



ACCORDO PER IL COMUNE DI

URBINO

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

Per la stipula dei contratti di locazione abitativa agevolata, nonché dei contratti di locazione abitativa di natura transitoria e dei contratti di locazione abitativa per studenti universitari.

Fra le seguenti organizzazioni:

Sindacati Proprietà Edilizia:

- 1) UPPI rappresentato da Avv. Stefano TORNIMBENI e Avv. Michele PIERUCCI - Piazzale Lazzarini, 19 PESARO (PU)
- 2) UNION CASA rappresentato da Avv. Floro BISELLO - Via Sabbatini 8 PESARO (PU)
- 3) APPC rappresentato da MONTEROTTI Claudio – Corso Garibaldi n. 38 CIVITANOVA MARCHE

Sindacati Inquilini:

- 1) SUNIA rappresentato da Dott. Sergio SCHIAROLI - Via Gagarin, 179 PESARO (PU)
- 2) SICET rappresentato da Claudio BLASI - Via Porta Rimini, 13 PESARO (PU)
- 3) ASSOCASA Gigliola MARDINI.....
- 4)
- 5)

e con l'intervento per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

- 1) FUCI rappresentato da SCALIA Salvatore – Via B. Mainardo n. 4 URBINO
- 2) AZIONE UNIVERSITARIA rappresentata da SCALIA Salvatore – Via Saffi n. 15 URBINO
- 3) CONFEDERAZIONE DEGLI STUDENTI rappresentata da DI PUMPO Angelo– Via Saffi n. 15 URBINO
- 4) LA MACCHINA MONDIALE rappresentata da TEDESCO Antonio Pio – Via del Fiancale URBINO
- 5)
- 6)

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'Gian...', 'Floro...', 'Claudio...', 'Sergio...', 'Claudio...', 'Salvatore...', 'Antonio...', and 'Angelo...'.

Il presente accordo sarà efficace successivamente al deposito presso il Comune di URBINO ed è estendibile alla firma anche successiva, da parte di ulteriori organizzazioni rappresentative sul territorio. Eventuali modifiche e/o integrazioni sono possibili in accordo con le Organizzazioni firmatarie riunite in seduta plenaria e apportate in forma scritta.

Si prende atto che il Comune di URBINO è inserito nell'elenco dei comuni ad "ALTA TENSIONE ABITATIVA" come risulta da Deliberazione del CIPE in data 13/11/2003 pubblicata nella G.U. n° 40 del 18/02/2004.

Visto l'art. 4, comma 1, della legge n° 431 del 9 dicembre 1998, in merito alla fase di concertazione prevista tra le parti sociali della proprietà e degli inquilini, la Convenzione nazionale sottoscritta in data 8 febbraio 1999 e il relativo Decreto del Ministero dei LL.PP. del 5 marzo 1999 nonché il successivo Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 30 dicembre 2002, che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canone agevolato;

Visto l'Accordo Quadro Provinciale sottoscritto dalle organizzazioni in data 22/03/2004.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

CONTRATTI AGEVOLATI (*)

(art. 2, comma 3, Legge 431/98 – D.M. 30 dicembre 2002)

(*) denominati anche contratti concordati, convenzionati o controllati

1. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE.

Il territorio del Comune di URBINO, è suddiviso in quattro zone omogenee, individuate e delimitate dall'ufficio tecnico del Comune di cui lo stesso fornirà dettagliato stradario.

A richiesta di almeno un sindacato di rappresentanza della proprietà e un sindacato di rappresentanza degli inquilini, le zone potranno essere riviste con le forme previste dal presente accordo.

1 – ZONA CENTRO STORICO

Handwritten signatures and stamps on the right margin:
- A circular stamp with a cross inside.
- Signature: *Albergo*
- Signature: *Antonio Di*
- Signature: *Roberto*
- Signature: *Urbanistica*
- Signature: *Urbanistica*

2. VALORI " TIPO A " E "TIPO B "

I valori per la determinazione dei canoni TIPO A e TIPO B, riportati al successivo punto 3, ed espressi in Euro al metro quadro mensili, applicati sulle singole zone sono determinati in funzione della presenza più o meno significativa di elementi qualificanti, come riportati al successivo punto 4.

Il valore a mq su base mensile, moltiplicato per la superficie convenzionale, definisce il canone mensile massimo da applicare al contratto a canone concordato.

A richiesta di almeno un sindacato di rappresentanza della proprietà e un sindacato di rappresentanza degli inquilini, i valori potranno essere rideterminati con le forme previste dal presente accordo.

In ogni caso i valori TIPO A e TIPO B di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura non superiore al 75 % della variazione accertata dall' Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, con riferimento al mese di GIUGNO.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà o non potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75 % della variazione Istat della variazione dell'indice Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Handwritten signatures and notes on the right margin:
G. Mezzalana
Maurizio...
Zedee
Atta...
A. ...

3. VALORE MENSILE IN EURO AL METRO QUADRO NELLE ZONE OMOGENEE IN BASE AGLI ELEMENTI QUALIFICANTI DELL'ALLOGGIO

COMUNE DI URBINO

1- ZONA CENTRO STORICO			ESEMPI		
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)		Tipo A	Tipo B
			mq	min	max
fino a mq. 45	€ 8,30	€ 9,60	45	€ 373,50	€ 432,00
da mq. 46 a 70	€ 6,90	€ 7,80	70	€ 483,00	€ 546,00
da mq. 71 a 100	€ 5,50	€ 6,10	100	€ 550,00	€ 610,00
da mq. 101 a 130	€ 4,60	€ 5,20	130	€ 598,00	€ 676,00
da mq. 131 in poi	€ 4,40	€ 5,00	150	€ 660,00	€ 750,00

2 - SISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE					
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)		Tipo A	Tipo B
			mq	min	max
fino a mq. 45	€ 7,60	€ 8,60	45	€ 342,00	€ 387,00
da mq. 46 a 70	€ 6,70	€ 7,60	70	€ 469,00	€ 532,00
da mq. 71 a 100	€ 5,30	€ 6,00	100	€ 530,00	€ 600,00
da mq. 101 a 130	€ 4,30	€ 4,90	130	€ 559,00	€ 637,00
da mq. 131 in poi	€ 4,10	€ 4,80	150	€ 615,00	€ 720,00

3 - Frazioni di Calpino, Canavaccio, Cavallino e Trasanni					
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)		Tipo A	Tipo B
			mq	min	max
fino a mq. 45	€ 6,60	€ 7,40	45	€ 297,00	€ 333,00
da mq. 46 a 70	€ 5,90	€ 6,30	70	€ 413,00	€ 441,00
da mq. 71 a 100	€ 4,80	€ 5,40	100	€ 480,00	€ 540,00
da mq. 101 a 130	€ 3,80	€ 4,40	130	€ 494,00	€ 572,00
da mq. 131 in poi	€ 3,60	€ 4,10	150	€ 540,00	€ 615,00

4 - Frazione Cà Mazzasette, Isola Amministrativa di Coldelce Frazioni di Pieve di Cagna, Ponte Armellina, Schieti, Torre San Tommaso e Zone Agricole					
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)		Tipo A	Tipo B
			mq	min	max
fino a mq. 45	€ 6,00	€ 6,80	45	€ 270,00	€ 306,00
da mq. 46 a 70	€ 5,30	€ 5,80	70	€ 371,00	€ 406,00
da mq. 71 a 100	€ 4,30	€ 4,90	100	€ 430,00	€ 490,00
da mq. 101 a 130	€ 3,40	€ 3,90	130	€ 442,00	€ 507,00
da mq. 131 in poi	€ 3,10	€ 3,80	150	€ 465,00	€ 570,00

N.B. Nel caso in cui il canone determinato in una riga e colonna, risulti inferiore al max di quello determinato nella riga superiore della stessa colonna, si applicherà quest'ultimo.

Handwritten signatures and notes on the right side of the page, including a large signature at the bottom right.

3.1 IPOTESI UNIVERSITARIO CON MAGGIORAZIONE 20%

VALORE MENSILE IN EURO AL METRO QUADRO NELLE ZONE OMOGENEE IN BASE AGLI ELEMENTI QUALIFICANTI DELL'ALLOGGIO COMUNE DI URBINO

1- ZONA CENTRO STORICO			ESEMPI		
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)	mq	Tipo A min	Tipo B max
fino a mq. 45	€ 9,96	€ 11,52	45	€ 448,20	€ 518,40
da mq. 46 a 70	€ 8,28	€ 9,36	70	€ 579,60	€ 655,20
da mq. 71 a 100	€ 6,60	€ 7,32	100	€ 660,00	€ 732,00
da mq. 101 a 130	€ 5,52	€ 6,24	130	€ 717,60	€ 811,20
da mq. 131 in poi	€ 5,28	€ 6,00	150	€ 792,00	€ 900,00

2 - SISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE					
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)	mq	Tipo A min	Tipo B max
fino a mq. 45	€ 9,12	€ 10,32	45	€ 410,40	€ 464,40
da mq. 46 a 70	€ 8,04	€ 9,12	70	€ 562,80	€ 638,40
da mq. 71 a 100	€ 6,36	€ 7,20	100	€ 636,00	€ 720,00
da mq. 101 a 130	€ 5,16	€ 5,88	130	€ 670,80	€ 764,40
da mq. 131 in poi	€ 4,92	€ 5,76	150	€ 738,00	€ 864,00

3 - Frazioni di Calpino, Canavaccio, Cavallino e Trasanni					
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)	mq	Tipo A min	Tipo B max
fino a mq. 45	€ 7,92	€ 8,88	45	€ 356,40	€ 399,60
da mq. 46 a 70	€ 7,08	€ 7,56	70	€ 495,60	€ 529,20
da mq. 71 a 100	€ 5,76	€ 6,48	100	€ 576,00	€ 648,00
da mq. 101 a 130	€ 4,56	€ 5,28	130	€ 592,80	€ 686,40
da mq. 131 in poi	€ 4,32	€ 4,92	150	€ 648,00	€ 738,00

4 - Frazione Cà Mazzasette, Isola Amministrativa di Coldelce Frazioni di Pieve di Cagna, Ponte Armellina, Schieti, Torre San Tommaso e Zone Agricole					
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)	mq	Tipo A min	Tipo B max
fino a mq. 45	€ 7,20	€ 8,16	45	€ 324,00	€ 367,20
da mq. 46 a 70	€ 6,36	€ 6,96	70	€ 445,20	€ 487,20
da mq. 71 a 100	€ 5,16	€ 5,88	100	€ 516,00	€ 588,00
da mq. 101 a 130	€ 4,08	€ 4,68	130	€ 530,40	€ 608,40
da mq. 131 in poi	€ 3,72	€ 4,56	150	€ 558,00	€ 684,00

N.B. Nel caso in cui il canone determinato in una riga e colonna, risulti inferiore al max di quello determinato nella riga superiore della stessa colonna, si applicherà quest'ultimo.

4. ELEMENTI QUALIFICANTI PER INDIVIDUARE IL VALORE "TIPO A" O "TIPO B" ALL'INTERNO DELLE ZONE ED EVENTUALI CORRETTIVI

4.1 ELEMENTI QUALIFICANTI

- 1) Isolamento termico e/o Impianti di risparmio energetico
- 2) Superamento delle barriere architettoniche
- 3) Impianto di condizionamento e/o impianto di antifurto
- 4) Porta blindata
- 5) Doppi Servizi
- 6) Impianti tecnologici (luce, gas,, riscaldamento, idrico, scarichi etc) a norma di legge
- 7) Antenna parabolica
- 8) Impianto con citofono
- 9) Fabricato con meno di 5 unità abitative
- 10) Viabilità pubblica
- 11) Servizi e infrastrutture per lo sport, lo svago e il commercio
- 12) Servizi Pubblici (Istruzione, Centri Civici, Centri Sanitari etc)

Fino a 6 canone minimo

Da 7 e oltre canone massimo

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto di contratto nella fascia del canone minimo o massimo di competenza all'interno della zona, sulla base della presenza nell'immobile medesimo di elementi qualificanti, da ricercare nella tabella sopracitata.

IN OGNI CASO, laddove l'appartamento non sia a norma di legge per quanto riguarda la normativa igienico sanitaria, o la normativa sugli impianti, si applica la fascia del canone minimo.

4.2 CORRETTIVI

- 1) Alloggio ammobiliato in forma completa, idonea e funzionante. Canone aumentato del 5 %
- 2) Alloggio parzialmente ammobiliato in forma idonea e funzionante. Canone aumentato del 2 %
- 3) Durata contrattuale oltre il minimo:
 - Anni 4 + 2 canone aumentato del 2 %
 - Anni 5 + 2 canone aumentato del 3 %
 - Anni 6 + 2 e oltre canone aumentato del 4 %

5. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Le superfici degli alloggi e loro pertinenze sono calcolate con i criteri di cui alla legge 392/78 art. 13, con l'eliminazione del coefficiente in aumento pari a 1,10 e 1,20 per alloggi inferiori a mq 70 e 46, e con la limitazione dell'incidenza della superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo del conduttore, che si considera nel computo della superficie fino ad un massimo del 50% della superficie di cui alla lettera a) del sopracitato articolo (superficie unità immobiliare).

PRECISAZIONE per il punto 2, 3, 4 e 5

• In merito alla determinazione della riga e colonna TIPO A o TIPO B, della superficie convenzionale, delle caratteristiche dell'alloggio per individuare gli elementi qualificanti, si fa riferimento ad un Verbale di consegna dell'immobile, con facoltà di inserimento nel contratto, come da fac-simile riportato al punto 6, in contraddittorio tra le parti, le quali sottoscrivendolo in forma congiunta, se ne assumono la totale responsabilità, esonerando le eventuali organizzazioni Sindacali intervenute, da qualsiasi onere.

Allegato 1
Cattedrale di
Zoban Astori L. S.
Glenzi L. S.

6. VERBALE DI CONSEGNA

Comune di URBINO

1. FAC SIMILE DEL VERBALE DI CONSEGNA E DI CONFORMITA' DEL CANONE

1.1 SUPERFICIE CONVENZIONALE:

- a) superficie dell'unità immobiliare (vedi modalità punto 5) mq. al 100 % mq.
- b) superficie delle autorimesse singole mq. al 50 % mq.
- c) superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune mq. al 20 % mq.
- d) superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili mq. al 25 % mq.
- e) superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore (mod.tà punto 5) mq. al 15 % mq.
- f) superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare mq.al 10%

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ.

1.2 CLASSE DIMENSIONALE ALLOGGIO (contrassegnare con crocetta)

- A) fino a mq 45
- B) da mq 46 a 70
- C) da mq 71 a 100
- D) da mq 101 a 130
- E) da mq 131 e oltre

1.3 ZONA DI APPARTENENZA

1.4 ELEMENTI QUALIFICANTI (contrassegnare con crocetta)

- 1. Isolamento termico e/o Impianti di risparmio energetico
- 2. Superamento delle barriere architettoniche
- 3. Impianto di condizionamento e/o impianto di antifurto
- 4. Porta blindata
- 5. Doppi Servizi
- 6. Impianti tecnologici (luce, gas, riscaldamento, idrico, scarichi etc) a norma di legge
- 7. Antenna parabolica
- 8. Impianto con citofono
- 9. Fabbricato con meno di 5 unità abitative
- 10. Viabilità pubblica
- 11. Servizi e infrastrutture per lo sport, lo svago e il commercio
- 12. Servizi Pubblici (Istruzione, Centri Civici, Centri Sanitari, etc.)

TOTALE ELEMENTI QUALIFICANTI

Valore minimo (fino a 6)

Valore massimo (da 7 e oltre)

G. Geronzi

M.

A. Atti

D. De Luca

A.P.

Stanzani
Salvo

B) CONTRATTI AD USO TRANSITORIO

(art. 5 comma 1, legge 431/98 e art. 2, DM 30/12/2002)

I canoni di riferimento sono aumentati forfettariamente del 10 % rispetto ai contratti agevolati di cui all'art. 2 comma 3 L. 431/98

Vale quanto pattuito per i Contratti Agevolati, con le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1 - Quando il proprietario ha esigenza di adibire (entro diciotto mesi) l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori o dei fratelli e parenti entro il 2° grado, per i seguenti motivi:
 - ◆ Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
 - ◆ Matrimonio.
 - ◆ Rientro dall'estero o da altra città di provenienza.
 - ◆ Destinazione dell'immobile per ragioni di studio documentabili, esclusivamente per 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 - Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata e documentabile ed espressamente indicata sul contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 1 - Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto, quali ad esempio:
 - ◆ Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
 - ◆ Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza.
 - ◆ Assegnazione di un alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio, che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con regolare preliminare.
 - ◆ Iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile.
 - ◆ Vicinanza momentanea a parenti bisognosi non autosufficienti e documentabile con Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà.
- 2 - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento documentabile a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto.

Il locatore ed il conduttore, in base al Decreto citato, che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbono provare la necessità stessa di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto.

Handwritten signatures and notes on the right margin, including the name "Antonino" and other illegible text.

C) CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 comma 2 e 3, legge 431/98 e art. 3, DM 30/12/2002)

I canoni di riferimento sono riferiti ai contratti agevolati di cui all'art. 2 comma 3 L. 431/98

CON LE ULTERIORI INTEGRAZIONI COME DI SEGUITO RIPORTATE

Questa tipologia contrattuale, è caratterizzata da una trattativa-proposta che privilegia l'offerta dell'appartamento in funzione dei posti letto e non della sua superficie convenzionale.

Si ritiene come indirizzo generale e prevalente di far riferimento alla superficie, ma non è esclusa anche la possibilità, limitatamente al contratto per studenti universitari di definire il contratto in base ai potenziali posti letto.

Appare evidente che la prima o la seconda opzione deve essere indicata nel contratto e mantenuta per tutta la sua durata.

E' altresì necessario che laddove si opti per la formula a posto letto, questi devono essere regolarizzati e verificabili in base ad elementi tecnici oggettivi, che non diano spazio a valutazioni sintetiche e discrezionali.

In ogni caso le due opzioni o formule devono interagire nel corso di più contratti ed è necessario che siano entrambe appetibili e funzionanti in ordine ai canoni da determinare.

Un primo elemento da considerare è il riferimento normativo del Decreto Ministro Sanità (DM) 5 luglio 1975, che fissa in modo inequivocabile le caratteristiche igienico-sanitarie, di luminosità e arieggiamento, di altezza e dimensione minima dei vani e dell'intero alloggio.

In particolare:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt 2,70 riconducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. (fatti salvi i casi di edifici storici o di non recente costruzione, con dimostrazione della legittimità urbanistica o catastale delle destinazioni d'uso dei locali)

-Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

-Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

-L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 calpestabili e non inferiore a mq 38, se per due persone.

PERTANTO

Fermo restando le superfici e le caratteristiche generali delle unità abitative, per quanto attiene la possibilità di optare per la formula a posti letto, si conviene che:

Per il monolocale si ammette max 1 o 2 posti letto in rif. alle sup. di cui al DM.

Per il bilocale si ammettono max 2 posti letto

Per unità abitative con stanze da letto inferiori a mq 9,00, queste non entrano nel conteggio

Per stanze da letto con superficie da mq 9,00 a mq 13,99 max 1 posto letto

Glenn Di U
M
Dobos
Agostini
Salvatore

Per stanze da letto con superficie da mq 14,00 a mq 22,99 max 2 posto letto
Per stanze da letto con superficie da mq 23,00 e oltre max 3 posti letto.
Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno con eventuale angolo cottura o di stanza di soggiorno con ulteriore locale cucina o cucinotto, nel rispetto delle norme urbanistiche.

Si rileva che le superfici degli alloggi possono essere di varia metratura anche a parità di posti letto, ma questa eventualità è funzionale alla distribuzione interna dei vani.

In ogni caso il parametro di trasposizione da superficie convenzionale a posti letto rimane fissato come sopra indicato.

E' evidente pertanto che il costo di un posto letto si determina con il conteggio iniziale riferito all'intera unità abitativa diviso i posti letto ammissibili.

Più grande è l'unità abitativa, compreso anche gli spazi accessori interni tipo ingresso, bagno, lavanderia, ripostiglio, angolo cottura, cucina e gli spazi pertinenziali esterni tipo garage, soffitta, balconi, scoperto e verde ecc, e più alto sarà il costo del posto letto.

Si precisa che laddove si opti per la formula del posto letto, il locatore deve provvedere ad un corretto riparto delle spese generali di utenza (gas, acqua, luce, nettezza urbana, oneri condominiali ecc.) in funzione anche della decorrenza dei singoli contratti.

Appare altresì chiaro che laddove l'opzione posto letto, non sia totalmente utilizzata all'interno dell'unità immobiliare per motivi diversi, tipo mancati studenti disponibili, scadenze fine locazione diversificate o recessi anticipati, non si può imputare ai restanti studenti che occupano l'unità il costo del mancato introito a livello di canone di locazione e di oneri accessori.

I canoni sono diminuiti o aumentati in relazione alla durata contrattuale.

I canoni sono anche maggiorati rispetto alle tabelle del 10 % o del 15% in relazione alla formula prescelta della "sup. conv." o dei "posti letto"

Nel verbale di consegna, laddove si opti per questa opzione bisogna obbligatoriamente indicare la dotazione max ammissibile dell'unità e il progressivo attribuito con il contratto specifico.

Sono ammessi anche gli usi promiscui (studenti e lavoratori transitori o similari) laddove l'alloggio locato con l'opzione a posti letto consideri la presenza di almeno uno studente e in ogni caso con incidenza di uso superiore al 50 % dell'intera unità abitativa.

7. DISPOSIZIONI FINALI

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2 comma 3 , art. 5 comma 1, 2 e 3, della legge 431/98, le parti potranno utilizzare esclusivamente gli allegati del DM 30/12/2002, recante come col presente accordo formalmente si conviene, l'eventuale modalità di aggiornamento del canone, nella misura massima annuale del 75 % della variazione Istat, con la formula sarà/non sarà aggiornato.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si applica la tabella G allegata al D.M. del 30 dicembre 2002.

8. ASPETTI NORMATIVI PER LA GESTIONE DELLA LEGGE SUL TERRITORIO

8.1 istituzione di una Commissione di Conciliazione paritetica provinciale

Come previsto dalla Convenzione Nazionale dell' 8 febbraio 1999, per i contratti di cui all'art. 2 comma 3 e all'art. 5 comma 1 e 2 legge 431/98, dovrà essere costituita una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, ogni qualvolta le parti ne facciano richiesta.

Alla Commissione potrà essere demandata la soluzione stragiudiziale delle controversie inerenti anche i contratti di locazione di cui all'art. 2 comma 1, legge 431/98.

I Contratti Tipo prevederanno la seguente clausola: "Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione Stragiudiziale formata:

- ◆ Quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore;
- ◆ quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

8.2 Istituzione dell'osservatorio locale della condizione abitativa, presso l'assessorato Servizi Sociali – Settore Casa, finalizzato alla realizzazione delle seguenti funzioni:

[Handwritten signatures and notes in the right margin, including names like "Billett", "Antonio", and "Salvatore"]

- ◆ raccolta e tenuta degli accordi locali e dei relativi Contratti-tipo e dei singoli contratti individuali stipulati tra le parti;
- ◆ banca dati e monitoraggio dei canoni a mercato libero e di quelli a contratto conforme agli accordi collettivi;
- ◆ banca dati sul sistema abitativo nell'ambito territoriale;

Di tale osservatorio fanno parte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà Edilizia.

8.3 Utilizzo del fondo sociale per il sostegno al pagamento dei canoni di affitto

da destinare alle famiglie più disagiate – come previsto dall'art. 11 della legge 431/98 e dall'art. 36 della L.R. n° 44/97, dando priorità, ai contratti stipulati a canone controllato.

8.4 Istituzioni di Enti bilaterali

Tra Sindacati Inquilini e della Proprietà Edilizia, da istituirsi con apposito regolamento:

- senza finalità di lucro;
- per l'erogazione di servizi agli iscritti;
- con adesione facoltativa, anche con delega, tramite clausola contenuta nel contratto di locazione;
- con eventuali quote di servizio.

8.5 Dichiarazione di Conformità del Contratto agli Accordi Collettivi

La determinazione del Valore Effettivo del canone di locazione dovrà scaturire da una verifica in contraddittorio tra le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive Organizzazioni Sindacali firmatarie della Convenzione Nazionale, che ne attestino la conformità, secondo i criteri di cui al presente Accordo.

Il Comune potrà verificare la conformità dei singoli contratti a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato ed al relativo Contratto-tipo, se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO.SS. firmatarie del presente Accordo, avvalendosi a tale scopo anche dell'Osservatorio locale.

Copia dei contratti stipulati con riferimento all'Accordo dovranno essere depositati presso il Settore Casa del Comune.

Le OO.SS., che verificheranno la conformità dell'Accordo sottoscritto e depositato dei singoli contratti, non risponderanno dei dati dichiarati dalle parti contraenti, elencati su apposito Verbale di Consegna e di Conformità del canone, da allegarsi al contratto.

Dependentibus
 Salvatore
 Antonio
 Antonio
 Antonio
 Antonio

Per eventuali controversie interpretative circa gli elementi qualificanti e correttivi del canone, le parti fanno riferimento alle vigenti leggi e regolamenti locali.

Urbino li, 06.07.2005

LE ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE :

Proprietà

1) UPPI Avv. Stefano TORNIMBENI e Avv. Michele PIERUCCI

2) UNION CASA Avv. Floro BISELLO

3) APPC MONTEROTTI Claudio

Inquilini:

1) SUNIA Dott. Sergio SCHIAROLI

2) SICET Claudio BLASI

3) ASSOCASA Gigliola NARDINI

4)

e con l'intervento per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

1) FUCI - SCALIA Salvatore

2) AZIONE UNIVERSITARIA - SCALIA Salvatore

3) CONFEDERAZIONE DEGLI STUDENTI - DI PUMPO Angelo

4) LA MACCHINA MONDIALE - TEDESCO Antonio Pio

5)

6)

Stefano Tornimbeni
Michele Pierucci
Floro Bisello
Claudio Appc Monterotti
Sergio Schiaroli
Claudio Blasi
Gigliola Nardini
Salvatore Scalia
Salvatore Scalia
Angelo Pumpo
Antonio Pio Tedesco
Salvatore Scalia

ALLEGATI :

- 1) Tabella della ripartizione spese condominiali e oneri accessori
- 2) Verbale di consegna e di conformità del canone
- 3) Contratti tipo Modelli A, B, C.
- 4) Planimetria con Zonizzazione schematica.

Manzoni
Luigi Felice
De Luca
Antonio
Luigi
Luigi

Comune di URBINO
schede descrittive delle microzone definite ai sensi dell'art. 3,
comma 154, L. n.662/96

Microzona n. 1 Descrizione URBINO - CENTRO STORICO -

IDENTIFICAZIONE

Tipologia: -
Localizzazione: CENTRO STORICO Zona vincolata
Categorie di P.R.G.: STORICO, CULTURALE, DI PREGIO
Categorie di recupero edilizio

ANNOTAZIONI:

Microzona DI ALTO VALORE AMBIENTALE IN CUI IL MERCATO IMMOBILIARE È INFLUEN-
ZATO IN MODO SIGNIFICATIVO DALLA PRESENZA DELL'UNIVERSITÀ E DELLA POPO-
LAZIONE STUDENTESCA

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Densità demografica: MEDIA
Livello dei servizi: OTTIMO Livello delle infrastrutture: OTTIMO
Livello ambientale: OTTIMO
Caratteristiche: ALTI VALORI STORICO CULTURALI
Livello socio economico: MEDIO
Caratteristiche: -

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia prevalente: FABBRICATI INTENSIVI
Livello edilizio: CIVILE Struttura: MURATURA
Epoca media di costruzione: PRIMA DEL 1900 Stato di conservazione: BUONO

USCITA DI MERCATO

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

VALORI DI COMPRAVENDITA (lire al mq)

Minimo: 3.600.000
Massimo: 4.900.000
Medio: 4.300.000

VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)

Minimo: 240.000
Massimo: 290.000
Medio: -

Destinazione d'interesse: UFFICI O STUDI PRIVATI

VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)

Minimo: 258.000 Massimo: 560.000 Medio: -

FOGLI DI MAPPA

Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.	Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.
K4DQ		0164	A *	M001	K4DQ		MU		M003

Plan (A.S.P.C.)
Plan (A.C.C.S.)
Plan (A.U.F.U.C.I.)
Monumenti
Urbanistica
Urbanistica

Il foglio 164 è stato diviso in due parti, una parte è stata accorpata alla microzona n° 1 Centro Storico come più precisamente evidenziato nell'allegata planimetria, la parte restante fa parte della microzona 2 Urbino e espansione fuori mura

In particolare sono stati accorpate alla microzona n°1 Centro Storico i mappali 52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-64-65-66-67-68-69-93-70 che fanno parte dello SVILUPPO A scala 1:1000 del foglio 164.

Comune di URBINO
Schede descrittive delle microzone definite ai sensi dell'art. 3,
comma 154, L. n.662/96

Microzona n. 3 Descrizione FRAZIONI DI CALPINO, CANAVACCIO.

IDENTIFICAZIONE

Morfologia: -
Ubicazione: FRAZIONE
Zona di P.R.G.: DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, ETC

Annotazioni:

ZONE DOTATE DEI SERVIZI PRIMARI E SCARSAMENTE INTERESSATE DAL MERCATO
EDILIZIO DEL CAPOLUOGO.

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Densita' demografica: SCARSA
Livello dei servizi: NORMALE Livello delle infrastrutture: NORMALE
Livello ambientale: BUONO
Caratteristiche: ASSENZA DI DEGRADO URBANO
Livello socio economico: POPOLARE
Caratteristiche: -

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia prevalente: FABBRICATI NON INTENSIVI
Livello edilizio: CIVILE Struttura: MISTA
Epoca media di costruzione: - Stato di conservazione: BUONO

FASCIA DI MERCATO

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

VALORI DI COMPRAVENDITA (lire al mq)

Minimo: 1.600.000
Massimo: 2.400.000
Medio: 2.000.000

VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)

Minimo: 95.000
Massimo: 185.000
Medio: -

FOGLI DI MAPPA

Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.	Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.
K4DQ		0210		M002	K4DQ		0211		M002
K4DQ		0213		M002	K4DQ		0220		M002
K4DQ		0224		M002	K4DQ		0225		M002
K4DQ		0227		M002	K4DQ		0240		M002
K4DQ		0248		M002	K4DQ		0249		M002
K4DQ		0250		M002	K4DQ		0251		M002

Spazio riservato
Antonio St
Luca
Colonna
Stai
Salvo Spolite

Comune di URBINO
Schede descrittive delle microzone definite ai sensi dell'art. 3,
comma 154, L. n.662/96

Microzona n. 4 Descrizione FRAZIONI DI CAVALLINO, TRAZANNI.

IDENTIFICAZIONE

Morfologia: -
Ubicazione: FRAZIONE
Zona di P.R.G.: DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, ETC

Annotazioni:

ZONE DOTATE DEI SERVIZI PRIMARI, SCARSAMENTE INTERESSATE DAL MERCATO E
DILIZIO DEL CAPOLLUOGO

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Densita' demografica: SCARSA
Livello dei servizi: NORMALE
Livello ambientale: BUONO
Caratteristiche: ASSENZA DI DEGRADO URBANO
Livello socio economico: POPOLARE
Caratteristiche: -

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia prevalente: FABBRICATI NON INTENSIVI
Livello edilizio: CIVILE
Epoca media di costruzione: -

FASCIA DI MERCATO

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

VALORI DI COMPRAVENDITA (lire al mq)

Minimo: 1.600.000
Massimo: 2.400.000
Medio: 2.000.000

VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)

Minimo: 95.000
Massimo: 185.000
Medio: -

FOGLI DI MAPPA

Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.	Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.
K4DQ		0035		M002	K4DQ		0036		M002
K4DQ		0065		M002	K4DQ		0067		M002
K4DQ		0068		M002	K4DQ		0070		M002
K4DQ		0071		M002	K4DQ		0073		M002
K4DQ		0075		M002	K4DQ		0076		M002
K4DQ		0078		M002					

Alvarado
Antoni
Luca
Roberto
per
gravi
per

Comune di URBINO
Schede descrittive delle microzone definite ai sensi dell'art. 3,
comma 154, L. n.662/96

Microzona n. 6 Descrizione ISOLA AMMINISTRATIVA DI COLDELCE

IDENTIFICAZIONE

Morfologia: -
Ubicazione: EXTRAURBANA
Zona di P.R.G.: AGRICOLA

Annotazioni:

ISOLA AMMINISTRATIVA DEL COMUNE, PRIVA DI CENTRI ABITATI E DI INFRASTRUTTURE SIGNIFICATIVE.

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Densita' demografica: SCARSA
Livello dei servizi: SCADENTE Livello delle infrastrutture: SCADENTE
Livello ambientale: BUONO
Caratteristiche: AMBIENTE AGRIC. BEN CONSERVATO
Livello socio economico: POPOLARE
Caratteristiche: ATTIVITA' AGRICOLA PREVALENTE

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia prevalente: FABBRICATI PER L'AGRICOLTURA
Livello edilizio: ECONOMICO Struttura: MURATURA
Epoca media di costruzione: FINO AL 1945 Stato di conservazione: ETEROGENEO

FASCIA DI MERCATO

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

VALORI DI COMPRAVENDITA (lire al mq)

Minimo: 900.000
Massimo: 1.600.000
Medio: 1.300.000

VALORI DI LOCAZIONE (lire al mq per anno)

Minimo: -
Massimo: -
Medio: -

FOGLI DI MAPPA

Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.	Com.	Sez.	Foglio	SubFgl	Porz.terr.
K4DQ		259		M000	K4DQ		260		M000
K4DQ		261		M000	K4DQ		262		M000
K4DQ		263		M000	K4DQ		264		M000

Antonio R. Gher

Antonio R. Gher

Antonio R. Gher

Antonio R. Gher

Comune di URBINO

Schede descrittive delle microzone definite ai sensi dell'art. 3,
comma 154, L. n.662/96

Microzona n. 7 Descrizione FRAZIONI DI PIEVE DI CAGNA, PONTE ARPELLI
NA, SCHIETI, TORRE S. TOMMASO E ZONE AGRICOLE MARGINALI

K4DQ	0091	M002	K4DQ	0093	M002
K4DQ	0094	M002	K4DQ	0095	M002
K4DQ	0096	M002	K4DQ	0097	M002
K4DQ	0099	M002	K4DQ	0102	M002
K4DQ	0103	M002	K4DQ	0104	M002
K4DQ	0105	M002	K4DQ	0106	M002
K4DQ	0107	M002	K4DQ	0108	M002
K4DQ	0109	M002	K4DQ	0111	M002
K4DQ	0112	M002	K4DQ	0118	M002
K4DQ	0119	M002	K4DQ	0120	M002
K4DQ	0121	M002	K4DQ	0122	M002
K4DQ	0123	M002	K4DQ	0124	M002
K4DQ	0125	M002	K4DQ	0126	M002
K4DQ	0127	M002	K4DQ	0128	M002
K4DQ	0129	M002	K4DQ	0130	M002
K4DQ	0133	M002	K4DQ	0134	M002
K4DQ	0136	M002	K4DQ	0137	M002
K4DQ	0138	M002	K4DQ	0140	M002
K4DQ	0141	M002	K4DQ	0144	M002
K4DQ	0146	M002	K4DQ	0147	M002
K4DQ	0148	M002	K4DQ	0151	M002
K4DQ	0152	M002	K4DQ	0153	M002
K4DQ	0154	M002	K4DQ	0155	M002
K4DQ	0157	M002	K4DQ	0158	M002
K4DQ	0159	M002	K4DQ	0160	M002
K4DQ	0161	M002	K4DQ	0170	M002
K4DQ	0171	M002	K4DQ	0172	M002
K4DQ	0173	M002	K4DQ	0174	M002
K4DQ	0175	M002	K4DQ	0176	M002
K4DQ	0177	M002	K4DQ	0179	M002
K4DQ	0180	M002	K4DQ	0184	M002
K4DQ	0185	M002	K4DQ	0189	M002
K4DQ	0190	M002	K4DQ	0194	M002
K4DQ	0196	M002	K4DQ	0197	M002
K4DQ	0198	M002	K4DQ	0200	M002
K4DQ	0201	M002	K4DQ	0202	M002
K4DQ	0203	M002	K4DQ	0205	M002
K4DQ	0206	M002	K4DQ	0207	M002
K4DQ	0208	M002	K4DQ	0209	M002
K4DQ	0216	M002	K4DQ	0219	M002
K4DQ	0221	M002	K4DQ	0222	M002
K4DQ	0223	M002	K4DQ	0226	M002
K4DQ	0228	M002	K4DQ	0229	M002
K4DQ	0230	M002	K4DQ	0232	M002
K4DQ	0235	M002	K4DQ	0236	M002
K4DQ	0237	M002	K4DQ	0238	M002
K4DQ	0239	M002	K4DQ	0242	M002
K4DQ	0243	M002	K4DQ	0244	M002
K4DQ	0245	M002	K4DQ	0246	M002
K4DQ	0247	M002	K4DQ	0252	M002
K4DQ	0253	M002	K4DQ	0254	M002
K4DQ	0255	M002	K4DQ	0257	M002

Abbas de Pieve di Cagna Ponte Armelli
Salvatore

COMUNE DI URBINO DELIMITAZIONE DELLE MICROZONA

- MICROZONA 1 URBINO - CENTRO STORICO
- MICROZONA 2 SISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE
- MICROZONA 3 FRAZIONI DI CALPINO E CANAVACCIO
- MICROZONA 4 FRAZIONI DI CAVALLINO E TRAZANNI
- MICROZONA 5 FRAZIONE DI CA' MAZZASETTE
- MICROZONA 6 ISOLA AMMINISTRATIVA DI COLDELCE
- MICROZONA 7 FRAZIONI DI PIEVE DI CAGNA, PONTE ARMELLINA SCHIETI, TORRE S. TOMMASO E RESIDUE ZONE MARGINALI DEL COMUNE









