

**ACCORDO TERRITORIALE per i COMUNI non ad Alta Tensione Abitativa del
Distretto CESENA Valle Savio del 20 novembre 2019**

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, della legge 8 gennaio 2002 n. 2, e del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento n. 59, alla G. U. n. 85, del 11 aprile 2003 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze pubblicato in G. U. n. 62, del 15/03/2017.

Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia	di Forlì-Cesena	in persona di	Martini Dino
A.S.P.P.I.	di Cesena	in persona di	Sacchetti Luciana

Le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

S.I.C.E.T.	Romagna	in persona di	Casadei Oliviero
S.U.N.I.A.	di Forlì-Cesena	in persona di	Basir Milad
U.N.I.A.T. Reg.le E.	Romagna sportello di Cesena	in persona di	Angeli Roberta

Premesso che:

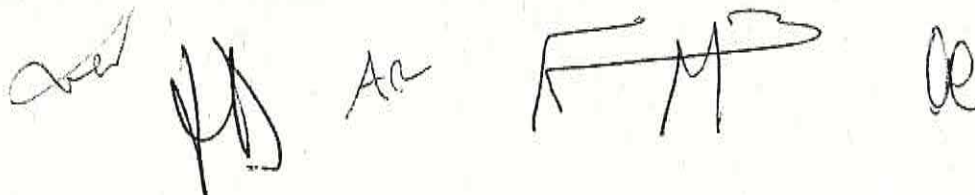
- in data 30 agosto 1999 e successiva interpretazione ed aggiornamento del 6 luglio 2000, è stato siglato il primo accordo territoriale, con i modelli contrattuali definiti nell'accordo;

- in data **20-11-2019** è stato sottoscritto un **nuovo accordo** relativo ai soli Comuni non ad Alta Tensione Abitativa del Distretto di **Cesena - Valle Savio**, cui le parti, in data odierna intendono apportare con il presente atto, le opportune modifiche ed aggiornamento al precedente accordo, al fine di ottenere una sua migliore applicabilità.

Le Associazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, ritengono opportuno individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'accordo territoriale di cui all'articolo 2, comma 3, ed articolo 5, commi 1, 2, 3, della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo locale, di usi e consuetudini, di assumere **obbligatoriamente** gli appositi modelli contrattuali come specificato nel Decreto del 16/01/2017 e pubblicato in G.U. n. 62 del 15/03/2017, utili a tale conseguimento, come prevede il Decreto in oggetto come meglio elencati in calce.

Che, nel Distretto di **Cesena Valle Savio** oltre al Comune di Cesena comprende altri 5 Comuni che le parti hanno suddiviso in 2 gruppi con appositi allegati per il calcolo del canone agevolato.

L'**Unione dei Comuni di Cesena Valle Savio** si è impegnata con le parti qui rappresentate a mantenere o promuovere una riduzione dell'IMU per i locatori che concederanno in affitto a canone agevolato (art.2, comma 3,) a nuclei familiari **alloggi adibiti ad abitazione principale**, ed a **studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3), previa redazione e sottoscrizione dell'apposito allegato 4 da parte locatrice e conduttrice, **obbligatorio** per tutti i tipi di contratti sopra richiamati al fine di **certificare la regolarità "economica"** all'accordo territoriale depositato il _____ presso i Comuni di **Bagno di Romagna, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina e Verghereto**, e, successivamente trasmesso alla **Regione Emilia-Romagna**, con decorrenza dell'accordo dal **1° gennaio 2020**.



Le Associazioni sindacali della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, **più rappresentative** nel territorio riconoscono l'importanza delle decisioni delle Amministrazioni comunali, oltre la volontà di partecipare in modo diretto alla definizione delle politiche abitative, anche attraverso un monitoraggio dei contratti di locazione (*banca dati - osservatorio*).

Le parti auspicano e si propongono altresì in particolare i seguenti obiettivi:

Favorire l'allargamento del mercato agli immobili sfitti e l'accesso a locazioni a canoni agevolati per le fasce sociali meno abbienti;

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;

Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulti sommerso e irregolare.

Si conviene e stipula quanto segue:

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98, legge 2 / 2002, e, D.I. del 30/12/2002 e D.I. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio dei Comuni di **Bagno di Romagna, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina e Verghereto** suddivisi in 2 gruppi come da Allegato 1.

Il territorio di ciascun Comune, **acquisite** le informazioni circa la collocazione dell'unità abitativa "centro urbano" o "periferia e forese", concernenti le 2 zone, sono delimitate dalle rispettive fasce, come da allegato 2.

Le fasce di oscillazione per l'individuazione del canone vengono determinate sulla base della tabella di cui all'allegato 2 di valori espressi in € / mq. / mese, ed alla presenza degli elementi di cui all'allegato 3.

Per facilitare la comprensione del meccanismo di individuazione e calcolo del canone di locazione, viene predisposto un apposito modulo, **obbligatorio per tutti i contratti** assistiti e non, utile anche per ottenere le agevolazioni IMU se previste dal Comune, denominato allegato 4.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti a determinare in concreto, con l'eventuale assistenza delle rispettive organizzazioni, se richiesta, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sulla base degli elementi oggettivi (*trasformati in punti*) di cui all'allegato 3.

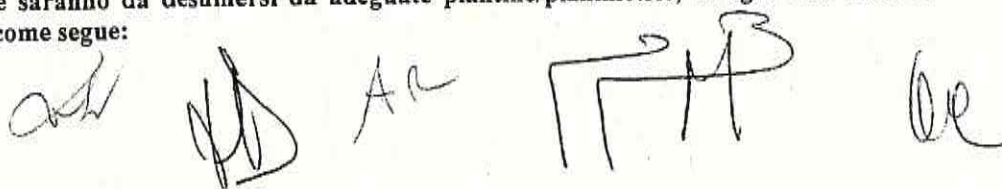
La superficie da considerare per il calcolo del canone di locazione è **esclusivamente** quella desumibile dalla planimetria determinata dalla superficie interna al netto dei muri perimetrali.

In assenza di planimetria, si potrà utilizzare la metratura indicata nella visura catastale abbattuta del 15%, in presenza di cantine e soppalchi accorpati catastalmente, occorrerà procedere con l'esclusione delle cantine e aree simili per le quali è già previsto apposito criterio.

Qualora l'alloggio abbia una superficie utile non eccedente il 10% della fascia inferiore di appartenenza si potrà utilizzare la stessa per la determinazione del canone di locazione.

(Esempio mq. 54 invece della fascia da 51 ad 80, si può utilizzare quella sino a mq. 50).

In presenza di pertinenze locate unitamente all'appartamento, se individuabili tramite visura catastale (es. categorie C/6 e C/2) si farà riferimento alle superfici indicate nella visura stessa diversamente saranno da desumersi da adeguate piantine/planimetrie, in ogni caso saranno considerate come segue:

The bottom of the document features five handwritten signatures or initials in black ink. From left to right, they appear to be: a stylized signature, the initials 'PD', the initials 'AR', a signature that looks like 'M.B.', and the initials 'de'.

- Mansarda	nella misura del 30%
- Terrazza o balcone superiore a mq. 5,00	nella misura del 15%
- Veranda	nella misura del 30%
- autorimessa singola	nella misura del 50%
- posto auto coperto, riservato (C/6 di 1° cl), e cantina	nella misura del 20%

Nel caso di **locazione di porzioni** di immobile il canone deve essere calcolato tenendo conto della zona (all.1), delle tariffe proprie (all.2), delle dotazioni (all.3), come specificato nell'all. 4.

La superficie concessa in modo **esclusivo** (es. camera, garage, ecc.) deve essere calcolata al 100% e ad essa si aggiunge **pro-quota** la restante metratura di uso comune (es. cucina, bagni).

In presenza di più porzioni di contratti individuali occorre procedere applicando la tariffa corrispondente ai soli mq. della porzione locata (*non alla metratura complessiva dell'unità*).

Per gli alloggi **nuovi compiutamente arredati**, il canone definito potrà subire un aumento fino al 20%, a valere per l'intera durata contrattuale, come meglio descritto all'allegato 5.

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA MINIMA:	quando sono presenti fino a	7 punti
FASCIA MEDIA:	quando sono presenti da	8 a 13 punti
FASCIA MASSIMA:	quando sono presenti da	14 punti in poi

In caso di:

- Assenza di impianto di riscaldamento = comunque sub-fascia minima;
- Appartamento senza ascensore oltre il 3° piano fuori terra, comporta la detrazione di 2 elementi fra quelli presenti.

La descrizione dettagliata degli elementi è indicata nell' **ALLEGATO 3**

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione (*tipo-agevolato*), utilizzando **obbligatoriamente** il contratto tipo (all. A al D.M. 16/01/2017), recante altresì possibilità di Conciliazione così come concordata fra le parti, nonché tutte le pattuizioni **ad integrazione** che col presente accordo formalmente le parti convengono:

a) la parte locatrice (proprietà) dovrà fornire **obbligatoriamente ed anticipatamente l'Attestato di Prestazione Energetica** e potrà fornire gli estremi od autocertificare la documentazione amministrativa e tecnica di sicurezza degli impianti e/o di eventuali certificati per collaudi;

b) solo per coloro che non optano per il regime di cedolare secca, l'aggiornamento del canone di locazione **pattuito, a richiesta scritta** da parte locatrice sarà aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT per famiglie operai e impiegati, ad ogni inizio di anno di locazione successiva;

c) ai fini del diritto di prelazione **al riaffitto, ove concesso dalla parte locatrice**, ai sensi dell'art. 40, legge 392/78, farà fede quanto indicato nel già previsto all. 4) e **dovrà essere aggiunto in calce all'art. 15 Varie** del contratto-tipo;

d) deposito cauzionale ove richiesto, non potrà in alcun caso superare le 3 (tre) mensilità del canone, ed indipendentemente dalla durata del contratto, è produttivo degli interessi legali, fissati annualmente dall'autorità competente e da corrispondere al termine di ogni anno di locazione alla parte conduttrice. **In alternativa** al deposito cauzionale il locatore potrà chiedere al conduttore una polizza di assicurazione a copertura del rischio da incendio e ricorso vicini, a proprie spese ma a beneficio del locatore, di durata corrispondente a quella del rapporto e per l'importo che verrà da questi indicato e comunque non inferiore al valore di mercato dell'unità locata. E ciò sempre che l'immobile non sia già coperto da polizza globale fabbricati, in quanto in tal caso, il conduttore sarà tenuto a corrispondere in via diretta o di rimborso la quota proporzionale del relativo premio;

e) per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, ove le parti concordino una durata contrattuale superiore ad anni 3, il canone così come risulta in base alla zona (all. 1), agli elementi (all. 3), per determinare la sub-fascia (all. 2), potrà essere aumentato del 2% per ogni anno eccedente, a valere per l'intera durata contrattuale;

f) il canone in tutti i tipi di contratto facente parte del presente accordo, dovrà essere corrisposto in rata mensile anticipata;

g) ripartizione degli oneri accessori, fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano quanto previsto in apposito allegato "D" del D.M. 16/01/2017, con l'integrazione della pattuizione inerente le spese di compenso amministratore a carico del locatore come già stabilito nei precedenti accordi;

h) spese di bollo (*se dovute*) relative ai tipi di contratti di locazione, per uso e consuetudine (vedi precedenti accordi del 30/08/1999 e del 08/06/2004) sono ripartite in parti uguali fra parte locatrice e conduttrice, così come previsto per quelle di imposta di registro;

i) commissione di conciliazione stragiudiziale (*facoltativa art. 6 del D.M. 16/01/2017*) viene recepito integralmente quanto previsto nell'Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017;

j) Definizione di appartamento "Ammobiliato"

Per la voce "ALLOGGIO AMMOBILIATO", si precisa quanto segue:

- Qualora sia dotato di un arredamento "minimo" blocco cucina sufficiente alla vivibilità, il canone risultante in base alla zona e dagli elementi, può essere aumentato fino al 5%;
 - Qualora sia dotato di arredamento "completo" (*zona giorno e notte*) pur con mobili e suppellettili per una buona vivibilità, il canone risultante, può essere aumentato fino al 15%;
 - Qualora sia dotato di arredamento "nuovo o di notevole pregio su misura" con elettrodomestici di qualità il canone risultante in base alla zona e dagli elementi può essere aumentato fino al 20%.
- Tutti gli elettrodomestici e gli impianti dovranno essere a norma (DPR 412/93, legge 46/90) ed installati o resi fruibili a cura del locatore.

In tutti i casi si consiglia di redigere un verbale (eventualmente anche in forma di raccolta fotografica ove in ogni stampa sia riportata la data dello scatto, il tutto controfirmato da entrambe le parti) in cui specificare tutte le dotazioni presenti nell'alloggio al fine di evitare successive contestazioni. Il tutto come specificato nell'allegato 5.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

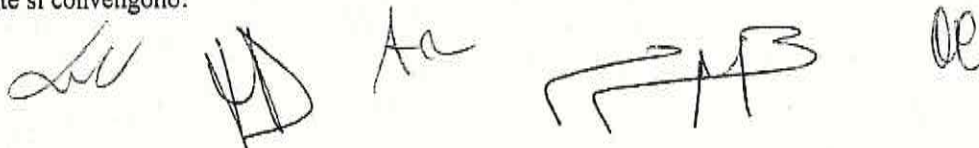
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.I. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune interessato che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, c. 2, del D.M. 16/01/2017, risulta oggi avere un numero di abitanti come da allegato.

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.I. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone così definito dalle parti contraenti potrà essere aumentato del 10%, per favorire la mobilità sul territorio.

Il presente Accordo prevede che la durata della locazione transitoria può essere sino a diciotto mesi, in nessun caso questo tipo di contratto è prorogabile.

Per i contratti in oggetto, con formula obbligatoria come da D.M. 16/01/2017 - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano che le parti stipuleranno i contratti di locazione transitoria secondo l'allegato "B" al D.M. 16/01/2017, recante altresì la possibilità di conciliazione così come concordata fra le parti, nonché tutte le pattuizioni ad integrazione che col presente accordo formalmente si convengono:



a) sono automaticamente estese tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'articolo 2, comma 3, della L. 431/98, se e in quanto applicabili;

In caso l'esigenza di transitorietà indicata nel contratto venga meno nel corso della locazione, le parti potranno risolvere il contratto transitorio in corso e sottoscrivere un nuovo contratto ai sensi dell'Art. 2 comma 1, o comma 3.

b) il recesso per gravi motivi da parte del conduttore potrà avvenire con un preavviso di 30 giorni, indipendentemente dalla durata del contratto.

- la transitorietà può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate e specificate all'atto della stipula del contratto come segue:

Esigenze di transitorietà del locatore, quando intenda disporre dell'immobile per:

1) Adibirlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine, nonché per:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli 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) Adibirlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

3) Eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali abbia fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;

4) **Qualsiasi altra esigenza** specifica del locatore collegata ad un evento certo ed espressamente specificata nel contratto.

Esigenze di transitorietà del conduttore, quando ha:

1) Esigenza di una abitazione per un periodo non superiore ai diciotto mesi per:

- contratto di lavoro a termine in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

2) **Qualsiasi altra esigenza** specifica del conduttore collegata ad un evento certo ed espressamente specificata nel contratto.

E' fatto **obbligo** al locatore confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno **un mese**, per ogni semestre, o frazione, di durata del contratto.

ck
PD
Ac
MB
de

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, comma 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.I. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

Tali contratti allegato C al D.M. del 16/01/2017, sono utilizzabili per studenti iscritti ad un corso di studi universitari e similari come previsto dall'art. 3 del Decreto, in un Comune diverso da quello di residenza. Possono avere durata da 6 a 36 mesi e possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

Per detti contratti, ovvero ai fini dell'art. 3, D.M. 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone così definito dalle parti contraenti sulla base degli elementi propri dell'unità immobiliare potrà essere aumentato del 10%, per favorire la mobilità sul territorio.

Per i contratti in oggetto – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano che:

- Le parti stipuleranno i contratti di locazione esclusivamente secondo il contratto tipo, allegato "C" al D.M. 16/01/2017;
- Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle Aziende per il diritto allo studio o Società similari;
- recanti altresì possibilità di conciliazione così come concordata fra le parti;
- alle pattuizioni ad integrazione previste dal presente accordo si aggiungono automaticamente tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 431/98, in quanto applicabili.

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Distretto di Cesena Valle Savio, i cui conduttori siano iscritti ad un corso di laurea o scuole superiori e simili, come da art. 3, punto 1, del D.M. del 16/01/2017.

Le fasce di oscillazione per il calcolo dei canoni di locazione per i contratti in oggetto, sono costituite dalle fasce di oscillazione per le zone (all. 1), con gli elementi (all. 3), e le determinazioni €/mq. (all. 2) ed arredamento (mobilio all. 5), individuate nel presente accordo relativo al Comune facente parte del gruppo di Comuni del Distretto di Cesena valle Savio.

Il Decreto per questo tipo di contratto prevede una durata minima di 6 mesi ed una massima di 36.

Le parti firmatarie del presente Accordo ritengono che vista l'estensione di questo tipo di contratto anche per programmi di studio equipollenti a quelli universitari, quali master formativi, scambi internazionali come Socrates, Erasmus, ecc., che spesso prevedono una durata inferiore ai 6 mesi, concordano che per questo tipo di contratto la durata può essere inferiore ai sei mesi.

Prorogabile solo una volta di pari durata, al termine della quale in nessun caso il contratto potrà proseguire.



CLAUSOLE FINALI

Il presente Accordo Territoriale - nella sua duplice articolazione - resterà in vigore per la durata di tre anni, a partire dal 1° gennaio 2020 depositato presso Tutti i Comuni **non ad Alta tensione Abitativa** del Distretto di Cesena Valle Savio; sino a revisione ufficiale da parte delle Organizzazioni di Categoria, i valori minimi e massimi delle sub-fasce di oscillazione devono intendersi NON aggiornabili annualmente, nemmeno con ISTAT.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- 1 I Comuni deliberino nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- 2 siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 legge 431/98 ed altre normative attualmente vigenti;
- 3 siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- 4 il CIPE modifichi l'elenco dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa o equiparati;
- 5 quando le parti lo ritengano necessario;
- 6 quando si renda applicabile l'istituto della novazione ai sensi del Codice Civile.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative pre-contrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale in ragione del 10%, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà chiedere l'intervento delle parti firmatarie dell'accordo, le quali entro 90 giorni, determineranno, **il nuovo canone**, da valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga o fino a nuova locazione.

Il presente Accordo sarà depositato dalle parti, presso la Segreteria generale dei Comuni **non ad alta tensione abitativa dell'Unione Cesena Valle Savio**, mediante invio di copia autentica, all'Ufficio Protocollo generale del Comune e presso la Regione Emilia Romagna.

ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Gruppi di Comuni omogenei
- All. 2: Sub-fasce di oscillazione del 1° Gruppo di Comuni
- All. 2: Sub-fasce di oscillazione del 2° Gruppo di Comuni
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Modulo per la certificazione del canone mensile
- All. 5: Definizione di Arredo dell'unità abitativa
- All. 6: Attestazione e Asseverazione del Canone (*modello tipo delle parti firmatarie*)

Altresì gli allegati in base a quanto pubblicato il 15-3-2017 in GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 ovvero:

- Allegato A - LOCAZIONE ABITATIVA
- Allegato B - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
- Allegato C - LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
- Allegato D - TABELLA ONERI ACCESSORI
- Allegato E - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE



Letto, confermato e sottoscritto in data 20-11-2019 dalle organizzazioni stipulanti:

Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia di Forlì-Cesena

Martini Dino

A.S.P.P.I. di Cesena

Sacchetti Luciana



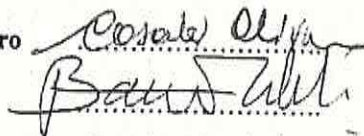
Le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

S.I.C.E.T. Romagna

Casadei Oliviero

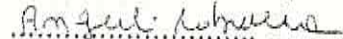
S.U.N.I.A. di Forlì-Cesena

Basir Milad



U.N.I.A.T. Reg.le E. R. Sportello di Cesena

Angeli Roberta



Allegato 1

Distretto di CESENA e VALLE SAVIO

Comuni non ad Alta Tensione Abitativa

1° GRUPPO

BAGNO di ROMAGNA	5.815 abitanti	Cod. Catastale A565
MERCATO SARACENO	6.843 abitanti	Cod. Catastale F139
SARSINA	3.380 abitanti	Cod. Catastale I444 o I444Q

2° GRUPPO

MONTIANO	1.722 abitanti	Cod. Catastale F668
VERGHERETO	1.818 abitanti	Cod. Catastale L764

Per tutti i Comuni l'allegato 2 definisce gli importi minimi e massimi per la stipula dei contratti regolamentati (*cosiddetti 3+2*) distinguendo quelli posti nel Centro urbano da quelli posti in periferia o forese.



**ACCORDO territoriale per la stipula di contratti concordati agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998
ALLEGATO 2 - 1° Gruppo di Comuni Distretto di CESENA VALLE SAVIO**

BAGNO di ROMAGNA - MERCATO SARACENO - SARSINA

Al 20 novembre 2019, in base al Decreto Ministeriale del 16/01/2017 pubblicato in G.U. n. 62 del 15/03/2017

Area urbana dei Comuni (Zona A)			
Superficie utile	Fascia minima		Fascia massima
	Appartamento sino a 3 elementi	Appartamento da 4 a 7 elementi	Appartamento da 8 elementi in poi
Sino a mq. 50	€ 4,00	€ 5,10	€ 5,80
Da mq. 51 a 80	€ 3,20	€ 4,20	€ 5,30
Da mq. 81 a 100	€ 3,00	€ 4,00	€ 4,80
Da mq. 101 in poi	€ 2,80	€ 3,80	€ 4,50

Arece periferiche frazioni ed ambiti extra-urbani dei Comuni (Zona B)			
Superficie utile	Fascia minima		Fascia massima
	Appartamento sino a 3 elementi	Appartamento da 4 a 7 elementi	Appartamento da 8 elementi in poi
Sino a mq. 50	€ 3,50	€ 4,40	€ 5,00
Da mq. 51 a 80	€ 2,80	€ 4,20	€ 4,60
Da mq. 81 a 100	€ 2,60	€ 4,00	€ 4,20
Da mq. 101 in poi	€ 2,40	€ 3,50	€ 3,80

Note

Qualora l'alloggio abbia una superficie utile non eccedente il 10% della fascia inferiore di appartenenza si potrà utilizzare la stessa per la determinazione del canone di locazione *esempio mq. 55 invece della fascia da 51 a 80, si può utilizzare quella sino a mq. 50*.

Nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98, la cui durata sia superiore al minimo di 3 anni, subirà nei valori minimi e massimi un aumento del 2% per ogni anno in più ed a valere per l'intera durata contrattuale *esempio 4 anni + 2%, 6 anni + 6%, 8 anni + 10%*.

La tabella (allegato 2) convertita in Euro / mq. utili al fine di determinare il canone di affitto mensile in base agli elementi (allegato 3) presenti nell'unità immobiliare unitamente ai margini delle fasce urbana e non, servono alle parti per la determinazione del canone.

Handwritten signatures and initials: a large signature on the left, 'Ar' in the middle, and 'RMP' with a flourish on the right.

ACCORDO territoriale per la stipula di contratti concordati agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998
 ALLEGATO 2 - 2° Gruppo di Comuni Distretto di Cesena Valle Savio

MONTIANO - VERGHERETO

Al 20 novembre 2019, in base al Decreto Ministeriale 16/01/2017 pubblicato in G.U. n. 62 del 15/03/2017

Area urbana dei Comuni (Zona A)				
Superficie utile	Fascia minima		Fascia massima	
	Canone mensile in Euro per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale del)		Appartamento da 8 elementi in poi	
Sino a mq. 50	Appartamento sino a 3 elementi	Appartamento da 4 a 7 elementi	Appartamento da 8 elementi in poi	
Da mq. 51 a 80	€ 3,90	€ 5,20	€ 5,80	€ 5,70
Da mq. 81 a 100	€ 3,10	€ 4,70	€ 5,30	€ 5,20
Da mq. 101 in poi	€ 2,90	€ 4,20	€ 4,90	€ 4,70
	€ 2,70	€ 3,90	€ 4,70	€ 4,40

Aree periferiche frazioni ed ambiti extra-urbani dei Comuni (Zona B)				
Superficie utile	Fascia minima		Fascia massima	
	Canone mensile in Euro per mq. di superficie utile (vedasi Accordo territoriale del)		Appartamento da 8 elementi in poi	
Sino a mq. 50	Appartamento sino a 3 elementi	Appartamento da 4 a 7 elementi	Appartamento da 8 elementi in poi	
Da mq. 51 a 80	€ 3,40	€ 4,30	€ 5,10	€ 4,90
Da mq. 81 a 100	€ 2,70	€ 4,10	€ 4,90	€ 4,50
Da mq. 101 in poi	€ 2,50	€ 3,90	€ 4,40	€ 4,10
	€ 2,30	€ 3,70	€ 3,90	€ 3,70

Note

Qualora l'alloggio abbia una superficie utile non eccedente il 10% della fascia inferiore di appartenenza si potrà utilizzare la stessa per la determinazione del canone di locazione *esempio mq. 55 invece della fascia da 51 a 80, si può utilizzare quella sino a mq. 50*.

Nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98, la cui durata sia superiore al minimo di 3 anni, subirà nei valori minimi e massimi un aumento del 2% per ogni anno in più ed a valere per l'intera durata contrattuale *esempio 4 anni + 2%, 6 anni + 6%, 8 anni + 10%*.

La tabella (allegato 2) in Euro / mq. utile al fine di determinare il canone di affitto mensile in base agli elementi (allegato 3) presenti nell'unità immobiliare unitamente ai margini delle fasce urbana e non, servono alle parti per la determinazione del canone.

ad *Ac* *RTF* *de*

ALLEGATO 3 Comuni del Distretto di Cesena Valle Savio

Elementi e valori di riferimento, per la determinazione di tre sub-fasce, all'interno delle fasce di oscillazione (mq.) e zona (ubicazione), utili al fine di dare valore alla qualità abitativa.

Tutte le servitù, gli impianti e le strutture dovranno essere a norma, già installati e fruibili, a cura del locatore

Descrizione e valore degli elementi (punti) pattuiti	Valore - punti
Alloggio con presenza di ascensore e/o assenza di barriere architettoniche	1
Area verde e/o cortile ad uso esclusivo	1
Terrazza o balcone di almeno 5 mq. (Calcolare con una incidenza del 15%)	1
Veranda (Calcolare con una incidenza del 30%)	1
Doppi vetri (in tutti gli infissi dell'abitazione e non doppia finestra)	1
Doppi servizi	2
Edificio con non più di 8 unità abitative	1
Riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore	1
Riscaldamento autonomo	2
Impianto di condizionamento (parziale)	1
Impianto di condizionamento (fisso e con copertura intero alloggio)	2
Dotazione di pannelli solari (per il risparmio energetico)	1
Servizio Wi-Fi attivo	1
Dotazione di impianto TV satellitare	1
Certificazione Antisismica (a seguito di ristrutturazione con nuova abitabilità)	2
Certificazione Antisismica (appartamento nuovo)	3
Infissi di sicurezza o cancellotti (solo se inferriate o comunque equivalenti)	1
Video-citofono o sistema di video sorveglianza o di allarme	1
Porta blindata	2
Diritto di prelazione all'affitto (ex-art. 40 Legge 392/78) da inserire nel contratto	1
Attestato di prestazione energetica attestanti le classi A o B	2
Attestato di prestazione energetica attestanti le classi C o D o E	1
Pavimentazione in parquet di legno (non finto legno)	1
Pertinenze	
Cantina superiore a mq. 8,00 e Posto auto coperto (Calcolare superficie al 20%)	1
Mansarda (calcolare al 30%)	1
Posto auto scoperto (in area comune condominiale)	1
Posto auto scoperto (riservato C/6 di 1° classe)	1
Garage (Calcolare superficie al 50%)	2

Penalizzazioni

1 Nel caso di assenza di impianto di riscaldamento = comunque fascia minima
1 Appartamento senza ascensore oltre il 3° piano fuori terra, detrazione di 2 punti fra quelli presenti

In base alle variazioni del peso degli elementi utili, per la determinazione delle fasce minima, media e massima, le parti decidono che:

- a) Per tutti i tipi di contratti: Allegati "A", "B", "C", del presente accordo del Comune di Cesena gli elementi, tradotti in punti per determinare la fascia per il calcolo è la seguente.

- fino a 7 punti fascia minima
 - da 8 a 13 punti fascia media
 - da 14 in poi fascia massima

ALLEGATO 4 (Comuni non ad A. T. abitativa del Distretto dell'Unione Cesena Valle Savio)
 Determinazione dei limiti abitativi ed elementi utili per individuare il canone di locazione abitativo agevolato e transitorio,
 Legge 431/1998, art. 2, c. 3, legge 2/2002, D.M. 30/12/02 e D.M. 16/01/2017 ed Accordo territoriale del 20 - 11 - 2019

DATI e MISURE

Locatore: cognome _____ nome _____ nato/a a _____ il _____
 Residente _____ () Via _____ n. _____
 Cod. Fisc. _____ Quota di possesso _____ %

Conduttore: cognome _____ nome _____ nato/a a _____ il _____
 Residente _____ () Cod. Fisc. _____

Contratto agevolato Contratto per studenti Contratto transitorio

ZONA A B ° Gruppo dei Comuni foglio _____ numero _____
 Cat A/ sub _____ rendita catastale € _____
 Cat C/ sub _____ rendita catastale € _____
 Via _____ n. _____ Int. _____ Località _____ 47 - _____ (FC)

DETERMINAZIONE della FASCIA vedere All. 3 dell'Accordo territoriale del Distretto Unione Cesena Valle Savio

Alloggio con ascensore - assenza barr	1	Imp. di condizionamento parziale	1	Diritto di prel.ne affitto	1
Area verde-cortile ad uso esclusivo	1	Imp. di condizionamento intero allog	2	Att. di P.E. cl. A+, A, e B	2
Terrazza o balcone di oltre 5 mq.	1	Dotazione di pannelli solari	1	Att. di P.E. cl. C, D, ed E	1
Veranda	1	Servizio Wi-Fi attivo	1	Cantina sup. mq. 8,00	1
Doppi vetri	1	Dotazione di impianto TV satellitare	1	Mansarda	1
Doppi servizi	2	Antisismica per ristruttur.ne-nuova ab.	2	Posto auto condominiale	1
Edificio con non + di 8 unità abitative	1	Appartamento nuovo con antisism.	3	Posto auto C/6 di 1° cl.	1
Riscaldamento centr. con contabilizz.	1	Infissi di sicurezza - cancelletti	1	Garage	2
Riscaldamento autonomo	2	Video-citofono o sorveglianza o all.	1		
Pavimento in parquet di legno	1	Porta Blindata	2		

ASSENZA di IMPIANTO di RISCALDAMENTO = comunque a fascia minima - ovvero Senza ascensore oltre il 3° piano - 2 punti

Totale dei punti	FASCIA	<input type="checkbox"/> minima	<input type="checkbox"/> media	<input type="checkbox"/> massima
Superficie interna (escluso muri perim)	mq.	=		mq.
Terrazza o balcone sup. mq. 5,00	mq.	x 15 % =		mq.
Veranda e mansarda	mq.	x 30% =		mq.
Autorimessa singola	mq.	x 50% =		mq.
Posto auto coperto riservato e Cantina	mq.	x 20% =		mq.
Totale				mq.

Superficie fino a mq. 50, da 51 a 80, da 81 a 100, oltre 101 mq.

Euro mq. / mese (in base a zona fascia e superficie)	Superficie convenzionale	Euro / mese possibile	Euro mese scelto	Euro annuo scelto
Minimo € _____	Mq. _____	€ _____		
Massimo € _____	Mq. _____	€ _____		

NOTE

Appartamento arredato (in base a quanto convenuto fra le parti)	+	%	= €
Durata della locazione <input type="checkbox"/> 4 anni + 2% <input type="checkbox"/> 5 anni + 4% <input type="checkbox"/> 6 anni + 6%	anni +	% =	€
Maggiorazione per contratto transitorio (art. 5 c.1 e art. 5 c. 2 e 3) massimo + 10%			= €
Aumenti in base alle note sopracitate	€		al mese

Canone finale concordato fra le parti:
 pari ad € _____ mensili pari ad € _____ annui

Durata del contratto dal _____ al _____

Le parti dichiarano:

- di aver preso visione, per quanto interessa, del testo integrale dell'Accordo territoriale;
- che gli elementi sopra riportati sono stati forniti e corrispondono a verità
- che concordano nell'individuazione del canone all'interno delle fasce di oscillazione desunte dalla compilazione delle precedenti tabelle

la parte locatrice

la parte conduttrice

Li, _____

Il presente all. "4" sottoscritto dal locatore e conduttore, "obbligatorio" unitamente al Contratto d'affitto, necessario per ottenere "l'Attestazione ed Asseverazione del Canone di locazione" per i contratti non assistiti, ed utile alla parte locatrice per ottenere la riduzione IMU se prevista dal Comune

ALLEGATO 5

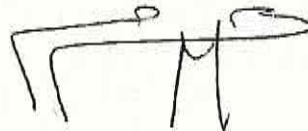
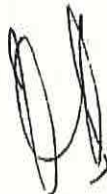
Comuni non ad Alta Tensione abitativi dell'Unione Cesena Valle Savio

Per la voce "ALLOGGIO AMMOBILIATO", si precisa quanto segue:

- Qualora sia dotato di un arredamento "minimo" blocco cucina sufficiente alla vivibilità, il canone risultante in base alla zona e dagli elementi, può essere aumentato fino al 5% ;
- Qualora sia dotato di arredamento "completo" (zona giorno e notte) pur con mobili e suppellettili per una buona vivibilità, il canone risultante, può essere aumentato fino al 15% ;
- Qualora sia dotato di arredamento "nuovo o di notevole pregio su misura" con elettrodomestici di qualità il canone risultante in base alla zona e dagli elementi può essere aumentato fino al 20% .

Tutti gli elettrodomestici e gli impianti dovranno essere a norma (DPR 412/93, legge 46/90) ed installati o resi fruibili a cura del locatore.

In tutti i casi si consiglia di redigere un verbale (eventualmente anche in forma di raccolta fotografica ove in ogni stampa sia riportata la data dello scatto, il tutto controfirmato da entrambe le parti) in cui specificare tutte le dotazioni presenti nell'alloggio al fine di evitare successive contestazioni.





Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari



ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017

La scrivente Organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale per i Comuni non ad Alta Tensione abitativa dell'Unione Cesena e Valle Savio, del 20 novembre 2019

PREMESSO CHE

Il/La Sig.

cognome e nome _____ con altre parti

codice fiscale _____ residente a _____

in via _____ n. _____

nella qualità di locatore / conduttore dell'immobile / della porzione di immobile

sito a _____ Foglio _____ Part. _____ Sub _____ + altre pertinenze

Comune appartenente al 1° gruppo al 2° gruppo Centro urbano Periferia o Forese

in via _____ n. _____ int. _____ piano _____

per l'importo di euro _____ mensili durata dal _____ al _____

con contratto stipulato il _____ con il Sig.

cognome e nome _____ con altre parti

codice fiscale _____

in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, la veridicità degli elementi di cui al previsto "Allegato 4"

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni di Categoria come sopra rappresentate, nello specifico _____ che è qui interpellata, sulla base di quanto sopra dichiarato, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

Che i contenuti economici del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per i Comuni non ad Alta Tensione abitativa Dell'Unione Cesena Valle Savio, con decorrenza dal 1° gennaio 2020.

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

INFORMAZIONI DOVUTE AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO, DEL 27/04/2016. I presenti dati vengono raccolti esclusivamente ai fini dell'attestazione di rispondenza (ex d.m. 16/01/2017) e verranno utilizzati solo in relazione allo stesso. Il titolare del trattamento è la singola Organizzazione Firmataria interpellata in persona del legale rappresentante, nei confronti dei quali l'interessato potrà far valere i diritti previsti dal regolamento relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati), ed in particolare ottenere conferma dell'esistenza dei dati, la loro comunicazione e l'indicazione della logica e della finalità del trattamento nonché la cancellazione, anonimizzazione o blocco dei medesimi, il loro aggiornamento, rettificazione o integrazione, e al quale potranno pure essere rivolte le eventuali opposizioni al trattamento.

Li.....

PER CONSENSO. IL DICHIARANTE

(Handwritten signatures)



Sindacato
Nazionale
Unitario Inquilini
ed Assegnatari



COMUNICATO STAMPA del 18 dicembre 2019

Contratti di affitto concordato, continuano le agevolazioni

“Sono centinaia coloro che hanno usufruito dei benefici previsti per i contratti di affitto concordato: i proprietari ottenendo sconti sull’IMU e sulla imposta di registro e gli inquilini godendo di canoni agevolati. E’ indispensabile, però, che il contratto risponda ai requisiti previsti nei contratti tipo disponibili presso i singoli comuni e che siano registrati all’Agenzia delle Entrate”

Con questa affermazione le associazioni dei proprietari di case e degli inquilini maggiormente rappresentative informano **di aver proceduto ad aggiornare nei comuni non ad alta tensione abitativa della provincia di Forli-Cesena gli accordi territoriali relativi ai contratti d’affitto concordato** di cui al D.M. del gennaio 2017.

Questo aspetto potrebbe apparire un mero passaggio burocratico, è invece il passo indispensabile per proprietari e inquilini al fine di godere dei benefici fiscali previsti dalla normativa e dai provvedimenti comunali. La situazione economica di questi anni ha inciso sulle disponibilità delle persone non solo nell’acquistare una abitazione, ma anche per affitti che se un tempo erano sostenibili, sono diventati non più affrontabili.

I contratti di affitto concordato in base ai requisiti stabiliti nell’accordo danno quindi una risposta sia ai proprietari che possono così valorizzare il loro bene, sia a coloro, famiglie, lavoratori o studenti compresi, che non possono far fronte a pigioni troppo onerose.

Chi vuole, quindi, beneficiare del contratto di affitto concordato deve passare alla fase due, ovvero **effettuare la stesura del contratto tipo tra le parti (come previsto dall’allegato A, B o C del Decreto Ministeriale del 16/01/2017) o avvalersi di associazioni sindacali titolate per legge a queste attività e che faranno la cosiddetta “asseverazione” del contratto.**

Infatti con l’asseverazione il proprietario e l’inquilino si metteranno al riparo da eventuali contestazioni dell’Agenzia delle Entrate o del Comune.

Infine, **l’ultimo passaggio è la registrazione del contratto presso l’Agenzia delle Entrate, che può essere fatto dal proprietario previa asseverazione da almeno una organizzazione sindacale che ha sottoscritto e depositato l’accordo oppure direttamente dall’associazione sindacale se le parti sono state assistite dalla stessa.**

“E’ giusto che i cittadini possano attivarsi personalmente – concludono i rappresentanti - come è altrettanto opportuno che si possano affidare alle associazioni che garantiscono in modo formale e legale l’esito del contratto agevolato, ovvero gli sconti sull’IMU, sulla imposta di registro e l’affitto calmierato.”