



S-3

ASS.TAPPI

ACCORDO TERRITORIALE per il COMUNE di CESENATICO 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 21 settembre 2004 è stato sottoscritto un nuovo accordo relativo al solo Comune di Cesenatico, 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 Cesenatico ha già autonomamente previsto una riduzione IMU allo 0,40%, oltre a quella prevista dallo stato per i locatori che concedono 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), previa redazione e sottoscrizione dell'apposito modello predisposto dal Comune, oltre l'**allegato 4** sottoscritto da parte locatrice e conduttrice, **obbligatorio** per tutti i tipi di contratti sopra richiamati, copia della certificazione energetica e del contratto di locazione, e per i contratti **non assistiti** l'**allegato 6** all'accordo "**Attestazione di conformità**" al fine di certificare la regolarità "**economica**" all'accordo territoriale depositato il 19/12/2018 con decorrenza 01/01/2019, successivamente dallo stesso trasmesso alla Regione Emilia-Romagna.

Le Associazioni sindacali territoriali della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, riconoscono l'importanza della collaborazione avuta dall'Amministrazione comunale di Cesenatico al fine della determinazione delle zone, nonché della scelta dell'Amministrazione comunale, di partecipare in modo diretto al confronto con le OO.SS. sopra richiamate per la definizione delle politiche abitative.

91

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

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 Cesenatico.

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

Per le zone omogenee, come sopra individuate, vengono definite le sub-fasce di oscillazione dei canoni, come da cui l'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 al locatore per ottenere le agevolazioni IMU dal Comune di Cesenatico, 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.

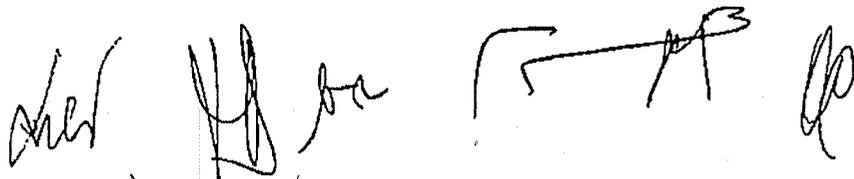
La superficie da considerare per il calcolo del canone di locazione è esclusivamente quella desumibile dalla planimetria.

In assenza di planimetria, si potrà utilizzare la metratura lorda 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:



3

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 i 3 anni, 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 relative ai tipi di contratti di locazione, per uso e consuetudine (vedi precedenti accordi del 30/08/1999 e del 24/05/2004) sono ripartite in parti uguali, 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

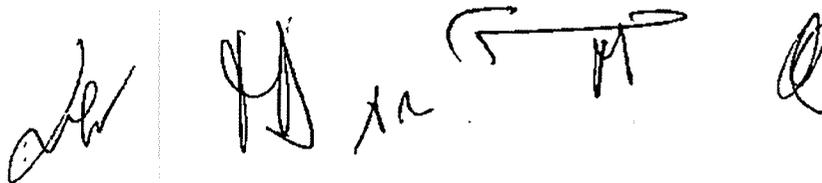
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.L. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Cesenatico che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, c. 2, del D.M. 16/01/2017, risulta ad oggi avere un numero di abitanti pari a 25.781

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.L. 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 possibilità di conciliazione così come concordata fra le parti, nonché tutte le pattuizioni ad integrazione che col presente accordo formalmente si convengono:



5

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.

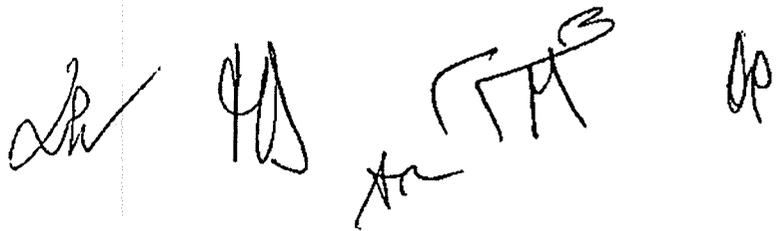
Esigenze di transitorietà del conduttore, quando ha:

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.



6

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 Cesenatico, i cui conduttori siano iscritti ad un corso di laurea, scuole superiori e simili, come da art. 3 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 Cesenatico.

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

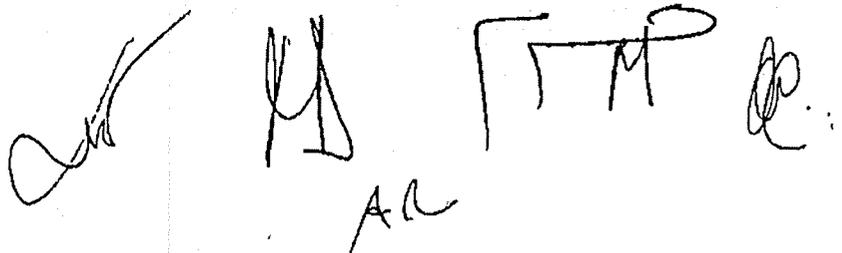
Le parti firmatarie del presente Accordo ritengono che vista l'estensione di questo tipo di contratto anche per programmi di studio equipollenti a quelli universitari, quali master formativi, scambi internazionali come Socrates, Erasmus, ecc., che spesso prevedono una durata inferiore ai 6 mesi, concordano 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 Cesenatico, nonché, Imprese od Associazioni di Imprese di Datori di lavoro, Fondazioni, Enti o Società per l'Affitto partecipate dal Comune di Cesenatico 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

7

Il 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 Cesenatico; 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 Cesenatico, 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 Cesenatico
- All. 2: Sub-fasce di oscillazione del Comune di Cesenatico
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Modulo di richiesta - Dati e Misure - Attestazione e Asseverazione del Canone
- 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

8

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

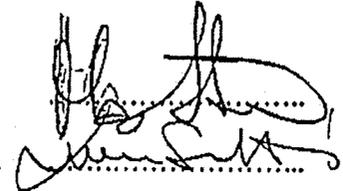
Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia di Forli-Cesena

Martini Dino

A.S.P.P.I. di Cesena

Sacchetti Luciana



le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

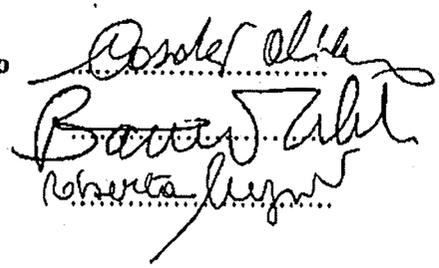
S.I.C.E.T. Romagna

Casadei Oliviero

S.U.N.I.A. di Forli-Cesena

Basir Milad

U.N.I.A.T. Reg.le E. R. sportello di Cesena Angeli Roberta



COMUNE DI CSENATICO
-Segreteria Generale-
PERVENUTO
19 DIC. 2018
L'OPERATORE:

COMUNE di CESENATICO Allegato 1

SUDDIVISIONE In ZONE	FOGLIO di MAPPA CATASTALE	PERIMETRO di DELIMITAZIONE
ZONA A (Centro Storico) e (Residenziale di pregio)	7, 8, 9, 15, e 22	CENTRO STORICO E Residenziale di pregio
ZONA B (Area semicentrale di Corona urbana)	1, 3, 6, 13, 31, 39, e 40	Maggior parte della zona compresa nell'area di Valverde, Villamarina, Zadina e Madonnina
ZONA C Area delle frazioni di Bagnarola e Sala	24, 25, 32, 43, 49, 50 e 53	Area periferica Maggiormente servita Bagnarola e Sala
ZONA D (Area di minor pregio, forese e frazioni di confine)	2, 4, 5, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 30 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52 e 54.	Area periferica delle frazioni di Borella, Cannucceto e Villalta

John *RM* *per* *DD*

ALLEGATO 2 Comune di Cesenatico (prezzi al mq. Mensili)

CESENATICO Centro storico e Residenziale di pregio (Zona A)			
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)			
Superficie utile	Fascia minima		Fascia massima
	Appartamento da 7 punti		Appartamento da 14 punti in poi
Sino a mq. 50	€ 4,50	€ 6,20	€ 7,10
Da mq. 51 a 80	€ 4,10	€ 5,60	€ 6,00
Da mq. 81 a 100	€ 3,70	€ 4,80	€ 5,10
Da mq. 101 in poi	€ 3,10	€ 4,50	€ 5,00

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

CESENATICO Area periferica (Zona C)			
Canone mensile in € per mq. Di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)			
Superficie utile	Fascia minima		Fascia massima
	Appartamento da 7 punti		Appartamento da 14 punti in poi
Sino a mq. 50	€ 4,10	€ 5,40	€ 5,50
Da mq. 51 a 80	€ 3,80	€ 4,90	€ 4,90
Da mq. 81 a 100	€ 3,40	€ 4,60	€ 4,50
Da mq. 101 in poi	€ 3,10	€ 4,10	€ 4,20

CESENATICO area forese (Zona D)			
Canone mensile in € per mq. Di superficie utile (vedasi accordo territoriale)			
Superficie utile	Fascia minima		Fascia massima
	Appartamento da 7 punti		Appartamento da 14 punti in poi
Sino a mq. 50	€ 3,90	€ 5,20	€ 5,20
Da mq. 51 a 100	€ 3,70	€ 4,80	€ 4,70
Da mq. 81 a 100	€ 3,30	€ 4,50	€ 4,40
Da mq. 101 in poi	€ 3,00	€ 3,90	€ 3,80

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.

[Handwritten signatures and initials]

ALLEGATO 3 Comune di CESENATICO

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

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

Penalizzazioni

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

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 Forlì gli elementi, tradotti in punti per determinare la fascia per il calcolo è la seguente.

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

ALLEGATO 4 (Cesenatico)

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** _____ **47042 - CESENATICO (FC)**

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

Alloggio con presenza ascensore, ecc	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 ristruttur.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** _____

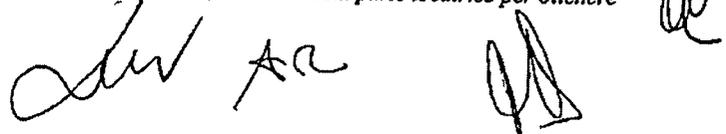
Le parti dichiarano:

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

la parte locatrice **la parte conduttrice**

Cesenatico, _____

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 è utile alla parte locatrice per ottenere la riduzione IMU dal Comune di Cesenatico



ALLEGATO 5 CESENATICO

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.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. At the top right, there is a large, stylized signature. Below it, to the right, are the initials 'AC'. In the middle left, there are the initials 'GMS'. To the right of 'GMS' is another signature. At the bottom center, there is a signature that looks like 'op'.