

PROTOCOLLO INTEGRATIVO

ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER I COMUNI non ad Alta Tensione Abitativa del Distretto CESENA Valle Savio del 20/11/2019

(quest'ultimo firmato 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 marzo 2017).

Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia di Forlì-Cesena in persona di Senzani Stefano

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 Giacobbe Luca

S.U.N.I.A. di Forlì-Cesena in persona di Biguzzi Saverio

U.N.I.A.T. Reg.le E. Romagna sportello di Cesena in persona di Angeli Roberta

premesso che:



- in data 20 novembre 2019 è stato siglato l'Accordo Territoriale di riferimento per i Comuni non ad Alta Tensione Abitativa del DISTRETTO CESENA VALLE SAVIO, tacitamente rinnovato e tutt'oggi in vigore;
- 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;
- che 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. 431/1998, che tengano conto della specificità del mercato abitativo locale, di usi e consuetudini, di assumere obbligatoriamente gli appositi modelli contrattuali come specificato nel Decreto del 16/10/2017 e pubblicato in G.U. n. 62 del 15/03/2017, utili a tale conseguimento, come prevede il Decreto in oggetto come meglio elencati in calce.



Che, nel Distretto di Cesena Valle Savio oltre al Comune di Cesena comprende altri 5 Comuni che le parti hanno suddiviso in 2 gruppi con appositi allegati per il calcolo del canone agevolato. L'Unione dei Comuni di Cesena Valle Savio si è impegnata con le parti qui rappresentate a mantenere o promuovere una riduzione dell'IMU 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 2 e 3, previa compilazione 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 presso i Comuni di Bagno di Romagna, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina e Verghereto, e, successivamente trasmesso alla Regione Emilia-Romagna, con decorrenza dell'accordo dal 1° gennaio 2020.

nel rispetto dei precedenti auspici ed obiettivi ovvero:

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;

ricondere alla legalità il mercato degli affitti laddove risulti sommerso e irregolare;

le associazioni che sono state convocate dal Comune per la contrattazione per l'accordo territoriale e **così riconosciute dal Comune quali associazioni maggiormente rappresentative in sede locale**

stipulano quanto segue:

1) l'accordo territoriale che il presente protocollo è diretto ad integrare è stato sottoscritto in data 20/11/2019 dalle associazioni A.P.E.-Confedilizia di Forlì-Cesena, A.S.P.P.I. di Cesena, S.I.C.E.T. Romagna, S.U.N.I.A. di Forlì-Cesena, U.N.I.A.T. Reg.le E. Romagna sportello di Cesena, cioè da tutte le associazioni che sono state convocate dal Comune per la contrattazione per l'accordo territoriale e così riconosciute dal Comune quali associazioni maggiormente rappresentative in sede locale. Deve pertanto escludersi - e comunque le stesse associazioni sopra indicate mediante la sottoscrizione della presente integrazione stabiliscono - che eventuali manifestazioni di condivisione del contenuto dell'accordo da parte di organizzazioni e/o enti e/o soggetti giuridici, di qualunque natura (siano essi associazioni riconosciute o non riconosciute, enti di diritto pubblico e/o privato, fondazioni, società di persone e/o di capitali) diversi da quelle che sono state così riconosciute dal Comune maggiormente rappresentative e che hanno sottoscritto l'accordo del 20/11/2019, consentano di fare considerare tali organizzazioni e/o enti e/o soggetti giuridici quali firmatarie dell'accordo;

2) lo stesso accordo territoriale che il presente protocollo è diretto ad integrare avrà validità fino all'adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della legge n. 431 del 1998 ed alla attuazione di questo, ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere all'aggiornamento e/o all'integrazione dell'accordo territoriale del 20/11/2019 che il presente protocollo è diretto ad integrare.

La presente integrazione all'accordo sottoscritto in data 20/11/2019 dalle associazioni A.P.E.-Confedilizia di Forlì-Cesena, A.S.P.P.I. di Cesena, S.I.C.E.T. Romagna, S.U.N.I.A. di Forlì-Cesena, U.N.I.A.T. Reg.le E. Romagna sportello di Cesena sarà depositata dalle parti presso la Segreteria generale dei Comune citati in premessa, mediante consegna di copia autentica, all'Ufficio Protocollo generale del Comune e presso la Regione Emilia Romagna.

Letto, confermato e sottoscritto in data 20/04/2026 dalle organizzazioni stipulanti:

Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia di Forlì-Cesena

in persona di Senzani Stefano

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 Giacobbe Luca

S.U.N.I.A. di Forlì-Cesena

in persona di Biguzzi Saverio

U.N.I.A.T. Reg.le E. Romagna sportello di Cesena

in persona di Angeli Roberta

ALLEGATO 3 Comuni del Distretto di Cesena Valle Savio

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 superficie al 50%)	2

Penalizzazioni

<i>I Nel caso di assenza di impianto di riscaldamento = comunque fascia minima</i>
<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 Cesena 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

ACCORDO territoriale per la stipula di contratti concordati agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998
ALLEGATO 2 - 2° Gruppo di Comuni Distretto di Cesena Valle Savio

MONTIANO – VERGHERETO

Al 20 novembre 2019, in base al Decreto Ministeriale 16/01/2017 pubblicato in G.U. n. 62 del 15/03/2017

<i>Area urbana dei Comuni</i> (Zona A)				
Superficie utile	Canone mensile in Euro per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale del)			
	Fascia minima		Fascia media	
	Appartamento sino a 7 elementi		Appartamento da 8 a 13 elementi	
Sino a mq. 50	€ 3,90	€ 5,20	€ 5,00	€ 5,80
Da mq. 51 a 80	€ 3,10	€ 4,70	€ 4,10	€ 5,30
Da mq. 81 a 100	€ 2,90	€ 4,20	€ 3,90	€ 4,90
Da mq. 101 in poi	€ 2,70	€ 3,90	€ 3,70	€ 4,70
				€ 4,40
				€ 4,90

<i>Area periferiche</i> (Zona B)				
Superficie utile	Canone mensile in Euro per mq. di superficie utile (vedasi Accordo territoriale del)			
	Fascia minima		Fascia media	
	Appartamento sino a 7 elementi		Appartamento da 8 a 13 elementi	
Sino a mq. 50	€ 3,40	€ 4,30	€ 4,10	€ 5,10
Da mq. 51 a 80	€ 2,70	€ 4,10	€ 3,90	€ 4,90
Da mq. 81 a 100	€ 2,50	€ 3,90	€ 3,65	€ 4,40
Da mq. 101 in poi	€ 2,30	€ 3,70	€ 3,40	€ 3,90
				€ 3,70
				€ 4,40

Note

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. 55 invece della fascia da 51 a 80, si può utilizzare quella sino a mq. 50).*

Nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98, la cui durata sia superiore al minimo di 3 anni, subirà nei valori minimi e massimi un aumento del 2% per ogni anno in più ed a valere per l'intera durata contrattuale *esempio 4 anni + 2%, 6 anni + 6%, 8 anni + 10%.*

La tabella (allegato 2) in Euro / mq. utile al fine di determinare il canone di affitto mensile in base agli elementi (allegato 3) presenti nell'unità immobiliare unitamente ai margini delle fasce urbana e non, servono alle parti per la determinazione del canone.

ACCORDO territoriale per la stipula di contratti concordati agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998
ALLEGATO 2 - 1° Gruppo di Comuni Distretto di CESENA VALLE SAVIO

BAGNO di ROMAGNA – MERCATO SARACENO – SARSINA

Al 20 novembre 2019, in base al Decreto Ministeriale del 16/01/2017 pubblicato in G.U. n. 62 del 15/03/2017

Area urbana dei Comuni (Zona A)				
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale del 30/08/1999 ed interpretazione del 06/07/2000)				
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media	
	Appartamento sino a 7 elementi		Appartamento da 8 a 13 elementi	
Sino a mq. 50	€ 4,00	€ 5,30	€ 5,10	€ 5,90
Da mq. 51 a 80	€ 3,20	€ 4,80	€ 4,20	€ 5,40
Da mq. 81 a 100	€ 3,00	€ 4,30	€ 4,00	€ 5,00
Da mq. 101 in poi	€ 2,80	€ 4,00	€ 3,80	€ 4,80
				€ 4,50
				€ 5,00

Arce periferiche frazioni ed ambiti extra-urbani dei Comuni (Zona B)				
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale del 30/08/1999 ed interpretazione del 06/07/2000)				
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media	
	Appartamento sino a 7 elementi		Appartamento da 8 a 13 elementi	
Sino a mq. 50	€ 3,50	€ 4,40	€ 4,30	€ 5,50
Da mq. 51 a 80	€ 2,80	€ 4,20	€ 4,00	€ 5,00
Da mq. 81 a 100	€ 2,60	€ 4,00	€ 3,75	€ 4,50
Da mq. 101 in poi	€ 2,40	€ 3,80	€ 3,50	€ 4,00
				€ 3,80
				€ 4,50

Note

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. 55 invece della fascia da 51 a 80, si può utilizzare quella sino a mq. 50*.

Nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98, la cui durata sia superiore al minimo di 3 anni, subirà nei valori minimi e massimi un aumento del 2% per ogni anno in più ed a valere per l'intera durata contrattuale *esempio 4 anni + 2%, 6 anni + 6%, 8 anni + 10%*.

La tabella (allegato 2) convertita in Euro / mq. utili al fine di determinare il canone di affitto mensile in base agli elementi (allegato 3) presenti nell'unità immobiliare unitamente ai margini delle fasce urbana e non, servono alle parti per la determinazione del canone.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Allegato 1

Distretto di CESENA e VALLE SAVIO

Comuni **non** ad Alta Tensione Abitativa

1° GRUPPO

BAGNO di ROMAGNA	5.815 abitanti	Cod. Catastale A565
MERCATO SARACENO	6.843 abitanti	Cod. Catastale F139
SARSINA	3.380 abitanti	Cod. Catastale I444 o I444Q

2° GRUPPO

MONTIANO	1.722 abitanti	Cod. Catastale F668
VERGHERETO	1.818 abitanti	Cod. Catastale L764

Per tutti i Comuni l'allegato 2 definisce gli importi minimi e massimi per la stipula dei contratti regolamentati (*cosiddetti 3+2*) distinguendo quelli posti nel Centro urbano da quelli posti in periferia o forese.

ALLEGATO 5

Arredo sufficiente per la definizione di "appartamento ammobiliato".

Per poter definire un appartamento ammobiliato deve essere conforme al seguente elenco almeno nella percentuale del 80 % circa.

La CUCINA deve essere completa di lavello, scolapiatti, bidone per rifiuti, pensili e mobili sufficienti a contenere piatti (piani, fondi e da frutta), bicchieri, tazze per colazione, tazzine da caffè, caffettiera, batteria di pentole, posate e altri utensili da cucina, terrine, sotto pentole, scolapasta, grattugia, teglie da forno, stufa per cucinare (piano di cottura e forno), tavolo e sedie, frigorifero e congelatore (anche unico apparecchio), spremiagrumi, tostapane. Spazi sufficienti per riporre le spese.

Il BAGNO deve essere completo, oltre ai sanitari, di specchio con armadietto, porta asciugamani, lavatrice, bidone per biancheria, tappetini, vasca e/o doccia con superficie antiscivolo, tenda doccia o equivalente, scaldabagno ove necessari, porta carta igienica, scopettino per il water, stura-lavandino; di aspiratore se trattasi di ambiente piccolo.

La CAMERA DA LETTO deve essere completa di letto (con rete, materasso e cuscino in buone condizioni e puliti), scendiletto, armadio porta-abiti con grucce, comodino, scrivania e relativa sedia, gettacarte, specchio, libreria o equivalente.

L'abitazione deve essere dotata altresì di ferro ed asse da stiro, stendipanni e mollette, necessario per le pulizie (paletta, scope, secchi, stracci, ecc.), aspirapolvere.

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.

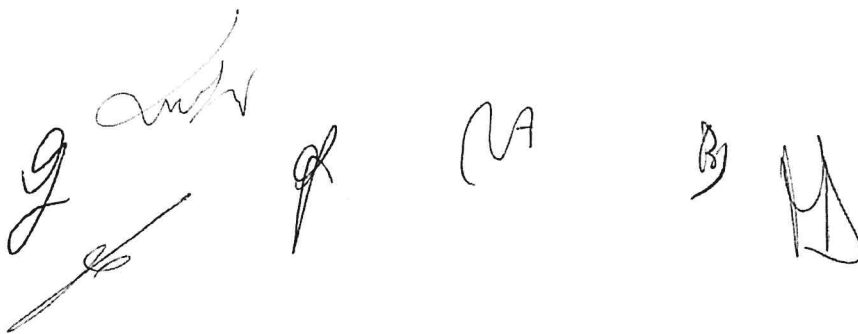
Gli Impianti minimi sono:

- impianto elettrico (salvavita, prese a norma, cavi non usurati);
- impianto di illuminazione (lampadari e lampade da lettura);
- impianto idrico-sanitario (sanitari in buono stato, tubazioni non prossime al collasso, sifoni non ostruiti, sciacquone funzionante, doccia e rubinetti né incrostati né con perdite);
- impianto del gas (tubazioni a norma e rubinetti di emergenza a norma e accessibili);
- impianto di riscaldamento (secondo le norme vigenti);

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% .

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. From left to right, there is a large stylized 'G' with a long horizontal stroke, a signature that appears to be 'M. V.', a single letter 'A', a signature that looks like 'M', and another signature that is partially obscured and difficult to decipher.