

# ACCORDO TERRITORIALE COMUNALE PER I COMUNI COLLINARI DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

\*\*\*\*\*

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3,  
del D.M. Infrastrutture e Trasporti di concerto Min. Econ. e Finanze 16 gennaio 2017

## Fra le seguenti **Organizzazioni della Proprietà Edilizia:**

- ASPPI in persona del Geometra CLAUDIO MANNOCCI;
- CONFEDILIZIA in persona del Presidente Prov.le avv. FLAVIO EMANUELE CIARALLI;
- UPPI in persona del presidente di Ascoli Piceno ROBERTO BERTOLINI e delegato MONTEPRANDONE PAOLO SCARPANTONI;
- CONFABITARE in persona del Presidente Prov.le RICCARDO GAGLIARDI

## e le **Organizzazioni Sindacali degli Inquilini**

- SICET nelle persone di ANTONIO ANGELINI,
- SUNIA in persona di ANTONIO FICCADENTI e ANGELO LANCIANESE,
- UNIAT in persona di ANDREA CATALANI,
- UNIONE INQUILINI nella persona di DANIELE PRIMAVERA

tutte in rappresentanza del territorio della provincia di Ascoli Piceno perché maggiormente rappresentative, si conviene e stipula quanto segue per il **Comuni di Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone**.

### in PREMESSA

le parti si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- fornire al mercato degli affitti una opportunità che dia soluzione al problema degli sfratti per finita locazione;
- vista la situazione di crisi esistente ancora nel territorio piceno che fa emergere numerosi casi di morosità incolpevole, incentivare la trasformazione di quelli in scadenza con dei nuovi contratti più adeguati al mercato immobiliare;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove è sommerso e irregolare;
- avviare con l'UTE di Ascoli Piceno, l'Amministrazione Comunale di **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone** e di conseguenza con tutti i Comuni della Provincia di Ascoli Piceno, un confronto periodico sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe di estimo anche per una più adeguata valutazione dei canoni controllati, delle imposizioni fiscali e delle agevolazioni fiscali previste per tali canoni;
- sollecitare il Comuni di **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone**, così come i restanti Comuni della Provincia, affinché realizzino, nei limiti della loro piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri del bilancio, una rimodulazione delle aliquote IMU come previsto dalla legge, così come previsto dalla legge 431/98, al fine di incentivare la stipula dei contratti conformi al presente Accordo;
- sollecitare gli stessi comuni affinché contribuiscano a concordare piani per lo sviluppo abitativo anche in forma associata fra i comuni stessi;
- che i Comuni e le istituzioni pubbliche tengano conto, in particolare, la ricostruzione dei centri abitati che hanno subito il terremoto come richiesta dai cittadini e che si adoperino per predisporre risorse anche per i Comuni non facenti parte del cratere e che hanno subito danni consistenti.

## A) RIFERIMENTI NORMATIVI

1. La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla “zonizzazione”, ai “valori di mercato OMI, come punto di riferimento, nelle singole fasce di oscillazione dei valori per l'individuazione dei canoni” ed alla riduzione percentuale degli stessi in forma controllata rispetto ai primi, è ritenuta dalle parti valida ed essenziale, per tutti i comuni della Provincia di Ascoli Piceno.

In riferimento al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze del 16 gennaio 2017 (G.U. Serie Generale n. 62 del 15-3-2017), che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canone convenzionato, le Organizzazioni Sindacali Territoriali della proprietà immobiliare e quelle degli inquilini convengono quanto segue:

Le parti ritengono opportuno concordare e individuare nuove condizioni contrattuali recependo la Convenzione Nazionale contenuta nel DM citato all'art. 1 che prevede:

*"Gli accordi territoriali (...)*

- *stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti (.....)*
- *individuano (...) insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:*
  - *VALORI DI MERCATO;*
  - *DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI;*
  - *TIPOLOGIE EDILIZIE, TENENDO CONTO DELLE CATEGORIE E CLASSI CATASTALI.*", escludendo alloggi in “custodia immobili”.

2. Per la determinazione degli elementi di cui al punto precedente si conviene di fare riferimento, anche se non in modo esclusivo, ai valori locatizi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate ed alla “revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo” (come stabilito dal DPR 23 marzo 1998, n. 138), affinché la determinazione dei limiti di oscillazione per le locazioni a canone convenzionato abbia come principali riferimenti:

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

3. Sulla base dell'esperienza acquisita con l'applicazione dei precedenti Accordi, le parti concordano una revisione dei valori minimi, medi e massimi relativamente alle zone, così come individuate al punto B1. Tali riferimenti quantitativi possono perciò considerarsi validi e adeguati rispetto agli attuali valori immobiliari, salvo la necessità di verifiche periodiche, da prevedersi almeno ogni 3 anni.

4. A seguito del comma 2 bis dell'articolo 9 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, l'applicazione dell'aliquota agevolata al 10% anche per i contratti di locazione a canone concordato, stipulati in relazione ad immobili ubicati nei Comuni in cui è stato deliberato lo stato di emergenza negli ultimi cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge 23 maggio 2014, n. 80 Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 27 maggio 2014, n. 121 di conversione del decreto legge n. 47 del 2014).

Come recita la risposta all'interpello nr. 160/2023: “Per effetto di tali disposizioni l'aliquota del 10 per cento della cedolare secca si applica, per tutti i contratti di locazione a canone concordato, stipulati

*nei Comuni per i quali sia stato deliberato nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi e per l'anno 2020 solo per i contratti stipulati nei predetti comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti”.*

## **B) CONTRATTI AGEVOLATI**

### **(art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM. 16.1.2017)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni di **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone**.

#### **1. Ripartizione del Territorio in Zone Omogenee.**

Il Comune, avendo/non avendo ancora approvato un progetto sul suo territorio per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo – come previsto dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 – acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle zone ai fini dell'equo/canone, viene suddiviso in n. 1 “Zona Omogenea”:

#### **- Zona Unica:**

Intero territorio comunale di Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone.

#### **2. Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati.**

Zone dei territori comunali dei comuni di **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone** e relative Aree.

Immobili Non Intensivi di Nuova Costruzione (dopo il **2010**)

Tabella del Valore Massimo (Euro/MQ. Annui)

Importo Minimo = 60% del massimo

| Zona       | Fascia Bassa |         | Fascia Media |         | Fascia Alta |         |
|------------|--------------|---------|--------------|---------|-------------|---------|
|            | Da €/mq      | A €/mq  | Da €/mq      | A €/mq  | Da €/mq     | A €/mq  |
| Zona Unica | € 29,40      | € 49,00 | € 32,40      | € 54,00 | € 34,80     | € 58,00 |

così come definite dalle parti intervenute facendo riferimento alle nuove strutture e servizi nate dopo l'accordo in precedenza sottoscritto dalle parti stesse.

#### **3. Fasce di oscillazione dei canoni.**

I valori tabulari per la determinazione dei canoni minimi e massimi per le zone suddette vengono stabiliti così come da tabella sopra riportata, espressi in € a mq/annue.

a. Valore unitario per collocazione nelle sub-fasce

Il canone di locazione, di ogni singola unità immobiliare, è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui in tabella come sopra e sulla base degli elementi oggettivi rilevati dalle parti stipulanti.

b. Superficie convenzionale dell'alloggio

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

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

$$sup\_convenzionale = sup\_calpestabile \times (65 - sup\_calpestabile) : 65 + sup\_calpestabile$$

- Per gli appartamenti di misura superiore a 95 mq. calpestabili, la superficie eccedente verrà calcolata soltanto nella misura del 50%;

c. Superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili, computando nella misura del 25% la parte di altezza inferiore a m.1,70):

- qualora siano comunicanti con i vani principali ed abbiano caratteristiche omogenee agli stessi, va computata nella misura del 50%
- qualora non siano comunicanti con i vani principali, va computata nella misura del 25%;

d. Superficie di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva:

- qualora siano comunicanti con i vani principali, va computata nella misura del 25%,
- qualora non siano comunicanti con i vani principali, va computata nella misura del 10%;

e. Superficie delle aree scoperte a verde in godimento esclusivo:

- fino alla misura della superficie convenzionale di cui al punto a), va computata nella misura del 10%,
- oltre la misura della superficie convenzionale di cui al punto a), va computata nella misura del 2%;

f. Superficie del posto auto coperto o garage ad uso esclusivo, va computata nella misura del 50%;

g. Superficie del posto auto scoperto condominiale assegnato, va computata nella misura del 20%;

#### 4. Margini di oscillazione tra i Valori Massimi e Minimi di cui al punto B.2

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

|                                                                                          |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| a. Dotazione di pertinenze (punteggio attribuito alle pertinenze presenti nell'immobile) |                 |
| Garage in uso esclusivo.....                                                             | Punti 5         |
| Posto auto coperto riservato.....                                                        | Punti 3         |
| Posto auto scoperto riservato .....                                                      | Punti 2         |
| Cantina di superficie almeno 4mq.....                                                    | Punti 3         |
| Soffitta praticabile di almeno 4mq.....                                                  | Punti 2         |
| Ripostiglio esterno, sottoscala, soffitta, cantina inferiore a 4mq .....                 | Punti 1         |
| Balconi inferiori a 10 mq (solo in assenza di terrazza e/o lastrico)* .....              | Punti 1         |
| Balconi superiori a mq 10 complessivi (solo in assenza di terrazza e/o lastrico)* ...    | Punti 2         |
| Terrazza o lastrico solare ad uso esclusivo maggiore di 10 mq* .....                     | Punti 3         |
| Area verde in godimento esclusivo .....                                                  | Punti 3         |
| Lavatoio o stenditoio in godimento esclusivo .....                                       | Punti 1         |
| <b>Punteggio Massimo .....</b>                                                           | <b>23 Punti</b> |

*\* Le dotazioni segnalate possono essere conteggiate solo in alternativa tra loro.*

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| b. Stato di conservazione dell'immobile e degli impianti              |                 |
| Valori da 0 a 2 se le condizioni sono scadenti, medie o ottime/nuovo: |                 |
| Pavimenti.....                                                        | Da 0 a 2 punti  |
| Pareti, soffitti e tinteggiatura .....                                | Da 0 a 2 punti  |
| Infissi .....                                                         | Da 0 a 2 punti  |
| Impianto idrico e servizi igienico/sanitari .....                     | Da 0 a 2 punti  |
| Accessi, scale, ascensore .....                                       | Da 0 a 2 punti  |
| Facciate, coperture e parti comuni.....                               | Da 0 a 2 punti  |
| <b>Punteggio Massimo .....</b>                                        | <b>12 Punti</b> |

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| c. Dotazione di servizi e accessori                         |                 |
| Ascensore .....                                             | Punti 5         |
| Assenza di barriere architettoniche .....                   | Punti 3         |
| Cucina abitabile (superficie minima 9mq più finestra) ..... | Punti 2         |
| Doppi Servizi .....                                         | Punti 3         |
| Porta blindata e/o sbarre anti-intrusione a infissi .....   | Punti 2         |
| Sistema di allarme o sorveglianza .....                     | Punti 1         |
| Impianto domotico di gestione completa degli impianti ..... | Punti 2         |
| Impianto di video-citofono .....                            | Punti 1         |
| Portiere.....                                               | Punti 1         |
| Condizionamento aria su almeno il 50% dei vani .....        | Punti 2         |
| Classificazione energetica (punteggio alternativo):         |                 |
| APE – Classe Energetica A.....                              | Punti 5         |
| APE – Classe Energetica B .....                             | Punti 3         |
| APE – Classe Energetica C, D, E .....                       | Punti 2         |
| APE – Classe Energetica F, G .....                          | Punti 0         |
| <b>Punteggio Massimo.....</b>                               | <b>27 Punti</b> |

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

a. Pertinenze (valore **val\_pert**)

|                       |              |              |             |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| Punti                 | Da 0 a 5     | Da 6 a 12    | Da 13 a 23  |
| Fascia Corrispondente | Fascia bassa | Fascia media | Fascia alta |

b. Stato di conservazione (valore **val\_cons**)

|                       |              |              |             |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| Punti                 | Da 0 a 4     | Da 5 a 8     | Da 9 a 12   |
| Fascia Corrispondente | Fascia bassa | Fascia media | Fascia alta |

c. Dotazione di servizi e accessori (valore **val\_serv**)

|                       |              |              |             |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| Punti                 | Da 0 a 8     | Da 9 a 18    | Da 19 a 27  |
| Fascia Corrispondente | Fascia bassa | Fascia media | Fascia alta |

Il Valore Massimo a MQ/Anno da Attribuire all'unità immobiliare sarà determinato per i due quinti dal Valore Attribuito al punto a (pertinenze), per un quinto dal Valore Attribuito al punto b (stato di conservazione) e per i rimanenti due quinti dal Valore Attribuito al punto c (servizi e accessori). Il tutto sarà diviso per 5 ottenendo quindi una media pesata secondo la formula che segue:

$$\text{Valore Massimo da Attribuire} = (2 \times \text{val\_pert} + 1 \times \text{val\_cons} + 2 \times \text{val\_serv}) : 5$$

Il Valore Minimo viene convenzionalmente individuato nel 60% del Valore Massimo così ricavato. Individuata la fascia di oscillazione mediante il punteggio sopra calcolato, i valori minimo e massimo della fascia di collocazione saranno soggetti alla somma delle successive percentuali correttive di cui al punto 4, in rapporto alla tipologia del fabbricato.

## 5. Correttivi relativi alla tipologia dell'immobile

Al prezzo così calcolato si applicheranno i seguenti correttivi:

|                                                                          |      |
|--------------------------------------------------------------------------|------|
| Da 9 a 15 alloggi nello stesso fabbricato.....                           | - 2% |
| Oltre i 15 alloggi nello stesso fabbricato.....                          | - 4% |
| Cortile con parcheggio uso comune .....                                  | + 2% |
| Cortile o Area verde in uso comune .....                                 | + 1% |
| Stenditoio o lavatoio in uso comune.....                                 | + 1% |
| Lastrici solari agibili in uso comune .....                              | + 1% |
| Aree condominiali in uso comune (androni, ripostigli, rimesse etc) ..... | + 1% |
| Abitazione autonoma (singola o con ingresso indipendente) .....          | + 5% |

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Alloggi A/1, A/7, A/8, A/9, A/11 ..... | + 5%              |
| Alloggi A/4, A/5, A/6 .....            | - 4%              |
| Alloggi A/2, A/3 .....                 | nessun correttivo |

## 6. Correttivi relativi alla vetustà

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

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Precedente al 1968 ..... | - 10%             |
| Dal 1968 al 1990 .....   | - 8%              |
| Dal 1991 al 2010 .....   | - 4%              |
| Dal 2011 in poi .....    | nessun correttivo |

Qualora, negli immobili costruiti prima del 2011, sia stata effettuata manutenzione straordinaria dopo il 2011, la riduzione prevista è ridotta del - 50%.

## 7. Correttivi per carenza di elementi essenziali

|                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Assenza di impianto di riscaldamento esteso a tutti i vani .....          | -10%              |
| Appartamento al piano seminterrato (almeno il 50% della superficie) ..... | - 6%              |
| Appartamento al piano terra/primo piano, senza ascensore .....            | nessun correttivo |
| Appartamento al piano secondo, senza ascensore .....                      | - 3%              |
| Appartamento al piano terzo, senza ascensore .....                        | - 5%              |
| Appartamento oltre il terzo piano, senza ascensore .....                  | - 10%             |

## 8. Correttivi per presenza di mobilio

|                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Alloggio completamente ammobiliato (tutti gli ambienti) .....              | + 25% |
| Alloggio con solo cucina con elettrodomestici e camera/e ammobiliate ..... | + 20% |
| Alloggio solo cucina ammobiliata con elettrodomestici .....                | +15%  |
| Alloggio solo camera/e da letto ammobiliato/a .....                        | +10%  |

In caso di mobilio scadente le percentuali come sopra individuate vengono ridotte del 20%.

## 9. Correttivi per durate estese o contratti particolari

Gli importi dei canoni come sopra ricavati potranno essere incrementati di una delle seguenti percentuali:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | + 3%  |
| Per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | + 5%  |
| Per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | + 7%  |
| Contratti universitari da 10 a 12 mesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | + 5%  |
| Contratti universitari da 13 a 24 mesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | + 8%  |
| Contratti universitari da 25 a 36 mesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | + 10% |
| Per contratti stipulati con studenti universitari fuori sede, per alloggi situati nell'ambito delle zone universitarie o limitrofe alle sedi universitarie .....                                                                                                                                                                         | +5%   |
| Per contratti stipulati in risposta all'emergenza abitativa da ETS (enti del Terzo Settore) nell'ambito di progetti patrocinati dal Comune di riferimento, o attuati direttamente dalle istituzioni pubbliche a beneficio di soggetti fragili, è possibile attuare un abbattimento del prezzo facoltativo nella misura massima del ..... | -50%  |

Tutti i correttivi dei punti 5, 6, 7, 8, 9 vanno sommati e attribuiti *cumulativamente* e non *successivamente*.

#### **10. Locazione parziale di immobile.**

Premesso che in questo contesto la locazione di immobile, anche a più conduttori, è di norma regolata da un unico contratto di locazione, qualora la locazione interessi solo una parte dello stesso, la superficie convenzionale da prendere in considerazione per la determinazione del canone sarà costituita dalla somma delle superfici date in locazione ad uso esclusivo più una percentuale delle superfici ad uso comune pari al rapporto fra la superficie locata ad uso esclusivo e la somma delle superfici ad uso esclusivo, secondo la formula:

$$sup\_convenzionale = sup\_comune \times (sup\_locata / (sup\_locata + sup\_non\_locata))$$

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

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

#### **11. Adeguamenti futuri dei valori massimi ricavati.**

I valori delle unità abitative come sopra ricavati non sono soggetti a variazioni ISTAT, se non successivamente alla scadenza dello stesso, prevista alla scadenza di 3 anni dalla sottoscrizione dell'accordo, qualora l'accordo non venga prorogato.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della sottoscrizione del presente accordo, le parti firmatarie si riservano, su richiesta di una delle parti, di rivedere i valori base applicati entro il termine di 60 giorni dalla richiesta medesima.

#### **12. Aggiornamenti del canone di locazione contrattualmente pattuito.**

Il canone di locazione contrattuale potrà essere aggiornato – previa richiesta del locatore - nella misura massima del 75% della variazione annua accertata dall'ISTAT (indice FOI) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi rispetto alla data di inizio del contratto stesso.

#### **13. Tabella concordata per la Ripartizione delle spese e degli Oneri Accessori.**

Si concorda di integrare la Tabella oneri accessori – Ripartizione fra locatore e conduttore (Allegato D del DM 16/01/2017) - con la Tabella allegata.

## C) ASPETTI NORMATIVI PER LA GESTIONE DELLA LEGGE SUL TERRITORIO

### 1. Contratti di natura transitoria (art. 5, comma 1, Legge 431/98).

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

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

a) Quando il locatore ha necessità di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o di altri familiari, per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio di un figlio o di altro familiare;
- rientro da altro comune di residenza o dall'estero;

per motivi di:

- attesa di autorizzazione dal comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato e data della stipula entro 24 mesi.

b) Quando il conduttore ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con apposita dichiarazione dell'ente assegnatario o con preliminare regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi di assistenza;
- esigenze di studio o di formazione professionale, la cui durata massima e frequenza siano documentabili;
- ordinanza di sgombero della abitazione di provenienza del conduttore, danneggiata da sisma o altra calamità, in attesa di ripristino dell'abitabilità;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento documentabile a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto e documentata.

Il Decreto stabilisce che l'inquilino e/o il proprietario che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbano dichiarare il motivo della stessa allegando l'apposita documentazione al contratto.

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

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai punti 1. e 2. del presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

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

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

Questa tipologia di contratto può essere utilizzata qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di Laurea o di formazione post-laurea – quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti – nel Comuni di Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone stesso o in uno dei comuni limitrofi e risieda in un comune diverso da quello in cui frequenta il corso di studi e diverso dal comune confinante ove è sito l'alloggio oggetto della locazione.

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

Come previsto dall'articolo 6 del D.M. del 16/01/2017, per i contratti di cui all'art. 2 comma 3 e all'art. 5 comma 1 e 2 legge n. 431/98, dovrà essere costituita una Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale, ogni qualvolta le parti ne facciano richiesta.

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

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

Alla Commissione potrà essere demandata la soluzione stragiudiziale delle controversie inerenti anche i contratti di locazione di cui all'art. 2 comma 1, legge n. 431/98.

## **4. Fondo Sociale per il sostegno alla locazione.**

Le parti firmatarie richiederanno al **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone** nella gestione delle risorse previste dall'art.11 della legge n. 431/98 e dall'art. 12 della legge regionale n. 36/05, da destinare alle famiglie più disagiate, di riservare la priorità ai contratti stipulati a canone convenzionato secondo il presente accordo.

## **5. Istituzione di Enti Bilaterali.**

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

- senza finalità di lucro;

- per l'erogazione di servizi agli iscritti;
- con adesione sindacale facoltativa, anche con delega, tramite clausola contenuta nel contratto di locazione;
- con eventuali quote di servizio o/e contribuzioni pubbliche e private.

#### 6. **Dichiarazione di rispondenza del contratto agli Accordi Collettivi.**

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

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

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

Le OO. SS. che verificheranno la rispondenza dei singoli contratti all'accordo sottoscritto e depositato non risponderanno comunque in nessun caso dei dati dichiarati dalle parti contraenti che ne restano pienamente responsabili in via esclusiva. Tali dati dichiarati vengono sottoscritti dalle parti contraenti sullo stesso attestato di rispondenza.

Le parti firmatarie convengono di richiedere che il Comuni di **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone** ai fini del riconoscimento del diritto alle agevolazioni fiscali, verifichi la rispondenza dei singoli contratti di locazione a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato ed al relativo contratto-tipo. Tale verifica dovrà essere prevista in ogni caso se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO. SS. firmatarie del presente accordo, qualora non sia presente una attestazione sottoscritta da almeno una delle organizzazioni firmatarie dello stesso.

Al fine di facilitare le verifiche suddette sarebbe opportuno che il Comuni di **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone** provvedessero ad indicare, tra le norme della Delibera IMU, l'obbligo di presentare la Dichiarazione IMU (o altra forma di comunicazione) per avvalersi dell'aliquota agevolata entro il 30 giugno dell'anno successivo con allegata copia del contratto e del "Verbale di Consegna e Conformità del Canone", stipulati con riferimento all'Accordo Territoriale. A seguito di ogni variazione o adempimento successivo che incida sulla determinazione dell'aliquota IMU, i locatori, già obbligati alla comunicazione all'Agenzia delle Entrate, saranno tenuti a comunicare anche al Comune ove è situato l'alloggio locato la

variazione intervenuta, mediante apposita autocertificazione, con allegata la documentazione relativa alla variazione registrata.

## **7. Edilizia sociale e accordi integrativi.**

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del DM 15/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi la proprietà di 20 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nel territorio dei Comuni di **Appignano del Tronto, Carassai, Castignano, Cossignano, Massignano, Montalto Marche, Montedinove, Montefiore dell'Aso, Offida, Ripatransone.**

Le parti concordano di fare riferimento al presente accordo anche per la stipula degli Accordi Integrativi con le grandi proprietà immobiliari, nonché per gli alloggi di proprietà privata che vengono locati con canoni vincolati da Enti Pubblici entro i parametri e con i criteri di valutazione previsti dallo stesso.

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo utilizzando le modalità di calcolo previste dal titolo B), nella misura che verrà stabilita dall'amministrazione comunale. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dal Titolo B articolo 12 del presente Accordo.

## **8. Decorrenza e durata.**

Ai sensi dell'art. 7 comma 4 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, si conviene che il presente Accordo entrerà in vigore dal prossimo **15/06/2025** ed avrà validità per i successivi tre anni, alla scadenza dei quali potrà essere aggiornato, o prorogato di anno in anno, salvo disdetta di una delle parti firmatarie, da comunicare, con preavviso di almeno tre mesi, a mezzo lettera raccomandata o PEC alle restanti parti firmatarie dell'accordo e all'amministrazione comunale interessata.

Alleghiamo le tipologie contrattuali A), B), C), la tabella Oneri Accessori, il DM 16.1.2017, la Procedura per attivare Conciliazione, la Scheda Calcolo Canone Convenzionato, (Verbale di Consegna e Conformità del Canone).

Ascoli Piceno, lì 30/05/2025

Sottoscrivono il presente accordo:

## Organizzazioni della Proprietà Edilizia

PER ASPPI

MANNOCCHI CLAUDIO



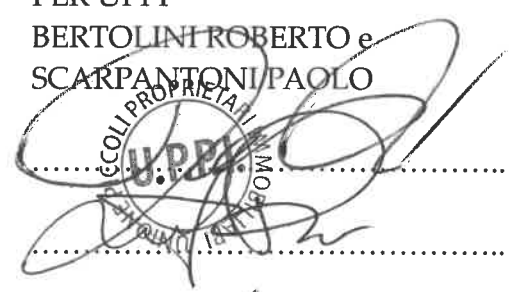
PER CONFEDILIZIA

CIARALLI FLAVIO EMANUELE



PER UPPI

BERTOLINI ROBERTO e  
SCARPANTONI PAOLO



PER CONFABITARE  
GAGLIARDI RICCARDO

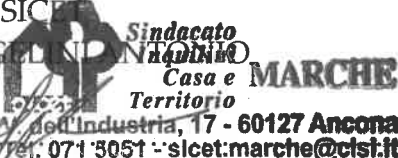
**Confabitaré**  
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Provincia di ASCOLI PICENO



## Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

PER SICET

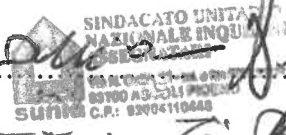
ANGELINI ANTONIO



Sindacato Inquilini  
Casa e Territorio  
Via dell'Industria, 17 - 60127 Ancona  
Tel.: 071 5051 - sicet.marche@ctst.it

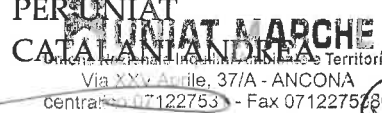
PER SUNIA

FICCADENTI ANTONIO e  
LANCIANESE ANGELO



PER UNIAT

CATALANI ANDREA



UNIAT MARCHE  
Via XXV Aprile, 37/A - ANCONA  
Centrali: 07122753 - Fax 0712275780

PER UNIONE INQUILINI  
PRIMAVERA DANIELE

