ACCORDO TERRITORIALE PER IL **COMUNE** di **CESENA** del **19-12-2018**

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, della legge 8 gennaio 2002 n. 2, e del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento n. 59, alla G. U. n. 85, del 11 aprile 2003 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze pubblicato in G. U. n. 62, del 15/03/2017.

Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia	di Forlì-Cesena	in persona di	**Martini Dino**
A.S.P.P.I.	di Cesena	in persona di	**Sacchetti Luciana**

Le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

S.I.C.E.T.	Romagna	in persona di	**Casadei Oliviero**
S.U.N.I.A.	di Forlì-Cesena	in persona di	**Basir Milad**
U.N.I.A.T. Reg.le E. Romagna sportello di Cesena		in persona di	**Angeli Roberta**

Premesso che:

- in data 30 agosto 1999 e successiva interpretazione ed aggiornamento del 6 luglio 2000, è stato siglato il primo accordo territoriale, con i modelli contrattuali definiti nell'accordo;
- in data 8 giugno 2004 è stato sottoscritto un nuovo accordo relativo al solo Comune di Cesena, cui le parti, in data odierna intendono apportare con il presente atto, le opportune modifiche ed aggiornamenti, al fine di ottenere una sua migliore applicabilità.

Le Associazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, ritengono opportuno individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'accordo territoriale di cui all'articolo 2, comma 3, ed articolo 5, commi 1, 2, 3, della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo locale, di usi e consuetudini, di assumere **obbligatoriamente** gli appositi modelli contrattuali, utili a tale conseguimento, come prevede il Decreto in oggetto.

Che, il Comune di Cesena con apposito **Accordo** sottoscritto con le parti qui rappresentate in data **19/12/2018**, si è impegnato a mantenere una riduzione dell'IMU (oltre a quella prevista dallo stato e per gli anni successivi per i locatori che concederanno in affitto a canone agevolato (art.2, comma 3,) a nuclei familiari **alloggi adibiti ad abitazione principale**, ed a **studenti universitari** (art. 5, comma 3), nonché a **Società o Agenzie** partecipate dal Comune di Cesena**,** previa redazione e sottoscrizione dell'apposito allegato 4 da parte locatrice e conduttrice), **obbligatorio** per tutti i tipi di contratti sopra richiamati al fine di **certificare la regolarità "economica"** all'accordo territoriale depositato il **19/12/2018** presso il **Comune di Cesena** e successivamente trasmesso alla **Regione Emilia-Romagna**, con decorrenza dell'accordo dal **1° gennaio 2019.**

Le Associazioni sindacali della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, riconoscono l'importanza delle decisioni dell'Amministrazione comunale di **Cesena**, oltre la volontà di partecipare in modo diretto alla definizione delle politiche abitative *(vedi accordo)*, anche attraverso un monitoraggio dei contratti di locazione *(banca dati – osservatorio)*.

Le parti auspicano e si propongono altresì in particolare i seguenti obbiettivi:

Favorire l'allargamento del mercato agli immobili sfitti e l'accesso a locazioni a canoni agevolati per le fasce sociali meno abbienti;

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;

Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulti sommerso e irregolare.

Si conviene e stipula quanto segue:

1) CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/'98, legge 2 / 2002, e, D.I. del 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio del **Comune di Cesena**.

Il territorio del Comune di Cesena, **acquisite** le informazioni dal Comune, concernenti le 4 zone *(di pregio, centro urbano, periferia e forese)*, sono delimitate dai fogli catastali, come da all. 1.

Per le zone omogenee, come sopra individuate, vengono definite le sub-fasce di oscillazione dei canoni, come da allegato 2.

Le fasce di oscillazione per l'individuazione del canone vengono determinate sulla base della tabella di cui all'allegato 2 di valori espressi in **€ / mq. / mese**, ed alla presenza degli elementi di cui all'allegato 3.

Per facilitare la comprensione del meccanismo di individuazione e calcolo del canone di locazione, viene predisposto un apposito modulo, **obbligatorio per tutti i contratti assistiti e non**, utile anche per ottenere le agevolazioni IMU dal Comune di Cesena, denominato allegato 4.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti a determinare in concreto, con l'eventuale assistenza delle rispettive organizzazioni, se richiesta, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sulla base degli elementi oggettivi (*trasformati in punti*) di cui all'allegato 3.

La superficie da considerare per il calcolo del canone di locazione **è esclusivamente** quella desumibile dalla planimetria determinata dalla superficie interna al netto dei muri perimetrali.

In assenza di planimetria, si potrà utilizzare la metratura indicata nella visura catastale abbattuta del **15%**.

Qualora l'alloggio abbia una superficie utile non eccedente il 10% della fascia inferiore di appartenenza si potrà utilizzare la stessa per la determinazione del canone di locazione.

*(**Esempio** mq. 54 invece della fascia da 51 ad 80, si può utilizzare quella sino a mq. 50).*

In presenza di pertinenze locate unitamente all'appartamento, se individuabili tramite visura catastale (es. categorie C/6 e C/2) si farà riferimento alle superfici indicate nella visura stessa diversamente saranno da desumersi da adeguate piantine/planimetrie, in ogni caso saranno considerate come segue:

- Mansarda	…….	**nella misura del 30%**
- Terrazza o **balcone** superiore a mq. 5,00	…….	**nella misura del 15%**
- Veranda		**nella misura del 30%**
- autorimessa singola		**nella misura del 50%**
- posto auto coperto, riservato *(C/6 di 1° cl)*, **e cantina**		**nella misura del 20%**

Nel caso di **locazione di porzioni di immobile il canone deve essere calcolato tenendo conto** della zona (all.1), delle tariffe proprie (all.2), delle dotazioni (all.3), come specificato nell'all. 4.

La superficie concessa in modo **esclusivo** *(es. camera, garage, ecc.)* deve essere calcolata **al 100%** e ad essa si aggiunge **pro-quota** la restante metratura di uso comune *(es. cucina, bagni)*.

In presenza di più porzioni di contratti individuali occorre procedere applicando la tariffa corrispondente ai soli mq. della porzione locata *(non alla metratura complessiva dell'unità).*

Per gli alloggi compiutamente arredati, il canone definito potrà subire un aumento fino al **20%**, a valere per l'intera durata contrattuale**, come meglio descritto nell'allegato 5.**

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA MINIMA:	*quando sono presenti fino a*	*7 punti*
FASCIA MEDIA:	*quando sono presenti da*	*8 a 13 punti*
FASCIA MASSIMA:	*quando sono presenti da*	*14 punti in poi*

In caso di:
- Assenza di impianto di riscaldamento = comunque sub-fascia minima;
- Appartamento senza ascensore oltre il 3° piano fuori terra, comporta la detrazione di 2 elementi fra quelli presenti.

La descrizione dettagliata degli elementi è indicata nell' ALLEGATO 3

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione *(tipo-agevolato)*, utilizzando **obbligatoriamente** il contratto tipo (all. **A** al D.M. 16/01/2017), recante altresì possibilità di Conciliazione così come concordata fra le parti, nonché tutte le pattuizioni **ad integrazione** che col presente accordo formalmente le parti convengono:

a) la parte locatrice (proprietà) dovrà fornire **obbligatoriamente ed anticipatamente l'Attestato di Prestazione Energetica** e potrà fornire gli estremi od autocertificare la documentazione amministrativa e tecnica di sicurezza degli impianti e/o di eventuali certificati per collaudi;

b) solo per coloro che non optano per il regime di cedolare secca, l'aggiornamento del canone di locazione **pattuito**, a richiesta scritta da parte locatrice sarà aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT per famiglie operai e impiegati, ad ogni inizio di anno di locazione successiva;

c) ai fini del diritto di prelazione **al riaffitto**, **ove concesso dalla parte locatrice**, ai sensi dell'art. 40, legge 392/78, farà fede quanto indicato nel già previsto all. 4) e **dovrà** essere aggiunto in calce all'art. 15 Varie del contratto-tipo;

d) deposito cauzionale ove richiesto, non potrà in alcun caso superare le 3 (tre) mensilità del canone, ed indipendentemente dalla durata del contratto, è produttivo degli interessi legali, fissati annualmente dall'autorità competente e da corrispondere al termine di ogni anno di locazione alla parte conduttrice. **In alternativa** al deposito cauzionale il locatore potrà chiedere al conduttore una polizza di assicurazione a copertura del rischio da incendio e ricorso vicini, a proprie spese ma a beneficio del locatore, di durata corrispondente a quella del rapporto e per l'importo che verrà da questi indicato e comunque non inferiore al valore di mercato dell'unità locata. E ciò sempre che l'immobile non sia già coperto da polizza globale fabbricati, in quanto in tal caso, il conduttore sarà tenuto a corrispondere in via diretta o di rimborso la quota proporzionale del relativo premio;

e) **per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, ove le parti concordino una durata contrattuale superiore ad anni 3, il canone così come risulta in base alla zona (all. 1), agli elementi (all. 3), per determinare la sub-fascia (all. 2), potrà essere aumentato del 2% per ogni anno eccedente, a valere per l'intera durata contrattuale;**

f) il canone in tutti i tipi di contratto facente parte del presente accordo, dovrà essere corrisposto in rata mensile anticipata;

g) ripartizione degli oneri accessori, fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano quanto previsto in apposito allegato "D" del D.M. 16/01/2017, **con l'integrazione della pattuizione inerente le spese di compenso amministratore a carico del locatore come già stabilito nei precedenti accordi**;

h) spese di bollo *(se dovute)* relative ai tipi di contratti di locazione, **per uso e consuetudine** (vedi precedenti accordi del 30/08/1999 e del 08/06/2004) sono ripartite in parti uguali fra parte locatrice e conduttrice, così come previsto per quelle di imposta di registro;

i) **commissione di conciliazione stragiudiziale** *(facoltativa art. 6 del D.M. 16/01/2017)* **viene recepito integralmente quanto previsto** nell'Allegato E) **del D.M. 16 gennaio 2017**;

j) **Definizione di appartamento "Ammobiliato"**
Per la voce "**ALLOGGIO AMMOBILIATO**", si precisa quanto segue:
- Qualora sia dotato di un arredamento **"minimo"** blocco cucina sufficiente alla vivibilità, il canone risultante in base alla zona e dagli elementi, può essere aumentato fino al **5**%;
- Qualora sia dotato di arredamento "**completo**" *(zona giorno e notte)* pur con mobili e suppellettili per una buona vivibilità, il canone risultante, può essere aumentato fino al **15**%;
- Qualora sia dotato di arredamento "**nuovo** o di notevole pregio su misura" con elettrodomestici di qualità il canone risultante in base alla zona e dagli elementi può essere aumentato fino al **20**%
Tutti gli elettrodomestici e gli impianti dovranno essere a norma (DPR 412/93, legge 46/90) **ed installati o resi fruibili a cura del locatore.**
In tutti i casi si consiglia di redigere un verbale (eventualmente anche in forma di raccolta fotografica ove in ogni stampa sia riportata la data dello scatto, il tutto controfirmato da entrambe le parti) in cui specificare tutte le dotazioni presenti nell'alloggio al fine di evitare successive contestazioni. Il tutto come specificato nell'allegato 5.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/'98 e art. 2 D.I. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di **Cesena** che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta ad oggi avere un numero di abitanti pari a **97.234**

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.I. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone così definito dalle parti contraenti potrà essere aumentato del **10%**, per favorire la mobilità sul territorio.

Il presente Accordo prevede che la durata della locazione transitoria può essere sino a diciotto mesi, **in nessun caso questo tipo di contratto è prorogabile**.

Per i contratti in oggetto, con formula obbligatoria come da D.M. 16/01/2017 - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano che le parti stipuleranno i contratti di locazione transitoria secondo l'allegato "B" al D.M. 16/01/2017, recante altresì la possibilità di conciliazione così come concordata fra le parti, nonché tutte le pattuizioni **ad integrazione** che col presente accordo formalmente si convengono:

a) sono automaticamente estese tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'articolo 2, comma 3, della L: 431/98, se e in quanto applicabili;

In caso l'esigenza di transitorietà indicata nel contratto venga meno nel corso della locazione, le parti potranno risolvere il contratto transitorio in corso e sottoscrivere un nuovo contratto ai sensi dell'Art. 2 comma 1, o comma 3.

b) **il recesso per gravi motivi da parte del conduttore potrà avvenire con un preavviso di 30 giorni**, indipendentemente dalla durata del contratto.
- la transitorietà può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate e specificate all'atto della stipula del contratto come segue:

Esigenze di transitorietà del locatore, quando intenda disporre dell'immobile per:

1) Adibirlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine, nonché per:
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) Adibirlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
3) Eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali abbia fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
4) **Qualsiasi altra esigenza** specifica del locatore collegata ad un evento certo ed espressamente specificata nel contratto.

Esigenze di transitorietà del conduttore, quando ha:

1) Esigenza di una abitazione per un periodo non superiore ai diciotto mesi per:
- contratto di lavoro a termine in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsione 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;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

2) **Qualsiasi altra esigenza** specifica del conduttore collegata ad un evento certo ed espressamente specificata nel contratto.

E' fatto **obbligo** al locatore confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno **un mese**, per ogni semestre, o frazione, di durata del contratto.

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, comma 2 e 3, L. 431/'98 e art. 3 D.I. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

Tali contratti **allegato C** al D.M. del 16/01/2017, sono utilizzabili per studenti iscritti ad un corso di studi universitari e similari come previsto dall'art. 3 del Decreto, in un Comune diverso da quello di residenza. Possono avere durata da 6 a 36 mesi e possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

Per detti contratti, ovvero **ai fini dell'art. 3, D.M. 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone così definito dalle parti contraenti** sulla base degli elementi propri dell'unità immobiliare potrà essere aumentato del **10%**, per favorire la mobilità sul territorio.

Per i contratti in oggetto – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano che:

- Le parti stipuleranno i contratti di locazione esclusivamente secondo il contratto tipo, allegato "C" al D.M. 16/01/2017;
- Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle **Aziende** per il diritto allo studio o **Società** similari;
- recanti altresì possibilità di conciliazione così come concordata fra le parti;
- alle pattuizioni **ad integrazione** previste dal presente accordo si aggiungono automaticamente tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 431/98, **in quanto applicabili**.

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del **Comune di Cesena**, i cui conduttori siano iscritti ad un corso di laurea, scuole superiori e simili, come da **art. 3**, **punto 1**, del D.M. del 16/01/2017.

Le fasce di oscillazione per il calcolo dei canoni di locazione per i contratti in oggetto, sono costituite dalle fasce di oscillazione per le zone (all. 1), con gli elementi (all. 3), e le determinazioni €/mq. (all. 2) ed arredamento (mobilio all. 5), individuate nel presente accordo relativo al Comune di Cesena.

Il Decreto per questo tipo di contratto prevede una durata minima di 6 mesi ed una massima di 36.

Le parti firmatarie del presente Accordo ritengono che vista l'estensione di questo tipo di contratto anche per programmi di studio equipollenti a quelli universitari, quali master formativi, scambi internazionali come Socrates, Erasmus, ecc., che spesso prevedono una durata inferiore ai 6 mesi, concordano che per questo tipo di contratto la durata può essere inferiore ai sei mesi.

Prorogabile solo una volta **di pari durata, al termine della quale in nessun caso il contratto potrà proseguire**.

ACCORDI INTEGRATIVI

Per i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, destinate ad uso abitativo, sono da intendersi in capo ad un medesimo soggetto 100 a livello nazionale, oppure almeno **50** unità **se ubicate nel territorio comunale di Cesena**, nonché, **Imprese** od **Associazioni di Imprese** di Datori di lavoro, **Fondazioni**, Enti o Società per l'Affitto partecipate dal Comune di **Cesena** in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di lavoratori in mobilità, di immigrati comunitari ed extra-comunitari, studenti universitari.

Le parti firmatarie il presente accordo sono pronte a **sottoscrivere** appositi **Accordi Integrativi** con le parti interessate.

CLAUSOLE FINALI

II presente Accordo Territoriale - **nella sua triplice articolazione** - resterà in vigore per la durata di **tre** anni, a partire dal **1° gennaio 2019** depositato presso il Comune di **Cesena**; sino a revisione ufficiale da parte delle Organizzazioni di Categoria, i valori minimi e massimi delle sub-fasce di oscillazione devono intendersi NON aggiornabili annualmente, nemmeno con ISTAT.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

1 il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
2 siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 legge 431/98 ed altre normative attualmente vigenti;
3 siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
4 il CIPE modifichi l'elenco dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa o equiparati;
5 quando le parti lo ritengano necessario;
6 quando si renda applicabile l'istituto della novazione ai sensi del Codice Civile.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative pre-contrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.
In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale in ragione del 10%, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà chiedere l'intervento delle parti firmatarie dell'accordo, le quali entro 90 giorni, determineranno, **il nuovo canone**, da valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga o fino a nuova locazione.
Il presente Accordo sarà depositato dalle parti, presso la Segreteria generale del Comune di **Cesena**, mediante consegna di copia autentica, all'Ufficio Protocollo generale del Comune e successivamente presso la **Regione Emilia Romagna.**

ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di Cesena
All. 2: Sub-fasce di oscillazione del Comune di Cesena
All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
All. 4: Modulo di richiesta – Dati e Misure
All. 5: Definizione di Arredo dell'unità abitativa
All. 6: Attestazione e Asseverazione del Canone *(modello tipo delle parti firmatarie)*

Altresì gli allegati in base a quanto pubblicato il 15-3-2017 in GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 ovvero:

Allegato A - LOCAZIONE ABITATIVA
Allegato B - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
Allegato C - LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
Allegato D - TABELLA ONERI ACCESSORI
Allegato E - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE

Letto, confermato e sottoscritto in data **19/12/2018** dalle organizzazioni stipulanti:

Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia	di Forlì-Cesena	**Martini Dino**	…….……
A.S.P.P.I.	di Cesena	**Sacchetti Luciana**	…….…….....

Le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

S.I.C.E.T.	Romagna	**Casadei Oliviero**	…….
S.U.N.I.A.	di Forlì-Cesena	**Basir Milad**	…….
U.N.I.A.T. Reg.le E. R. Sportello di Cesena		**Angeli Roberta**	…….

ALLEGATO 1 - Comune di CESENA

SUDDIVISIONE in ZONE	FOGLIO di MAPPA CATASTALE	PERIMETRO di DELIMITAZIONE
ZONA - **A**	111, 124, 125, 126, 148, 149	**Centro storico e di pregio** Centro Storico – Madonna del Monte – Madonna delle Rose – Fiorenzuola
ZONA - **B**	78, 81, 82, 83, 97, 98, 107, 108, 109, 110, 122, 123, 127, 128, 145, 146, 147, 150, 166,	**Area urbana** Martorano - S. Egidio – Ippodromo - Oltre Savio – S. Mauro - Ponte Abbadesse - Fiorita – Case Finali - Ponte Nuovo Ex Zuccherificio - Stazione - Vigne
ZONA – **C**	4, 5, 11, 12, 13, 14, 24, 26, 27, 30, 31, 34, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 62, 66, 67, 68, 73, 76, 79, 84, 85, 86, 93, 101, 102, 105, 106, 114, 115, 116, 130, 131, 151, 161, 174, 176, 185, 198, 200, 215, 249, 250, 258, 281. + ex-ROVERSANO fogli 2, 6, 7, 10;	**Area periferica con servizi** Pievesestina – S. Andre in Bagnolo – S. Cristoforo – Ronta – Martorano – S. Giorgio – Pioppa – Calabrina – Villa Calabra – Ponte Pietra – Macerone –Villa Casone - Ruffio – Case Missiroli . Case Castagnoli – Calisese – S. Carlo – S. Vittore – Borello – Torre del Moro – Diegaro - Roversano
ZONA – **D** Forese	1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 77, 80, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 99, 100, 103, 104, 112, 113, 117, 118, 119, 120, 121, 129, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 175, 177, 178,179, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 199, dal n. 201 al 214, dal n. 216 al n. 248, dal n. 251 al n. 257, dal n. 259 al n. 280. + ex-ROVERSANO fogli 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15.	**Area Agricola e collinare** Tutti i quartieri e Roversano

ALLEGATO 2 Comune di Cesena

CESENA *Residenziale di pregio* (Zona **A**)						
Canone mensile in **€** per mq. di superficie utile *(vedasi Accordo Terretoriale)*						
Superficie utile	**Fascia minima**		**Fascia media**		**Fascia massima**	
	Appartamento sino a **7** punti		Appartamento da **8** a **13** punti		Appartamento da **14** punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 4,90	€ 6,20	€ 5,80	€ 7,80	€ 6,80	€ 8,90
Da mq. 51 a 80	€ 4,50	€ 5,70	€ 5,20	€ 6,70	€ 6,20	€ 7,50
Da mq. 81 a 100	€ 3,50	€ 4,80	€ 4,60	€ 6,00	€ 5,40	€ 6,80
Da mq. 101 in poi	€ 3,20	€ 4,50	€ 4,00	€ 5,50	€ 4,60	€ 6,50

CESENA *Centro storico e Residenziale ordinario* (Zona **B**)						
Canone mensile in **€** per mq. di superficie utile *(vedasi Accordo Territoriale)*						
Superficie utile	**Fascia minima**		**Fascia media**		**Fascia massima**	
	Appartamento sino a **7** punti		Appartamento da **8** a **13** punti		Appartamento da **14** punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 4,70	€ 6,10	€ 5,50	€ 7,00	€ 6,50	€ 8,20
Da mq. 51 a 80	€ 4,00	€ 5,40	€ 4,70	€ 6,40	€ 5,80	€ 7,20
Da mq. 81 a 100	€ 3,30	€ 4,60	€ 4,30	€ 5,70	€ 5,30	€ 6,50
Da mq. 101 in poi	€ 3,10	€ 4,20	€ 3,70	€ 5,00	€ 4,50	€ 6,30

CESENA *Area periferica* (ZONA **C**)						
Canone mensile in **€** per mq. Di superficie utile *(vedasi Accordo Territoriale)*						
Superficie utile	**Fascia minima**		**Fascia media**		**Fascia massima**	
	Appartamento sino a **7** punti		Appartamento da **8** a **13** punti		Appartamento da **14** punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 4,00	€ 5,40	€ 4,80	€ 6,10	€ 6,00	€ 7,50
Da mq. 51 a 80	€ 3,80	€ 4,90	€ 4,40	€ 5,70	€ 4,90	€ 6,60
Da mq. 81 a 100	€ 3,20	€ 4,80	€ 4,10	€ 5,50	€ 4,40	€ 6,00
Da mq. 101 in poi	€ 3,00	€ 4,10	€ 3,60	€ 5,10	€ 4,20	€ 5,90

CESENA *area forese* (ZONA **D**)						
Canone mensile in **€** per mq. Di superficie utile *(vedasi accordo territoriale)*						
Superficie utile	**Fascia minima**		**Fascia media**		**Fascia massima**	
	Appartamento sino a **7** punti		Appartamento da **8** a **13** punti		Appartamento da **14** punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 3,70	€ 4,80	€ 4,30	€ 5,50	€ 5,30	€ 6,50
Da mq. 51 a 80	€ 3,50	€ 4,70	€ 4,20	€ 5,30	€ 4,70	€ 6,30
Da mq. 81 a 100	€ 3,10	€ 4,20	€ 4,00	€ 5,00	€ 4,40	€ 6,00
Da mq. 101 in poi	€ 2,80	€ 3,90	€ 3,50	€ 4,80	€ 3,80	€ 5,80

Gli scaglioni dei punti (ex-parametri) qualitativi dell'abitazione, i margini di oscillazione (fasce) sono utili al fine di individuare il prezzo mq. mensile del canone.

ALLEGATO 3 Comune di CESENA

Elementi e valori di riferimento, per la determinazione di tre sub-fasce, all'interno delle fasce di oscillazione (mq.) e zona (ubicazione), utili al fine di dare valore alla qualità abitativa.

Tutte le servitù, gli impianti e le strutture dovranno essere a norma, già installati e fruibili, a cura del locatore

Descrizione e valore degli elementi **(punti)** *pattuiti*	***Valore – punti***
Alloggio con presenza di ascensore *e/o* assenza di barriere architettoniche	1
Area verde e/o cortile **ad uso esclusivo**	1
Terrazza o balcone di almeno 5 mq. *(Calcolare con una incidenza del 15%)*	1
Veranda *(Calcolare con una incidenza del 30%)*	1
Doppi vetri *(in tutti gli infissi dell'abitazione **e non doppia finestra**)*	1
Doppi servizi	2
Edificio con non più di 8 unità abitative	1
Riscaldamento *centralizzato con contabilizzazione del calore*	1
Riscaldamento autonomo	2
Impianto di condizionamento *(parziale)*	1
Impianto di condizionamento *(fisso e con copertura intero alloggio)*	2
Dotazione di pannelli solari *(per il risparmio energetico)*	1
Servizio Wi-Fi attivo	1
Dotazione di impianto TV satellitare	1
Certificazione Antisismica *(a seguito di ristrutturazione con nuova abitabilità)*	2
Certificazione Antisismica *(appartamento nuovo)*	3
Infissi di sicurezza o cancelletti *(solo se inferriate o comunque equivalenti)*	1
Video-citofono o sistema di video sorveglianza o di allarme	1
Porta blindata	2
Diritto di prelazione all'affitto *(ex-art. 40 Legge 392/78)* da inserire nel contratto	1
Attestato di prestazione energetica attestanti le classi A o B	2
Attestato di prestazione energetica attestanti le classi C o D o E	1
Pavimentazione in parquet di legno *(non finto legno)*	1
Pertinenze	
Cantina superiore a mq. 8,00 e Posto auto coperto *(Calcolare superficie al 20%)*	1
Mansarda *(calcolare al 30%)*	1
Posto auto scoperto *(in area comune condominiale)*	1
Posto auto scoperto *(riservato C/6 di 1° classe)*	1
Garage *(Calcolare superfice al 50%)*	2

Penalizzazioni

/ ***Assenza di impianto di riscaldamento = comunque fascia minima***
/ ***Appartamento*** <u>*senza ascensore*</u> ***oltre il 3° piano fuori terra****, detrazione di **2** punti fra quelli presenti*

In base alle variazioni del peso degli elementi utili, per la determinazione delle fasce ***minima, media*** *e* ***massima,*** le parti decidono che:

a) Per tutti i tipi di contratti: Allegati *"A", "B", "C",* del presente accordo del **Comune di Cesena** gli elementi, <u>tradotti in punti</u> per determinare la fascia per il calcolo <u>*è la seguente*</u>.

- fino a 7 punti *fascia* ***minima***
- da 8 a 13 punti *fascia* ***media***
- da 14 in poi *fascia* ***massima***

ALLEGATO 4 (Cesena)

Determinazione dei limiti abitativi ed elementi utili per individuare il canone di locazione abitativo agevolato e transitorio, Legge 431/1998, art. 2, c. 3, legge 2/2002, D.M. 30/12/02 e D.M. 16/01/2017 ed Accordo territoriale del **19-12-2018**

DATI e MISURE

Locatore: *cognome* _____ *nome* _____ *nato/a* a _____ il _____
Residente _____ (___) Via _____ n. ____
Cod. Fisc. _____ _____ _____ _____ Quota di possesso _____ %

Conduttore: *cognome* _____ *nome* _____ *nato/a* a _____ il _____
Residente _____ (___) Cod. Fisc._____ _____ _____ _____

☐ Contratto agevolato ☐ Contratto per studenti ☐ Contratto transitorio

ZONA ☐ **A** ☐ **B** ☐ **C** ☐ **D** **foglio** _____ numero _____
Cat **A**/___ sub_____ rendita catastale **€** _____
Cat **C**/___ sub_____ rendita catastale **€** _____

Via _____ n. _____ Int. __ Località _____ 4752_ - **CESENA** (FC)

DETERMINAZIONE della FASCIA *vedere **All. 3** dell'**Accordo territoriale** del Comune di **Cesena***

Alloggio con ascensore - assenza barr	1	Imp. di condizionamento parziale	1	Diritto di prel.ne affitto	1
Area verde-cortile ad uso esclusivo	1	Imp. di condizionamento intero allog	2	Att. di P.E. cl. A+, A, e B	2
Terrazza o balcone di oltre 5 mq.	1	Dotazione di pannelli solari	1	Att. di P.E. cl. C, D, ed E	1
Veranda	1	Servizio Wi-Fi attivo	1	Cantina sup. mq. 8,00	1
Doppi vetri	1	Dotazione di impianto TV satellitare	1	Mansarda	1
Doppi servizi	2	Antisismica per ristrutt.ne-nuova ab.	2	Posto auto condominiale	1
Edificio con non + di 8 unità abitative	1	Appartamento nuovo con antisism.	3	Posto auto C/6 di 1° cl.	1
Riscaldamento centr. con contabilizz.	1	Infissi di sicurezza - cancelletti	1	Garage	2
Riscaldamento autonomo	2	Video-citofono o sorveglianza o all.	1		
Pavimento in parquet di legno	1	Porta Blindata	2		

☐ ***ASSENZA di IMPIANTO di RISCALDAMENTO*** = comunque a fascia minima - *ovvero* **Senza ascensore** oltre il 3° piano **– 2 punti**

Totale dei punti _____ FASCIA ☐ **minima** ☐ **media** ☐ **massima**

Superficie interna (*escluso muri perim)*	_____ mq.	=	_____ mq.
Terrazza o balcone sup. mq. 5,00	_____ mq.	x 15 % =	_____ mq.
Veranda e mansarda	_____ mq.	x 30% =	_____ mq.
Autorimessa singola	_____ mq	x 50% =	_____ mq.
Posto auto coperto riservato e Cantina	_____ mq.	x 20% =	_____ mq.
Totale			_____ **mq**.

Superficie ☐ fino a mq. **50**, ☐ da **51** a **80**, ☐ da **81** a **100**, ☐ oltre **101** mq.

Euro mq. / mese (in base a zona fascia e superficie)	Superficie tolleranza + / – 5%	Euro / mese possibile	Euro mese scelto	Euro annuo scelto
Minimo **€ ____,___**	Mq. ____,__	€ _____,__		
Massimo **€ ____,___**	Mq. ____,__	€ _____,__		

NOTE

Appartamento arredato *(in base a quanto convenuto fra le parti)* + _____% **= €**
Durata della locazione 4 anni + 2% 5 anni + 4% 6 anni + 6% ___ anni + ___% = **€**
Maggiorazione per contratto transitorio *(art. 5 c.1 e art. 5 c. 2 e 3) massimo + 10%* = **€**

Aumenti in base alle note sopracitate _____ € _____ **al mese**

Canone finale *concordato fra le parti:*
pari ad € _____ *mensili* pari ad **€ _____ *annui***

Durata del contratto dal_____ al_____

Le parti dichiarano:
a) di aver preso visione, per quanto interessa, del testo integrale dell'Accordo territoriale;
b) che gli elementi sopra riportati sono stati forniti e corrispondono a verità
c) che concordano nell'individuazione del canone all'interno delle fasce di oscillazione desunte dalla compilazione delle precedenti tabelle

la parte locatrice **la parte conduttrice**

*Cesena,*_____

_____ _____

Il presente all. ***"4"*** *sottoscritto dal locatore e conduttore,* ***"obbligatorio"*** *unitamente al* ***Contratto d'affitto****,* necessario per ottenere **"l'Attestazione ed Asseverazione del Canone di locazione"** *per i contratti non assistiti, ed utile alla parte locatrice per ottenere la riduzione* **IMU** *dal* **Comune** di **Cesena**

ALLEGATO 5 CESENA

Per la voce "**ALLOGGIO AMMOBILIATO**", si precisa quanto segue:

- Qualora sia dotato di un arredamento **"minimo"** blocco cucina sufficiente alla vivibilità, il canone risultante in base alla zona e dagli elementi, può essere aumentato fino al **5**% ;

- Qualora sia dotato di arredamento "**completo**" *(zona giorno e notte)* pur con mobili e suppellettili per una buona vivibilità, il canone risultante, può essere aumentato fino al **15**% ;

- Qualora sia dotato di arredamento "**nuovo** o di notevole pregio su misura" con elettrodomestici di qualità il canone risultante in base alla zona e dagli elementi può essere aumentato fino al **20**% .

Tutti gli elettrodomestici e gli impianti dovranno essere a norma (DPR 412/93, legge 46/90) **ed installati o resi fruibili a cura del locatore.**

In tutti i casi si consiglia di redigere un verbale (eventualmente anche in forma di raccolta fotografica ove in ogni stampa sia riportata la data dello scatto, il tutto controfirmato da entrambe le parti) in cui specificare tutte le dotazioni presenti nell'alloggio al fine di evitare successive contestazioni.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA *EX* D.M. 16/01/2017

La scrivente Organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di **Cesena**, depositato il **19/12/2018**,

PREMESSO CHE

Il/La Sig.

cognome e nome _____ □ con altre parti

codice fiscale _____ residente a _____

in via _____ n. _____

nella qualità di □ locatore / □ conduttore □ dell'immobile / □ della porzione di immobile

sito a _____ **foglio** _____ **part.** _____ **sub** _____ □ + altre pertinenze

in via _____ n. _____ interno ____ ___piano _____

per l'importo di **euro** _____ *mensili* □ **durata** dal _____ al _____

con contratto stipulato il _____ con il Sig.

cognome e nome _____ □ con altre parti

codice fiscale _____

in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione *ex* D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, la veridicità degli elementi di cui al previsto "Allegato 4"

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni di Categoria come sopra rappresentate, nello specifico ……..... che è qui interpellata, sulla base di quanto sopra dichiarato, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

Che i contenuti economici del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di **Cesena**, con decorrenza dal **1° gennaio 2019**.

Il dichiarante p. l'Organizzazione

_____ _____

INFORMAZIONI DOVUTE AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO, DEL 27/04/2016.

I presenti dati vengono raccolti esclusivamente ai fini dell'attestazione di rispondenza (ex d.m. 16/01/2017) e verranno utilizzati solo in relazione allo stesso. Il titolare del trattamento è la singola Organizzazione Firmataria interpellata in persona del legale rappresentante, nei confronti dei quali l'interessato potrà far valere i diritti previsti dal regolamento relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati), ed in particolare ottenere conferma dell'esistenza dei dati, la loro comunicazione e l'indicazione della logica e della finalità del trattamento nonché la cancellazione, anonimizzazione o blocco dei medesimi, il loro aggiornamento, rettificazione o integrazione, e al quale potranno pure essere rivolte le eventuali opposizioni al trattamento.

PER CONSENSO, IL DICHIARANTE _____

Data, ……