

# 1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 e art. 1 D.M. 5.3.1999).

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di locazione in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni di Morciano di Romagna e di San Giovanni in Marignano.

Le Organizzazioni stipulanti, avendo acquisito informazioni in ordine a quanto deliberato dai suddetti Comuni in tema di "microzone catastali" (in attuazione del D.P.R. n. 138/1998), 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 Lire it. per metro quadrato utile di superficie dell'unità immobiliare: il tutto come da Tabella-Allegato "A" di questo atto.

Il canone effettivo di locazione, per ogni singolo alloggio, sarà liberamente determinato dalle parti contraenti (tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile), in una misura compresa fra i valori minimo e massimo espressi nella "fascia di oscillazione" che compete all'alloggio medesimo, sulla base degli allegati di cui sopra.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati in base alla sua superficie "calpestabile" (e cioè superficie interna al netto dei muri divisorii), con computo dell'eventuale superficie locata di balconi e terrazze al 25%; la superficie di eventuale autorimessa (o posto-auto coperto), ripostiglio, cantina, soffitta (utilizzabile a ripostiglio) viene calcolata al 50%. Nelle misurazioni v'è una tolleranza del cinque per cento, in più o in meno.

Se l'appartamento o alloggio è dotato di mobilio, per qualità e quantità sufficienti ai bisogni del "conduttore" (ma esclusa la biancheria), il canone come sopra determinato è aumentato fino al 20% (venti per cento).

Se la superficie dell'alloggio (con gli eventuali accessori di cui sopra) è inferiore ai 46 (quarantasei) metri quadrati, la stessa superficie verrà aumentata (convenzionalmente) del 20% (venti per cento); se la superficie dell'alloggio è compresa fra i 46 mq e i 63 mq, la stessa verrà maggiorata del 10% (dieci per cento).

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (Allegato "C"), recante altresì, come col presente Accordo formalmente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e "conduttore", le parti stipulanti i contratti individuali di locazione, oltre a quanto stabilito nel sopra menzionato "contratto-tipo", potranno fare riferimento alla "Tabella" di detta ripartizione, che all'uopo le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano ed allegano come Allegato "D".

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## 2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (art.5, comma 1, Legge n.431/1998 e art.2 D.M. 5/3/1999).

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di locazione in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni di Morciano di Romagna e di San Giovanni in Marignano.

Il canone di locazione per i contratti in epigrafe è liberamente concordato dalle parti (si fa riferimento all'art.2, comma 4, del citato D.M. 5 marzo 1999). E pertanto è ininfluenza la "zona" in cui è situato l'immobile e non si applica quanto stabilito nel presente Accordo per i "contratti agevolati", in ordine alla determinazione del canone (canone minimo e massimo entro una certa "fascia di oscillazione", superficie dell'alloggio, ecc.).

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi (art.2. 1° comma, del citato D.M. 5/3/1999). Il termine entro il quale il locatore dovrà dare al "conduttore" la comunicazione di cui all'art. 2, 2° comma, dello stesso D.M. 5/3/99, sarà liberamente stabilito dalle parti nei singoli contratti, ma comunque non potrà essere inferiore a 20 giorni nel caso la durata del contratto sia superiore ad un anno.

I contratti in epigrafe sono a tempo determinato e pertanto non occorre alcuna preventiva disdetta, da una o dall'altra parte, per impedirne il tacito rinnovo.

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

### Fattispecie di esigenze dei locatori:

- 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 del "conduttore":

*Emilio*

*Adlon*

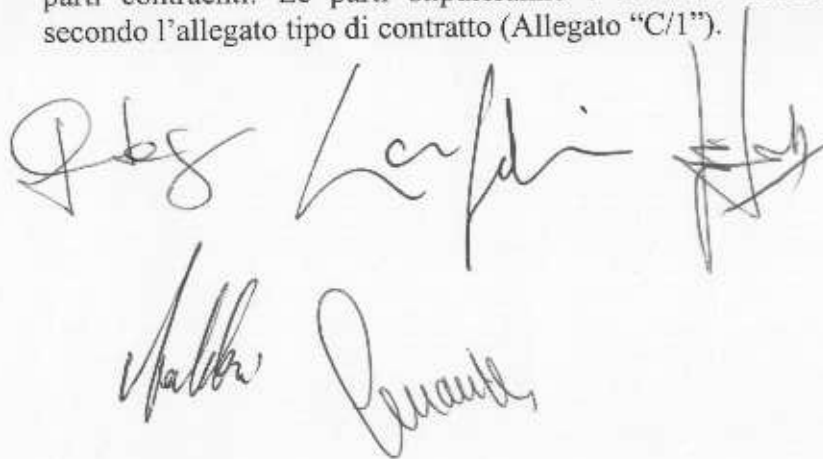
*Roberto*

*[Signature]*

*[Signature]*

- 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 disponibile 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) 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. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (Allegato "C/1").



The image shows four handwritten signatures in black ink. The top row contains two signatures: the first is a stylized signature starting with 'P' and 'S', and the second is a signature starting with 'L' and 'C'. The bottom row contains two more signatures: the first is a signature starting with 'M' and 'A', and the second is a signature starting with 'P' and 'C'.

## CLAUSOLE FINALI

In tutti e due i "contratti-tipo" sopra menzionati, le Organizzazioni stipulanti prevedono il ricorso facoltativo delle parti contraenti ad una "Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica" per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione nonché del presente Accordo. All'uopo, ciascuna delle Organizzazioni stipulanti nominerà, entro il 30 novembre 1999, un proprio rappresentante per detta Commissione, di modo che ciascuna delle parti contraenti (del singolo contratto) possa scegliere uno di detti rappresentanti quale componente, da essa nominato, di detta Commissione.

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta in data 8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa fra tutte le Organizzazioni stipulanti, formare oggetto di revisione allorché vengano deliberate aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della l. n.431/1998 o intervengano sensibili variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo tutti gli allegati in esso citati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Rimini, 27 ottobre 1999.

### Le Organizzazioni della Proprieta' Edilizia

A.P.E. - CONFEDILIZIA .....

A.S.P.P.I. ....

U.P.P.I. ....

### Le Organizzazioni degli Inquilini

S.U.N.I.A. ....

S.I.C.E.T. ....

A.N.I.A. ....

CO.N.I.A. ....



## 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 e 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

Quanti

Hu

7

Roberto

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" di ciascuna fascia di oscillazione come indicati nell'Allegato "A".

Stas  
Valdi  
Trojani  
Penna

ALLEGATO "A"

COMUNI DI MORCIANO DI ROMAGNA E SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA UNICA	
CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ UTILE DI SUPERFICIE	
FASCIA MINIMA	FASCIA MASSIMA
5.000 - 9.500	5.500 - 10.000

*Roberto Valleri*  *Luigi...*  
*Carai...*



*Sepe d'Amico  
(P. Melloni)*

**U. P. P. I.**  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
SEDE PROVINCIALE:  
Via XX Settembre 88/47900 Rimini  
Tel. 0541.780808 Fax 0541.369083

MUNICIPIO  
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO  
04 MAG. 2006  
PROT. *6064* CAT *1* CL *H*

**MORCIANO DI ROMAGNA e SAN GIOVANNI IN MARIGNANO**

**Canone mensile per mq. di superficie**

APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 3,60 al mq.	€ 6,80 al mq.	€ 3,90 al mq.	€ 7,20 al mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 108,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,30 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 204,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,40 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 117,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 216,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,70 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
€ 174,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,74 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 332,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,34 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 191,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,96 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 350,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,52 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 2,90 al mq.	€ 5,54 al mq.	€ 3,20 al mq.	€ 5,84 al mq.

COMUNE DI  
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO  
27 APR. 2006  
**ARRIVO**

Post-it® 7669

**Telefax**

A/To: *Comune S. Giovanni Marignano*  
Da/From: *UPPI / Rimini*  
Data/Date: *27.04.06* Fogli/Pages: *1*

Note

3M

*OK*  
*firmato*  
*22/6/05*