolato;

Visto l'Accordo Quadro Provinciale sottoscritto dalle organizzazioni in data 22/03/2004.

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

## **CONTRATTI AGEVOLATI (\*)**

(art. 2, comma 3, Legge 431/98 – D.M. 30 dicembre 2002)

(\*) denominati anche contratti concordati, convenzionati o controllati

### **1. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE.**

Il territorio del Comune di Pesaro, è suddiviso in cinque zone omogenee, come da planimetria allegata.

A richiesta di almeno un sindacato di rappresentanza della proprietà e un sindacato di rappresentanza degli inquilini, le zone potranno essere riviste con le forme previste dal presente accordo.

**A - CENTRO STORICO. (D.M. 2/4/68)**

**B1 – Fascia semicentrale e Zona mare, delimitata dalla ferrovia e dal porto canale;**

**B2 - Zone edificate periferiche, esterne e frazioni;**

**C1 – Fascia costiera, delimitata dall'Autostrada A/14;**

**C2 - Fascia collinare interna;**

Come valutazione per le delimitazioni, si è fatto riferimento alle zone individuate ai fini della legge 392/78 (Equo Canone), alla delimitazione dei centri abitati di cui all'art. 4 Decr. Leg.vo n° 285/92 (Codice della

Strada), ai perimetri delle aree urbanizzate e di espansione dei Piani Regolatori Vigenti e/o adottati e alle zone censuarie e microzone catastali, così come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138.

I perimetri delle sopraccitate zone, alle quali poi sono attribuiti i canoni con i relativi valori minimi e massimi, tengono conto principalmente

della loro VOCAZIONE al MERCATO DELLA LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, e del valore più congruo tenuto conto dei seguenti elementi (vedi Decreto):

- 1) Tipologia dell'alloggio
- 2) Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile
- 3) Pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.)
- 4) Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.)
- 5) Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.)
- 6) Eventuale dotazione di mobilio

Ulteriore elemento e criterio adottato è quello di considerare tale canone, in relazione alla superficie convenzionale dell'alloggio e all'interno di predeterminate fasce dimensionali, che indicativamente sono così suddivise.

- A) fino a mq 45
- B) da mq 46 a 70
- C) da mq 71 a 100
- D) da mq 101 a 130
- E) da mq 131 e oltre

(arrotondamento per eccesso se la frazione decimale è uguale o superiore a 0,51 mq., per difetto se inferiore a detto limite)

Es.: (mq. 45,50 = mq. 45,00) - (mq. 45,51 = mq. 46,00)

## **2. VALORI MINIMI E MASSIMI**

I valori per la determinazione dei canoni minimi e massimi, riportati al successivo punto 3, ed espressi in Euro al metro quadro mensili, applicati sulle singole zone sono determinati in funzione della presenza più o meno significativa di elementi qualificanti, come riportati al successivo punto 4.

Il valore a mq su base mensile, moltiplicato per la superficie convenzionale, definisce il canone mensile massimo da applicare al contratto a canone concordato.

A richiesta di almeno un sindacato di rappresentanza della proprietà e un sindacato di rappresentanza degli inquilini, i valori potranno essere rideterminati con le forme previste dal presente accordo.

In ogni caso i valori minimi e massimi di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura non superiore al 75 % della variazione accertata dall' Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, con riferimento al mese di marzo.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà o non potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75 % della variazione Istat della variazione dell'indice Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

**3) VALORE IN EURO AL METRO QUADRO MENSILE NELLE ZONE OMOGENEE- Anno 2007 VARIAZIONE ISTAT 1,125% COMUNE DI PESARO dal 1/5/2007 al 30/4/2008**

A – CENTRO STORICO			esempi	esempi
--------------------	--	--	--------	--------

MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)			Tipo A	Tipo B
				mq	min	max
fino a mq. 45	€ 7,90	€ 8,94		45	€ 355,50	€ 402,30
da mq. 46 a 70	€ 6,97	€ 7,90		70	€ 487,90	€ 553,00
da mq. 71 a 100	€ 5,50	€ 6,23		100	€ 550,00	€ 623,00
da mq. 101 a 130	€ 4,47	€ 5,04		130	€ 581,10	€ 655,20
da mq. 131 in poi	€ 4,26	€ 5,00				
<b>B1 - ZONA MARE</b>						
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)				
fino a mq. 45	€ 8,63	€ 9,97		45	€ 388,35	€ 448,65
da mq. 46 a 70	€ 7,17	€ 8,10		70	€ 501,90	€ 567,00
da mq. 71 a 100	€ 5,72	€ 6,34		100	€ 572,00	€ 634,00
da mq. 101 a 130	€ 4,77	€ 5,40		130	€ 620,10	€ 702,00
da mq. 131 in poi	€ 4,57	€ 5,20				
<b>B2 - ZONE ESTERNE</b>						
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)				
fino a mq. 45	€ 6,86	€ 7,70		45	€ 308,70	€ 346,50
da mq. 46 a 70	€ 6,13	€ 6,54		70	€ 429,10	€ 457,80
da mq. 71 a 100	€ 5,00	€ 5,60		100	€ 500,00	€ 560,00
da mq. 101 a 130	€ 3,94	€ 4,57		130	€ 512,20	€ 594,10
da mq. 131 in poi	€ 3,74	€ 4,26				
<b>C1 - AGRICOLA COSTIERA</b>						
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)				
fino a mq. 45	€ 6,34	€ 7,17		45	€ 285,30	€ 322,65
da mq. 46 a 70	€ 5,60	€ 6,13		70	€ 392,00	€ 428,40
da mq. 71 a 100	€ 4,57	€ 5,20		100	€ 457,00	€ 520,00
da mq. 101 a 130	€ 3,63	€ 4,16		130	€ 417,90	€ 540,80
da mq. 131 in poi	€ 3,33	€ 4,06				
<b>C2 - AGRICOLA COLLINARE</b>						
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)				
fino a mq. 45	€ 6,23	€ 7,07		45	€ 280,35	€ 318,15
da mq. 46 a 70	€ 5,50	€ 6,03		70	€ 385,00	€ 422,10
da mq. 71 a 100	€ 4,47	€ 5,10		100	€ 447,00	€ 510,10
da mq. 101 a 130	€ 3,53	€ 4,06		130	€ 458,90	€ 527,80
da mq. 131 in poi	€ 3,23	€ 3,94				

**N.B. Nel caso in cui il canone determinato in una riga e colonna, risulti inferiore al max di quello determinato nella riga superiore della stessa colonna, si applicherà quest'ultimo.**

#### **4. ELEMENTI QUALIFICANTI PER INDIVIDUARE IL VALORE MINIMO O MASSIMO ALL'INTERNO DELLE ZONE ED EVENTUALI CORRETTIVI**

##### **4.1 ELEMENTI QUALIFICANTI**

- 1) Isolamento termico e/o Impianti di risparmio energetico**
- 2) Superamento delle barriere architettoniche**
- 3) Impianto di condizionamento e/o impianto di antifurto**
- 4) Porta blindata**
- 5) Doppi Servizi**
- 6) Impianti tecnologici (luce, gas,, riscaldamento, idrico, scarichi etc) a norma di legge**
- 7) Antenna parabolica**
- 8) Impianto con citofono**
- 9) Fabbricato con meno di 5 unità abitative**
- 10) Viabilità pubblica**
- 11) Servizi e infrastrutture per lo sport, lo svago e il commercio**
- 12) Servizi Pubblici (Istruzione, Centri Civici, Centri Sanitari etc)**

**Fino a 6 canone minimo**

**Da 7 e oltre canone massimo**

**Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto di contratto nella fascia del canone minimo o massimo di competenza all'interno della zona, sulla base della presenza nell'immobile medesimo di elementi qualificanti, da ricercare nella tabella sopracitata.**

**IN OGNI CASO, laddove l'appartamento non sia a norma di legge per quanto riguarda la normativa igienico sanitaria, o la normativa sugli impianti, si applica la fascia del canone minimo.**

##### **4.2 CORRETTIVI**

- 1) Alloggio ammobiliato in forma completa, idonea e funzionante. Canone aumentato del ..... 5 %**
- 2) Alloggio parzialmente ammobiliato in forma idonea e funzionante. Canone aumentato del ..... 2 %**
- 3) Durata contrattuale oltre il minimo:**
  - Anni 4 + 2 canone aumentato del ..... 2 %**
  - Anni 5 + 2 canone aumentato del ..... 3 %**
  - Anni 6 + 2 e oltre canone aumentato del .... 4 %**

## **5. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

**Le superfici degli alloggi e loro pertinenze sono calcolate con i criteri di cui alla legge 392/78 art. 13, con l'eliminazione del coefficiente in aumento pari a 1,10 e 1,20 per alloggi inferiori a mq 70 e 46, e con la limitazione dell'incidenza della superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo del conduttore, che si considera nel computo della superficie fino ad un massimo del 50% della superficie di cui alla lettera a) del sopracitato articolo (superficie unità immobiliare).**

### **PRECISAZIONE per il punto 2, 3, 4 e 5**

- In merito alla determinazione della fascia minima o massima, della superficie convenzionale, delle caratteristiche dell'alloggio per individuare gli elementi qualificanti, si fa riferimento ad un Verbale di consegna dell'immobile, con facoltà di inserimento nel contratto, come da fac-simile riportato al punto 6, in contraddittorio tra le parti, le quali sottoscrivendolo in forma congiunta, se ne assumono la totale responsabilità, esonerando le eventuali organizzazioni Sindacali intervenute, da qualsiasi onere.**

## 6. FAC SIMILE DEL VERBALE DI CONSEGNA E DI CONFORMITA' DEL CANONE

### 6.1 SUPERFICIE CONVENZIONALE:

- a) superficie dell'unità immobiliare  
(vedi modalità punto 5) mq. .... al 100 % mq. ....
- b) superficie delle autorimesse singole  
mq. .... al 50 % mq. ....
- c) superficie del posto macchina in  
autorimesse di uso comune mq. .... al 20 % mq. ....
- d) superficie di balconi, terrazze, cantine  
e altri accessori simili mq. .... al 25 % mq. ....
- e) superficie scoperta di pertinenza dell'immobile  
in godimento esclusivo del conduttore  
(vedi modalità punto 5) mq. .... al 15 % mq. ....
- f) superficie condominiale a verde nella misura  
corrispondente alla quota millesimale  
dell'unità immobiliare mq. .... al 10 % mq. ....

**TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE** MQ. ....

### 6.2 CLASSE DIMENSIONALE ALLOGGIO (contrassegnare con crocetta)

- A) fino a mq 45
- B) da mq 46 a 70
- C) da mq 71 a 100
- D) da mq 101 a 130
- E) da mq 131 e oltre

O – Eventuale allineamento alla fascia superiore

### 6.3 ZONA DI APPARTENENZA .....

### 6.4 ELEMENTI QUALIFICANTI (contrassegnare con crocetta)

1. Isolamento termico e/o Impianti di risparmio energetico
2. Superamento delle barriere architettoniche
3. Impianto di condizionamento e/o impianto di antifurto
4. Porta blindata
5. Doppi Servizi
6. Impianti tecnologici (luce, gas, riscaldamento, idrico, scarichi etc) a norma di legge

7. Antenna parabolica



- 8. Impianto con citofono
- 9. Fabbricato con meno di 5 unità abitative
- 10. Viabilità pubblica
- 11. Servizi e infrastrutture per lo sport, lo svago e il commercio
- 12. Servizi Pubblici (Istruzione, Centri Civici, Centri Sanitari, etc.)

**TOTALE ELEMENTI QUALIFICANTI .....**

**Valore minimo (fino a 6) .....**

**Valore massimo (da 7 e oltre) .....**

**6.5 ELEMENTI CORRETTIVI**

- Alloggio ammobiliato in forma completa, idonea e funzionante.  
Canone aumentato del ..... 5 %
- Alloggio parzialmente ammobiliato in forma idonea e funzionante.  
Canone aumentato del ..... 2 %
- Durata contrattuale oltre il minimo:
  - Anni 4 + 2 canone aumentato del ..... 2 %
  - Anni 5 + 2 canone aumentato del ..... 3 %
  - Anni 6 + 2 e oltre canone aumentato del .... 4 %

**6.6 MAGGIORAZIONE PER CONTRATTO AD USO TRANSITORIO**

Canone aumentato del ..... 10 %

**CALCOLO DEL CANONE ( moltiplicare 6.1 x 6.4 x 6.5 x 6.6)**

.....

**CANONE MASSIMO APPLICABILE MENSILE .....**

**ANNUO .....**

**Il Locatore .....**

**Il Conduttore .....**

**B) CONTRATTI AD USO TRANSITORIO**

**(art. 5 comma 1, legge 431/98 e art. 2, DM 30/12/2002)**

**I canoni di riferimento sono aumentati forfettariamente del 10 % rispetto ai contratti agevolati di cui all'art. 2 comma 3 L. 431/98**

Vale quanto pattuito per i Contratti Agevolati, con 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 diciotto mesi) l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori o dei fratelli e parenti entro il 2° grado, per i seguenti motivi:**

- ◆ **Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.**
  - ◆ **Matrimonio.**
  - ◆ **Rientro dall'estero o da altra città di provenienza.**
  - ◆ **Destinazione dell'immobile per ragioni di studio documentabili, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore.**
  - ◆ **Cessazione del rapporto di lavoro (già nota al momento della stipula della locazione) che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.**
- 2 - Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata e documentabile ed espressamente indicata sul contratto.**

**Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

**1 - Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto, quali ad esempio:**

- ◆ **Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.**
- ◆ **Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza.**
- ◆ **Assegnazione di un alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio, che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con regolare preliminare.**
- ◆ **Iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile.**
- ◆ **Vicinanza momentanea a parenti bisognosi non autosufficienti e documentabile con Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà.**

**2 - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento documentabile a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto.**

Il locatore ed il conduttore, in base al Decreto citato, che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbono provare la necessità stessa di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto.

**C) CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

**(art. 5 comma 2 e 3, legge 431/98 e art. 3, DM 30/12/2002)**

**I canoni di riferimento sono riferiti ai contratti agevolati di cui all'art. 2 comma 3 L. 431/98**

## **7. DISPOSIZIONI FINALI**

**Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2 comma 3 , art. 5 comma 1, 2 e 3, della legge 431/98, le parti potranno utilizzare esclusivamente gli allegati del DM 30/12/2002, recante come col presente accordo formalmente si conviene, l'eventuale modalità di aggiornamento del canone, nella misura massima annuale del 75 % della variazione Istat, con la formula sarà/non sarà aggiornato.**

**Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si applica la tabella G allegata al D.M. del 30 dicembre 2002.**

## **8. ASPETTI NORMATIVI PER LA GESTIONE DELLA LEGGE SUL TERRITORIO**

### **8.1 istituzione di una Commissione di Conciliazione paritetica provinciale**

**Come previsto dalla Convenzione Nazionale dell' 8 febbraio 1999, per i contratti di cui all'art. 2 comma 3 e all'art. 5 comma 1 e 2 legge 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 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 alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione 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.**

### **8.2 Istituzione dell'osservatorio locale della condizione abitativa, presso l'assessorato Servizi Sociali – Settore Casa, 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 fanno parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia.

**8.3 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 431/98 e dall'art. 36 della L.R. n° 44/97, dando priorità, ai contratti stipulati a canone controllato.

#### **8.4 Istituzioni di Enti bilaterali**

Tra Sindacati Inquilini e della Proprietà Edilizia, 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.

#### **8.5 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, se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO.SS. firmatarie del presente Accordo, avvalendosi a tale scopo anche dell'Osservatorio locale.

Copia dei contratti stipulati con riferimento all'Accordo dovranno essere depositati presso il Settore Casa del Comune.

Le OO.SS., che verificheranno la conformità dell'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, da allegarsi al contratto.

Per eventuali controversie interpretative circa gli elementi qualificanti e correttivi del canone, le parti fanno riferimento alle vigenti leggi e regolamenti locali.

.....li, .....

**LE ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE :**

**Proprietà**

- 1) UPPI.....
- 2) UNION CASA.....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....

**Inquilini**

- 1) SUNIA.....
- 2) SICET.....
- 3) UNIAT.....
- 4) ASSOCASA.....
- 5) .....

**ALLEGATI : ( Da inserire nei singoli accordi comunali )**

- 1) Tabella della ripartizione spese condominiali e oneri accessori
- 2) Verbale di consegna e di conformità del canone
- 3) Contratti tipo Modelli A, B, C, D, E e F
- 4) Planimetria con Zonizzazione schematica.