

# **ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

*In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del  
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*

## **Fra le seguenti Organizzazioni della proprietà edilizia:**

**CONFEDILIZIA – A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini**, in persona del suo Presidente Avv. Nelson Fabbri, con sede in Rimini, Corso d'Augusto n. 115;

**A.S.P.P.I., Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini**, in persona del suo Presidente Avv. Ivo Gardini, con sede in Rimini, Via Clementini n. 2;

**U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini**, Sede Provinciale di Rimini in persona del suo Presidente *pro tempore* Avv. Paola Zoli con sede in Rimini Piazza Mazzini n. 28;

**FEDERPROPRIETA'**, in persona del segretario regionale Dott. Francesco Stagni e con sede in Rimini via Napoleone Masi, n. 9;

**UNION CASA Sede provinciale di Rimini** in persona del legale rappresentante Avv. Natascia Montanari, con sede in Rimini Viale Tripoli n. 17;

**CONFABITARE Sede provinciale di Rimini** in persona del suo Presidente provinciale Daniela Montagnoli con sede in Rimini Via Covignano n. 26;

**CONFAPPI, Sede provinciale di Rimini**, in persona del Presidente Aniello Salvati, con sede in Rimini, Corso D'Augusto, n. 118;

## **e le seguenti Organizzazioni dei conduttori:**

**S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, Federazione Provinciale di Rimini**, in persona del Segretario Generale della Federazione Buttafuoco Andrea con sede in Rimini Via Caduti di Marzabotto 30

**S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio**, in persona del Segretario Territoriale Sicut - Romagna Fabbri Enzo, con sede in Rimini Via Caduti di Marzabotto 30

**U.N.I.A.T. Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio**, in persona del Coordinatore Territoriale Sportello di Rimini Mario Giuliano con sede in Rimini Via Flaminia 82/a

## **PREMESSO**

che in data 15 luglio 2005 è stato depositato presso il Comune di Santarcangelo di Romagna l'Accordo territoriale attualmente vigente sottoscritto in data 22 giugno 2005 in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30

dicembre 2002;

che in data 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Santarcangelo di Romagna in sostituzione di quello stipulato il 22 giugno 2005 e depositato presso il Comune di Santarcangelo di Romagna il 15 luglio 2005;

tutto ciò premesso tra le su citate Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

L'Accordo territoriale stipulato il 22 giugno 2005 e depositato presso il Comune di Santarcangelo di Romagna in data 15 luglio 2005 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Santarcangelo di Romagna, alle condizioni che seguono, fermo restando quanto stabilito dal paragrafo 2) del Titolo G) di questo accordo per i contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del presente Accordo.

#### **TITOLO A)**

#### **CONTRATTI AGEVOLATI**

*(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017)*

**1)** L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Santarcangelo di Romagna.

**2)** Il territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in tre aree omogenee come da "Allegato 1" (Aree del Comune di Santarcangelo di Romagna). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade o, comunque, al centro dell'elemento o del tratto grafico fungente da confine. L'appartenenza dell'unità immobiliare locata e dei relativi accessori ad un'area omogenea è data dalla sua collocazione all'interno dell'area omogenea. Eventuali immobili posti sul confine tra diverse aree omogenee si considerano appartenere all'area omogenea in cui è collocata la maggior parte della superficie dell'immobile locato. Si precisa che l'area indicata come "Centro Storico" nell' "Allegato 1" fa parte dell'area omogenea 1, sicché ad essa vanno applicate le fasce di oscillazione previste dall' "Allegato 2" per l'area omogenea 1, fermo restando quanto stabilito dal paragrafo 5) di questo titolo in merito agli elementi necessari per l'appartenenza alla fascia di oscillazione minima o massima dell'area omogenea 1 per gli immobili collocati nel "Centro Storico".

**3)** Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da "Allegato 2" (Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna).

**4)** I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione sono aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento è calcolato in base all'indice ISTAT del mese antecedente a quello di stipula del presente accordo ed è applicato a decorrere dal primo giorno del primo mese successivo a quello di stipula del presente accordo. L'aggiornamento è calcolato con il metodo della variazione assoluta e cioè calcolando l'intera variazione verificatasi nel periodo di riferimento e riducendo poi il risultato così ottenuto al 75%.

**5)** L'appartenenza dell'unità immobiliare locata e dei relativi accessori alla fascia di oscillazione minima o massima di ciascuna area omogenea è data dalla ricorrenza degli elementi oggettivi di cui all' "Allegato 3" (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

L'unità immobiliare appartiene alla fascia massima di cui all' "Allegato 2" qualora sia dotata di almeno sei degli elementi oggettivi indicati nell' "Allegato 3", mentre appartiene alla fascia minima di cui all' "Allegato 2" qualora sia dotata di meno di sei degli elementi oggettivi indicati nell' "Allegato 3".

In deroga al comma precedente le unità immobiliari di superficie convenzionale fino a 40 mq. appartengono alla fascia massima di cui all' "Allegato 2" qualora siano dotate di almeno cinque degli elementi oggettivi indicati nell' "Allegato 3", mentre appartengono alla fascia minima di cui all' "Allegato 2" qualora siano dotate di meno di cinque degli elementi oggettivi indicati nell' "Allegato 3".

In deroga ai due commi precedenti le unità immobiliari situate nell'area omogenea 1 e all'interno dell'area indicata come "Centro Storico" nell' "Allegato 1" appartengono alla fascia massima di cui all' "Allegato 2" qualora siano dotate di almeno tre degli elementi oggettivi indicati nell' "Allegato 3", mentre appartengono alla fascia minima di cui all' "Allegato 2" qualora siano dotate di meno di tre degli elementi oggettivi indicati nell' "Allegato 3".

Alle unità immobiliari abitative prive di impianto di riscaldamento sono sempre applicati i valori della fascia minima delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" del presente accordo, a prescindere dalla sussistenza di altri elementi obiettivi.

**6)** Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti moltiplicando la superficie convenzionale dell'unità immobiliare e dei relativi accessori per i valori minimo e massimo della fascia di oscillazione di appartenenza dell'immobile risultanti dall' "Allegato 2" (Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna) e pattuendo un canone compreso all'interno dell'intervallo così ottenuto fra il valore minimo ed il valore massimo della fascia di oscillazione, salvo quanto previsto al paragrafo 19) di questo Titolo. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

**7)** Nella redazione e sottoscrizione del contratto le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo.

**8)** La superficie convenzionale da considerare per il calcolo del canone di locazione mensile è data dalla moltiplicazione della superficie calpestabile reale dell'unità immobiliare locata e dei relativi accessori per i seguenti coefficienti:

- a) 100% della superficie coperta dell'unità immobiliare abitativa principale oggetto di locazione, ivi compresi i vani destinati a ripostiglio, deposito, servizio, studio, lavanderia, laboratorio e simili, se non separatamente accatastati dall'unità immobiliare principale e se posti all'interno dell'unità immobiliare principale o, comunque, se raggiungibili direttamente dall'unità immobiliare principale tramite collegamenti interni e, cioè, senza passaggio da spazi esterni o di terzi o condominiali o comuni a altre unità immobiliari non oggetto di locazione;
- b) 50% della superficie di autorimesse in uso esclusivo coperte;
- c) 35% della superficie di logge nonché di tavernette prive delle caratteristiche di cui alla precedente lettera a) di questo articolo. Si precisa che si intende per tavernetta una pertinenza dell'abitazione, collocata al piano terra, seminterrato o interrato, dotata di impianto elettrico e fruibile anche per la permanenza delle persone;
- d) 25% della superficie di balconi e terrazze nonché di vani ad uso ripostiglio, deposito,

servizio, studio, lavanderia, laboratorio e simili privi delle caratteristiche di cui alle precedenti lettere a) e c) di questo articolo;

e) 20% della superficie di posti auto scoperti in godimento esclusivo;

f) 15% della superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo.

La superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70, come risultante dall'applicazione dei coefficienti di cui sopra, è ulteriormente ridotta del 30%. Nel caso di vano avente diverse altezze in diversi punti l'ulteriore riduzione del 30% è applicata alla sola parte di superficie avente altezza inferiore a metri 1,70.

Sul conteggio della superficie reale rilevata dalle parti dell'unità immobiliare oggetto di locazione e suoi accessori è ammessa una tolleranza, in eccesso o in difetto, del 5%.

Nel calcolo della superficie convenzionale la somma dei valori di cui ai punti b), c), d), e), e f) è considerata solo fino a concorrenza del valore della superficie di cui al punto a).

Le scale interne di raccordo e gli ascensori presenti in un appartamento (unità immobiliare) composto da più piani incidono sul calcolo della superficie per una sola volta in riferimento al piano di partenza.

**9)** Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all' "Allegato 2" (Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3% per i contratti di durata di quattro anni, del 6% per i contratti di durata di cinque anni, del 9% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale e sue proroghe e rinnovazioni.

**10)** Per gli alloggi compiutamente arredati le fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" (Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale e sue proroghe e rinnovazioni. Si intendono per compiutamente arredati gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore.

Per gli alloggi parzialmente arredati i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" (Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale e sue proroghe e rinnovazioni. Si intendono per parzialmente arredati gli alloggi dotati almeno della cucina, nel caso di alloggi fino a 50 mq. di superficie convenzionale, e almeno della cucina e dei mobili per l'arredo di una stanza, nel caso di alloggi di superficie convenzionale superiore a 50 mq.

**11)** Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della Legge n. 431 del 1998 le fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale e sue proroghe e rinnovazioni.

**12)** Ove le singole parti contraenti concordassero l'obbligo da parte del conduttore di versare un deposito cauzionale di ammontare non superiore ad una mensilità di canone i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di cui all' "Allegato 2" sono aumentati del 3%.

Ove le singole parti contraenti concordassero che il conduttore non sia tenuto a versare alcun deposito cauzionale i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di cui all' "Allegato 2" sono aumentati del 5%.

**13)** Ove le singole parti contraenti concordassero un obbligo di preavviso in caso di recesso da parte del conduttore uguale o inferiore a tre mesi i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di cui all' "Allegato 2" sono aumentati del 5%.

**14)** Per gli immobili classificati con classe energetica A i valori minimi e massimi del canone subiranno un aumento del 3%, con classe energetica B del 2% e con classe energetica C dell'1%.

**15)** Gli aumenti di cui ai paragrafi 9), 10), 11), 12), 13) e 14) sono tra essi cumulabili e si applicano congiuntamente ai valori base di cui all' "Allegato 2", come risultanti dalla clausola 4) di questo titolo, senza aumenti composti.

**16)** Nel caso di locazione di porzioni della medesima unità immobiliare e relativi accessori a diversi conduttori con separati contratti, anche in tempi diversi, il canone di locazione del singolo contratto sarà così determinato:

a) in caso di locazione di porzioni indipendenti, prive dunque di zone condivise con altri conduttori e dotate di ingresso autonomo, il canone verrà calcolato in base alla superficie convenzionale locata, calcolata come descritto al precedente paragrafo 6).

b) in caso di locazione di porzioni di immobili in uso esclusivo a separati conduttori unitamente ad aree condivise con altri conduttori, il canone delle singole porzioni locate in uso esclusivo unitamente a aree condivise con altri conduttori verrà determinata dividendo il canone dell'intero appartamento con relativi accessori (calcolato secondo le regole previste da questo accordo per le locazioni di interi immobili) per il totale della superficie convenzionale destinata alla locazione in uso esclusivo a tutti i separati conduttori e moltiplicando poi tale quoziente per la superficie convenzionale locata in uso esclusivo al separato conduttore del singolo contratto di locazione parziale. Allo stesso modo si procederà nel caso in cui la locazione non si estenda all'intera unità immobiliare in quanto il contratto riserva al locatore l'uso di parti dell'unità immobiliare. La somma del valore delle singole locazioni di porzione non sarà quindi mai superiore al valore locativo dell'intera unità immobiliare.

**17)** L'attestazione prevista per i contratti non assistiti dall'articolo 1, comma 8, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata da almeno una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo a richiesta di uno dei soggetti firmatari di un contratto di locazione agevolato. La richiesta di rilascio dell'attestazione di rispondenza avviene mediante compilazione, a cura della parte richiedente e sotto la sua esclusiva responsabilità, del modello "Allegato 4" (Richiesta di rilascio di attestazione di rispondenza ex D.M. 16/1/2017 e attestazione di rispondenza) e sua successiva consegna all'Organizzazione destinataria della richiesta. La richiesta di attestazione deve riportare in modo chiaro, dettagliato e veritiero tutti gli elementi e parametri necessari al calcolo del canone di locazione e considerati dalle parti nella determinazione del canone. L'utilizzo del modello "Allegato 4" e la sua compilazione, a cura della parte richiedente, in ogni sua parte sono obbligatori ai fini del rilascio dell'attestazione di rispondenza, salvo che dal contratto di locazione non risultino già tutti gli elementi e i parametri necessari al calcolo del canone di locazione. Alla richiesta deve essere obbligatoriamente allegata copia del contratto di locazione oggetto della richiesta di attestazione di rispondenza. L'attestazione di rispondenza al presente Accordo territoriale del contenuto economico e contrattuale del contratto di locazione è rilasciata in calce alla richiesta di attestazione o su foglio separato allegato alla richiesta sulla base degli elementi e parametri dichiarati e sottoscritti dalla parte contrattuale nella richiesta di attestazione. L'attestazione di rispondenza può essere rilasciata anche direttamente in calce al contratto di locazione o in foglio separato allegato al contratto su richiesta, anche verbale, di una parte del contratto di locazione se da tale contratto già risultano tutti gli elementi e i parametri necessari al calcolo del canone di locazione. L'associazione destinataria della richiesta di attestazione di rispondenza ha facoltà di rifiutarne il rilascio a sua discrezione, anche verbalmente e senza obbligo di motivazione. Al fine del rilascio dell'attestazione di rispondenza sono considerati rispondenti al presente Accordo territoriale le clausole dei contratti di locazione con esso non espressamente contrastanti e quelle in deroga al presente accordo se più favorevoli al conduttore. La legge e i regolamenti determinano gli effetti del conseguimento dell'attestazione di rispondenza.

**18)** Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 60

unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

**19)** I valori minimi delle singole fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" sono consensualmente derogabili dalle parti contraenti la locazione fino al 50% nei casi di particolari condizioni sociali disagiate del conduttore o di particolari condizioni dell'immobile o ambientali, o per altre ragioni liberamente valutabili dalle parti, delle quali deve essere fatta almeno generica menzione nel contratto, con l'assistenza dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo. I valori minimi delle singole fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" sono invece inderogabili da parte di terzi nel caso in cui l'Accordo territoriale sia utilizzato, in base a norme vigenti, in sede giudiziaria o amministrativa quale fonte di eterodeterminazione del canone di locazione in sostituzione della volontà delle parti.

**20)** I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017. Sono ammesse esclusivamente le modifiche ed integrazioni al modello indicato non contrarie alla legge, ai regolamenti e al presente Accordo.

## **TITOLO B)**

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017)*

**1)** L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Santarcangelo di Romagna che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 21.549.

**2)** I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi e non sono rinnovabili alle medesime condizioni.

**3)** Il canone di locazione dell'unità immobiliare locata è calcolato dalle parti contraenti nello stesso modo previsto al "Titolo A)" di questo Accordo per i contratti agevolati, con esclusione dell'art. 13.

**4)** Il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

**5)** Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie di transitorietà a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

**5.1)** Fattispecie di esigenze di transitorietà dei proprietari:

**5.1.1)** Esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per trasferimento della sede di lavoro, matrimonio, rientro dall'estero, motivi di studio, cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio, o per qualsiasi altro motivo;

**5.1.2)** Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**5.2)** Fattispecie di esigenze di transitorietà dei conduttori:

**5.2.1)** Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;

**5.2.2)** Previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;

**5.2.3)** Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

- 5.2.4) Necessità di cure e assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- 5.2.5) Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- 5.2.6) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 5.2.7) Campagna elettorale;
- 5.2.8) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

6) Nella redazione e sottoscrizione del contratto le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 5) del presente Titolo, 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.

7) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

8) L'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo con le stesse modalità previste al paragrafo 17) del Titolo A) di questo Accordo.

9) Per le proprietà di cui all'art. 18) del Titolo A) di questo Accordo e per quelle di cui all'art. 2, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017 si procede mediante accordo integrativo stipulato fra i soggetti e con le modalità indicate nello stesso art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

10) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017. Sono ammesse esclusivamente le modifiche ed integrazioni al modello indicato non contrarie alla legge, ai regolamenti e al presente Accordo.

### **TITOLO C)** **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI** *(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)*

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Santarcangelo di Romagna che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è limitrofo a Comune sede di Università.

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

3) Il canone di locazione dell'unità immobiliare locata è calcolato dalle parti contraenti facendo applicazione dei paragrafi 2), 3), 4), 5), 6), 8), 11), 12), 14), 15), 16) e 19) del "Titolo A" di questo

Accordo, relativo ai contratti agevolati.

4) Per gli alloggi compiutamente arredati le fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" (Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale e sue proroghe e rinnovazioni. Si intendono per compiutamente arredati gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore.

Per gli alloggi parzialmente arredati i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" (Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna) subiscono un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale e sue proroghe e rinnovazioni. Si intendono per parzialmente arredati gli alloggi dotati almeno della cucina, nel caso di alloggi fino a 50 mq. di superficie convenzionale, e almeno della cucina e dei mobili per l'arredo di una stanza, nel caso di alloggi di superficie convenzionale superiore a 50 mq.

5) Nella redazione e sottoscrizione del contratto le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo.

6) L'attestazione prevista dall'articolo 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo con le stesse modalità previste al paragrafo 17) del Titolo A) di questo Accordo.

7) Per le proprietà di cui all'art. 18) del Titolo A) di questo Accordo e per quelle di cui all'art. 3, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017 si procede mediante accordo integrativo stipulato fra i soggetti e con le modalità indicate nello stesso art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

8) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017. Sono ammesse esclusivamente le modifiche ed integrazioni al modello indicato non contrarie alla legge, ai regolamenti e al presente Accordo.

## **TITOLO D)**

### **CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2, comma 3, del Decreto del 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 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al Titolo A) di questo Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dal Titolo E) del presente Accordo.



**TITOLO E)**  
**ONERI ACCESSORI**

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017. Le parti possono convenire che il conduttore, unitamente al canone di locazione mensile, versi, a titolo di acconto, una quota mensile non superiore a 1/12 dell'importo a suo carico degli oneri accessori dell'anno precedente, salvo conguaglio alle scadenze pattuite dalle parti.

**TITOLO F)**  
**COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE  
STRAGIUDIZIALE**

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, 16 del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello "Allegato 5" (Modello di richiesta) al presente Accordo.

**TITOLO G)**  
**NORME TRANSITORIE, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, entra in vigore il 20 marzo 2019 e ha durata di tre anni decorrenti dall'inizio della sua vigenza, salvo quanto previsto dall'art. 7 di questo titolo.

2) Ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del presente accordo continua ad applicarsi l'accordo vigente al momento della stipula del contratto di locazione in corso per tutta la sua restante durata e sue proroghe e rinnovazioni, salve diverse disposizioni provenienti da fonti sovraordinate al presente Accordo.

3) Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo o maggiormente rappresentativa a livello locale della proprietà edilizia o dei conduttori può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale per l'avvio della procedura di rinnovo.

4) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, con le modalità di cui sopra.

5) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

6) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

7) Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- Allegato 1: Aree del Comune di Santarcangelo di Romagna;
- Allegato 2: Fasce di oscillazione del Comune di Santarcangelo di Romagna;
- Allegato 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone;
- Allegato 4: Richiesta di rilascio di attestazione di rispondenza ex D.M. 16/1/2017 e attestazione di rispondenza;
- Allegato 5: Modulo di richiesta.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Rimini, 20 febbraio 2019.

per **CONFEDILIZIA – A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini**,  
(Avv. Nelson Fabbri)

per **A.S.P.P.I., Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini**  
(Avv. Ivo Gardini)

per **U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini**  
(Avv. Paola Zoli)

per **FEDERPROPRIETA'**  
(Dott. Francesco Stagni)

per **UNION CASA Sede provinciale di Rimini**  
(Avv. Natascia Montanari)

per **CONFABITARE Sede provinciale di Rimini**  
(Daniela Montagnoli)

per **CONFAPPI, Sede provinciale di Rimini**  
(Aniello Salvati)

per **S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, Federazione Provinciale di Rimini**  
(Andrea Buttafuoco)

per **S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio**  
(Enzo Fabbri)

per **U.N.I.A.T. Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio**  
(Mario Giuliano)