

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MACERATA**
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

15 7 2007
N. Prot. 110 110 Classifica
42704/7.14.0
Comune di Macerata
Codice IPA
6783 ARRIVO Codice AOO
MCA01
18 OTT. 2007
Sigla Operatore
AS

(MODIFICHE D'AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONI)

Fra le seguenti organizzazioni:

Ape Confedilizia in persona del presidente pro tempore, Geom. Francesco Prenna assistito dal Consigliere delegato Geom. Paolo Prenna;

APPC in persona del presidente regionale pro tempore Avv. Claudio Monterotti;

Sicet-Cisl in persona del segretario provinciale pro tempore, Sig. Giampiero Puliti;

Sunia-Cgil in persona del segretario provinciale pro tempore Sig. Gianfranco Ilari;

Uniat-Uil in persona del segretario provinciale pro tempore, Avv. Roberto Gasparrini

Si conviene e stipula quanto segue.

CONTRATTI AGEVOLATI

(Art 2, comma 3, L.431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Macerata.

Il territorio del Comune di Macerata, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegato A.

I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

Per la aree omogenee e le Zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui alla L. 392/78 con una tolleranza del cinque per cento 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 B e sarà

aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 5 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 6 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), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati (come da elenco dotazione alloggi allegato), le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 25 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, per immobili parzialmente arredati l'aumento sarà pari al 12%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente e verrà determinato sulla base dell'elenco dotazioni minime allegato al presente accordo alla lettera C.

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L.431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Macerata.

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 del Comune di Macerata (allegato B), ricalcolati sulla base della precedente esperienza e considerata l'importanza strategica del Comune di Macerata con particolare riferimento al fatto che si tratta di un capoluogo di provincia.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui alla L. 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

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

Fattispecie di esigenze dei proprietari

- 1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del

locatore:

destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

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

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;

trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;

acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;

ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.



CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 31.12.2002)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Macerata.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono individuate, per le zone e aree del Comune di Macerata indicate nell'allegato A, come da allegato C.

ULTERIORI CONDIZIONI DA VALERE PER OGNI TIPO DI CONTRATTO

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui alla L. 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di

Macerata a cura dell'Ape-Confedilizia, mediante consegna o invio tramite raccomandata a.r.

Copia dei contratti stipulati con riferimento all'Accordo dovrà essere depositata presso il Comune di Macerata anche al fine di controllo da parte dell'Ufficio Tributi dell'applicazione corretta delle eventuali agevolazioni ICI e IRPEF. E' comunque consigliato per facilitarne l'applicazione presentare il calcolo di conteggio del canone munito di visto di congruità rilasciato da una delle organizzazioni firmatarie.

Letto, confermato e sottoscritto in data 08/10/2007 dalle Organizzazioni stipulanti;
Associazione Proprietà Edilizia-Confedilizia

APPC

Sicet-Cisl

Sunia-Cgil

Uniat-Uil

Altre Associazioni firmatarie successivamente all'Accordo raggiunto.



ELEMENTI QUALIFICANTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA

1. Autorimessa singola
2. Posto auto coperto n°
3. Posto auto scoperto n°
4. Bagno interno completo
5. Cucina abitabile con finestra (min. mq. 10)
6. Sottotetto, soffitta, cantina n°
7. Terrazzo o balcone n°
8. Isolamento termico
9. Doppie finestre
10. Vetro camera
11. Impianto risparmio energetico - pompa calore
12. Pannelli solari o fotovoltaici
13. Impianto termico sottopavimento
14. Ascensore (oltre i 2 piani fuori terra)
15. Superamento barriere architettoniche
16. Giardino privato
17. Impianto condizionamento
18. Impianto sportivo di pertinenza
19. Edificio con portiere
20. Videocitofono
21. Doppie servizi
22. Impianto antifurto elettronico
23. Portone blindato
24. Sbarre alle finestre
25. Persiane o tapparelle anti-intrusione
26. Video sorveglianza
27. Connessione rete fibre ottiche
28. impianti tecnologici a norma di legge

sub-fascia inferiore da 1 a 8 elementi qualificanti

sub-fascia intermedia da 9 a 16 elementi qualificanti

sub-fascia superiore oltre i 6 elementi qualificanti

ALLEGATO A:

ZONA CENTRALE: TUTTE LE VIE INTERNE ALLE MURA, C.SO CAIROLI, VIA CARDUCCI, CENTRO DREZIONALE, CORSO CAVOUR, VIA ROMA FINO INCROCIO VIA ETTORE RICCI, VIA DON BOSCO, VIA SEVERINI ED ADIACENZE, VIA PIAVE, VIA ALIGHIERI, VIA ALFIERI, VIA FOSCOLO, VIA MANZONI, VIA MORBIDUCCI, VIA FILIBERTO, VIA CADORNA, VIA VALENTINI, VIA MUGNOZ, VIA MAMELI, VIA BARILATTI, ZONA PALASPORT ED ADIACENZE

ZONA SEMICENTRALE: RIONE PACE, BORGO SAN GIULIANO, RIONE MARCHE, RIONE SANTA LUCIA, ZONA CIMITERO DUE FONTI, STAZIONE FERROVIARIA, SANTO STEFANO, VIA CIOCI, VIA ROMA DOPO INCROCIO VIA ETTORE RICCI, VIA M. LIBERTÀ, VIA SPALATO E RELATIVE ADIACENZE, VIA VALENTI PORZIONE, VIA VELINI FINO INCROCIO MONTANELLO, RIONE SANTA CROCE, COLLEVERDE, COLLEVARIO, MONTALBANO, CORNETO,

ZONA PERIFERICA : ESPANSIONE VIA DELLE VERGINI, PIEDIRIPA, VILLA POTENZA, SFORZACOSTA.

ZONA AGRICOLA: CERVARE, CIMARELLA, FURIASSE, MONTANELLO, PIEVE, ROTACUPA, SANTA MARIA DEL MONTE, SANTA MARIA IN SELVA, VALLEBONA

Allegato C

Correttivi da applicarsi per la determinazione del canone alla tipologia dell'immobile

a. Alloggi collocati in fabbricati intensivi:

il canone verrà individuato all'interno di una oscillazione della sub-fascia individuata nei valori massimi e minimi ridotta del 5% da 8 alloggi fino a 15, del 10% sopra i 16 alloggi.

b. Alloggi da considerarsi come villini (A/7)

Gli alloggi da considerarsi come villini saranno quelli anche non censiti sotto tale categoria catastale ma aventi un numero massimo di 3 alloggi ed un rapporto area a verde esclusiva/alloggio pari almeno al 35%, per tali unità si applica una maggiorazione del 10%

e. Vetustà

Relativamente all'anno di costruzione o di concreta ristrutturazione (o restauro, come documentabile da apposita pratica edilizia) si applicheranno i seguenti coefficienti alla sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi:

- fino al 1980 una riduzione pari al 10%
- dal 1981 nessuna riduzione

d. Mobilio - Dotazione Alloggi

Alloggio familiare

Cucina: frigorifero, piano cottura, forno, scolapiatti, cassettera e almeno 1 pensile e 1 mobile basso o piano di appoggio, cappa aspirante.

Camera da letto: letto, armadio, sedia o poltroncina.

Tinello: tavolino con sedie sufficienti al numero di occupanti; mobile buffet o simile, TV.

Bagno: pensile o mobiletto, specchiera, porta asciugamani, portarotolo.

Per studenti universitari:

Oltre tutto quanto sopra esposto tavolinetto o scrittoio pari al numero degli occupanti.

e. Durate contrattuali superiori al minimo previsto di 3 anni

La sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi può essere incrementata nelle seguenti misure:

per contratti della durata di 4 anni +2 di eventuale proroga	un aumento del 3%
per contratti della durata di 5 anni +2 di eventuale proroga	un aumento del 5%
per contratti della durata di 6 anni +2 di eventuale proroga	un aumento del 6%

f. Durate contrattuali per studenti universitari

Durata da 7 a 12 mesi	+ incremento 5%
durata da 13 a 24 mesi	+ incremento 8%
durata da 25 a 36 mesi	+ incremento 10%

g. Vicinanza della zona in cui è collocato l'immobile locato dalla sede degli studi:

Immobili del centro storico	+ incremento 5%
immobili del semicentro	+ incremento del 3%
immobili in zona periferica o agricola	nessun incremento

h. Carenza di elementi essenziali nelle seguenti misure:

- assenza servizi igienici interni all'abitazione	una riduzione del 15%
- mancato allacciamento alla rete fognaria	una riduzione del 7%
- mancanza impianti fissi di riscaldamento	una riduzione del 25%
- mancanza di ascensore oltre i 2 piani fuori terra	una riduzione del 5%
- mancanza di ascensore oltre i 5 piani fuori terra	una riduzione del 15%



ZONE	Canone minimo €/mq./mese		Canone medio €/mq. Mese		Canone massimo €/mq. Mese	
	da	a	da	a	da	a
ZONA CENTRALE	5,310	5,834	5,834	6,184	6,184	6,883
ZONA SEMICENTRALI	3,540	4,261	4,261	4,742	4,742	5,103
ZONA PERIFERICA	2,753	3,474	3,474	3,955	3,955	4,517
ZONA AGRICOLA	2,557	3,649	3,649	4,378	4,378	5,835

ACCORDO L. 431/98 COMUNE DI MACERATA

ZONE	VALORI MINIMI €/mq.	VALORI MASSIMI €/mq.
CENTRO STORICO	1655,01	2145,39
SEMI-CENTRO	1103,34	1777,62
PERIFERIA	858,16	1532,42
AGRICOLA	796,85	1818,79

ZONE	Canone minimo €/mq. annui	Canone medio €/mq. annui	Canone massimo €/mq. annui
ZONA CENTRALE	63,72	73,16	82,60
ZONA SEMICENTRALE	42,48	55,46	68,44
ZONA PERIFERICA	33,04	46,02	59,00
ZONA AGRICOLA	30,68	50,35	70,02

ACCORDO L. 431/98 COMUNE MACERATA

MACERATA ZONA CENTRALE

CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	5,5720	5,8343	6,0091	6,1839	6,5335	6,8831
DA 41 A 60	5,5065	5,7687	5,9654	6,1402	6,4461	6,7957
DA 61 A 100	5,4409	5,7031	5,9217	6,0965	6,3587	6,7083
DA 101 A 130	5,3754	5,6376	5,8780	6,0528	6,2713	6,6209
OLTRE 131	5,3098	5,5720	5,8343	6,0091	6,1839	6,5335

MACERATA ZONA SEMICENTRALE

CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	3,9004	4,2610	4,5014	4,7417	5,2225	5,7032
DA 41 A 60	3,8103	4,1708	4,4413	4,6816	5,1023	5,5830
DA 61 A 100	3,7202	4,0807	4,3812	4,6215	4,9821	5,4628
DA 101 A 130	3,6300	3,9906	4,3211	4,5614	4,8619	5,3426
OLTRE 131	3,5399	3,9004	4,2610	4,5014	4,7417	5,2225

MACERATA ZONA PERIFERICA

CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	3,1138	3,4743	3,7147	3,9551	4,4358	4,9165
DA 41 A 60	3,0237	3,3842	3,6546	3,8349	4,3156	4,7963
DA 61 A 100	2,9335	3,2941	3,5945	3,7147	4,1954	4,6762
DA 101 A 130	2,8434	3,2039	3,5344	3,5945	4,0752	4,5560
OLTRE 131	2,7533	3,1138	3,4743	3,4743	3,9551	4,4358

MACERATA ZONA AGRICOLA

CANONE MENSILE IN € PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	3,1030	3,6495	4,0138	4,3781	5,1067	5,8353
DA 41 A 60	2,9664	3,5129	3,9227	4,2870	4,9245	5,6531
DA 61 A 100	2,8298	3,3762	3,8316	4,1959	4,7424	5,4710
DA 101 A 130	2,6932	3,2396	3,7405	4,1048	4,5502	5,2888
OLTRE 131	2,5566	3,1030	3,6495	4,0138	4,3781	5,1067

COT.
A.P.E.
ATA