

22/06/2005

## ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEI COMUNI DI **SAN CLEMENTE, MONTE-  
FIORE CONCA, MONTEGRIDOLFO, MONDAINO, SALUDECIO,  
MONTESCUDO, MONTE COLOMBO, GEMMANO, POGGIO BERNI  
E TORRIANA**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

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. 100;

**U.P.P.I., Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini**, in persona del suo Presidente Sig. Ermanno Botto, con sede in Rimini, Via XX Settembre n. 88,

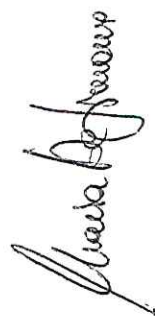
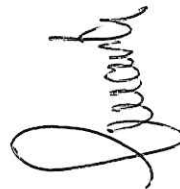
**A.S.P.P.I., Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini**, in persona della sua Presidente Sig.ra Maria De Simone, con sede in Rimini, Via Clementini n. 2/a;

**UNION CASA, Sede Provinciale di Rimini**, in persona della legale rappresentante Avv. Cinzia Pesaresi, con sede in Rimini, Via Flaminia n. 80, da una parte,

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 Sig.ra Jaqueline Cartagena, con sede in Rimini, Via G. Tonini n. 25;

**S.I.C.E.T., Sindacato Inquilini Casa e Territorio della Provincia di Rimi-**



ni, in persona del Segretario Generale Aggiunto Rag. Ezio Cesare Ceccarini,  
con sede in Rimini, Via Caduti di Marzabotto n. 30;  
dall'altra parte,

**si conviene e si stipula quanto segue:**

## **1) CONTRATTI AGEVOLATI** **(art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 e art. 1 D.M. 30/12/2002).**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di locazione in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni di San Clemente, Montefiore Conca, Montegridolfo, Mondaino, Saludecio, Montescudo, Monte Colombo, Gemmano, Poggio Berni e Torriana.

Le Organizzazioni stipulanti determinano un'unica "zona omogenea" comprendente tutto il territorio di ciascuno dei Comuni in oggetto.

Nell'anzidetta zona omogenea sono state determinate due "fasce di oscillazione" del canone, sulla base di alcuni elementi oggettivi, come descritti nell'Allegato "B", e, all'interno di ciascuna fascia di oscillazione, si è stabilito un valore minimo ed un valore massimo del canone mensile, espresso in Euro, il tutto come da Tabella-Allegato "A" di questo atto.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13, comma 1 lettere a), b), c), d), e), comma 2, comma 3, comma 4, della legge 13 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato "A" e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato "A" subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di

cinque anni e del 9 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), Legge n. 431/1998, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato "A" subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

## 2) CONTRATTI TRANSITORI

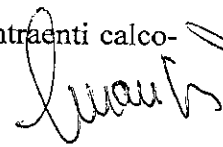
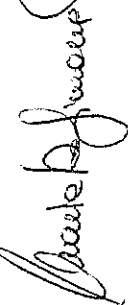
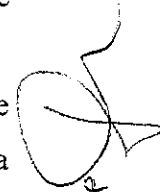
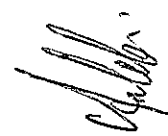
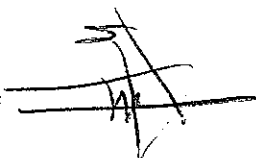
(art. 5, comma 1, Legge n. 431/1998, e art. 2, D.M. 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni di San Clemente, Montefiore Conca, Montegridolfo, Mondaino, Saludecio, Montescudo, Monte Colombo, Gemmano, Poggio Berni e Torriana.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30/12/2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei Comuni di San Clemente, Montefiore Conca, Montegridolfo, Mondaino, Saludecio, Montescudo, Monte Colombo, Gemmano, Poggio Berni e Torriana (Allegato A), incrementati del 10%, considerata l'importanza strategica dei Comuni di San Clemente, Montefiore Conca, Montegridolfo, Mondaino, Saludecio, Montescudo, Monte Colombo, Gemmano, Poggio Berni e Torriana con particolare riferimento al settore turistico.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), Legge n. 431/1998 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calco-



lata nello stesso modo che per i contratti agevolati.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

**Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

1) quando il locatore intenda adibire l'immobile, entro 18 mesi dalla stipula del contratto, ad abitazione propria o del coniuge (o convivente more uxorio) o dei genitori o dei figli o di altri parenti in linea retta entro il 2° grado;

2) quando il locatore intenda, entro il termine di cui sopra, adibire l'immobile ad abitazione di altri parenti (anche collaterali) entro il 4° grado (fratello e/o sorella, zii, cugini) oppure di affini entro il 2° grado (genitori, figli del coniuge, ecc.), i quali abbiano concreta esigenza di abitare l'immobile per motivi di lavoro o di studio o perché bisognosi di assistenza o perché debbano essi stessi prestare assistenza al locatore e/o suoi familiari conviventi (bisognosi a loro volta di assistenza): in quest'ultima ipotesi si ha esigenza del locatore anche se chi deve prestare assistenza è persona estranea alla famiglia (a cui sia destinato l'alloggio);

3) quando il locatore intenda, scaduto il termine di cui sopra, ristrutturare l'alloggio o l'immobile in cui lo stesso si trova (e la permanenza nell'alloggio, in questo secondo caso, renda più difficoltosa o più dispendiosa la ristrutturazione);

4) per qualsiasi altra esigenza specifica del locatore, collegata ad un evento certo e a data prefissata, da indicarsi espressamente nel contratto.

**Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

1) quando il conduttore debba trasferirsi nel Comune in cui è l'alloggio avendo quivi un contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o comunque un'occupazione od incarico di qualsiasi genere per un tempo sicuramente o prevedibilmente limitato;

2) quando, viceversa, il conduttore preveda di doversi trasferire, per motivi di lavoro o di studio o per motivi familiari o di salute, entro il termine massimo di 18 mesi, in altro Comune;

3) quando il conduttore, provenendo da altro Comune, abbia necessità di cure o di assistere i suoi familiari (o parenti od affini nei primi gradi) nel Comune in cui è l'alloggio;

4) quando il conduttore abbia acquistato un'abitazione che si renda disponi-

bile entro 18 mesi oppure debba eseguire nella propria abitazione lavori che la rendano temporaneamente inutilizzabile (o debba consentire che il proprietario vi esegua tali lavori, ritornando poi esso conduttore nella stessa abitazione);

5) quando il conduttore debba lasciare la casa in cui abita (per finita locazione, perché sfrattato, ecc.) ed abbia seria intenzione di reperire, entro 18 mesi, un alloggio per lui idoneo o addirittura sia assegnatario (o almeno abbia concrete possibilità di esserlo) di un alloggio da parte del Comune o di altri Enti a ciò preposti;

6) quando il conduttore intenda usare dell'alloggio come seconda casa, esclusivamente per ragioni di svago, hobby o tempo libero, purché continui a risiedere ed abitare nella prima casa insieme al proprio nucleo familiare;

7) per qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo e a data prefissata, da indicarsi espressamente nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui in epigrafe è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

\* \* \* \* \*

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale dei Comuni di San Clemente, Montefiore Conca, Montegridolfo, Mondaino, Saludecio, Montescudo, Monte Colombo, Gemmano, Poggio Berni e Torriana a cura della CONFEDILIZIA - A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini.

Letto, confermato e sottoscritto in data 22 giugno 2005, *in Rimini*,  
dalle Organizzazioni stipulanti indicate in epigrafe.

*Giuseppe Ferruzzi* *Nelson Galli*  
*Antonio Ferruzzi* *Luigi*

**SAN CLEMENTE, MONTEFIORE CONCA, MONTEGRIDOLFO,  
MONDAINO, SALUDECIO, MONTESCUDO, MONTE COLOMBO,  
GEMMANO, POGGIO BERNI e TORRIANA**

**Canone mensile per mq. di superficie**

APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 2,86 al mq.	€ 6,45 al mq.	€ 3,20 al mq.	€ 6,80 al mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 85,80 per i primi 30,00 mq. ed € 2,66 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 193,50 per i primi 30,00 mq. ed € 6,00 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 96,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,00 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 204,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,33 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ a mq. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 139,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,34 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 313,50 per i primi 50,00 mq. ed € 3,21 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 156,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,56 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 330,60 per i primi 50,00 mq. ed € 3,42 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 2,30 al mq.	€ 5,25 al mq.	€ 2,60 al mq.	€ 5,55 al mq.

*Giuseppe De Jure*  
*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*

## ALLEGATO "B"

Per determinare l'appartenenza di un alloggio alla "Fascia di oscillazione minima" od alla "Fascia di oscillazione massima", occorre tener conto dei seguenti elementi obiettivi, usufruibili dal conduttore:

- 1) autorimessa o posto auto coperto;
- 2) posto auto scoperto, o ulteriore autorimessa o posto auto coperto;
- 3) area verde custodita e/o cortile comune, di almeno mq. 30 complessivi usufruibili;
- 4) cantina o soffitta o ripostiglio;
- 5) terrazzo o balcone;
- 6) ubicazione dell'alloggio al piano terra, primo piano, secondo piano, oppure ascensore (per i piani superiori al 3° piano fuori terra);
- 7) impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) e/o di condizionamento dell'aria;
- 8) appartamento sito in immobile con non più di otto appartamenti;
- 9) doppi servizi.

L'alloggio apparterrà alla fascia di oscillazione massima quando sono presenti almeno 5 (cinque) dei suddetti elementi; altrimenti apparterrà alla fascia di oscillazione minima.

Si precisa che il "ripostiglio" potrà essere, indifferentemente, all'interno o all'esterno dell'appartamento. Per l'esistenza dei "doppi servizi" è sufficiente un bagno (dotato di vasca e/o doccia) e un servizio con w.c. e lavabo.

Per gli alloggi privi di qualsiasi tipo di riscaldamento, o privi di acqua calda nel bagno, o con bagno privo di doccia o di vasca, o privi di ascensore a partire dal 4° piano fuori terra, il canone massimo della fascia di oscillazione massima verrà decurtato dal 10% al 20% (e cioè fino ad un massimo del 20% e non meno del 10%, qualunque sia il numero delle suddette ipotesi dequalificanti) e non si terrà conto degli altri elementi di cui sopra (determinanti l'appartenenza alla fascia minima o alla fascia massima di oscillazione), fermi restando i canoni "minimi" come indicati nell'Allegato "A".

