

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.

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	Fascia massima	
Sino a mq. 50	Appartamento sino a 7 elementi € 4,00	Appartamento da 8 a 13 elementi € 5,10	Appartamento da 14 elementi in poi € 5,80	€ 7,00
Da mq. 51 a 80	€ 3,20	€ 4,80	€ 5,30	€ 6,20
Da mq. 81 a 100	€ 3,00	€ 4,30	€ 4,80	€ 5,30
Da mq. 101 in poi	€ 2,80	€ 4,00	€ 4,50	€ 5,00

Aree 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	Fascia massima	
Sino a mq. 50	Appartamento sino a 7 elementi € 3,50	Appartamento da 8 a 13 elementi € 4,30	Appartamento da 14 elementi in poi € 5,00	€ 6,00
Da mq. 51 a 80	€ 2,80	€ 4,20	€ 4,60	€ 5,50
Da mq. 81 a 100	€ 2,60	€ 4,00	€ 4,20	€ 5,00
Da mq. 101 in poi	€ 2,40	€ 3,80	€ 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 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

<i>Descrizione e valore degli elementi (punti) pattuiti</i>	<i>Valore – punti</i>
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. <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)</i> 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 <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 superficie al 50%)</i>	2

Penalizzazioni

<i>1 Nel caso di assenza di impianto di riscaldamento = comunque fascia minima</i>
<i>1 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

Area urbana dei Comuni (Zona A)				
Superficie utile	Canone mensile in Euro per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale del)			
	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	
Sino a mq. 50	Appartamento sino a 7 elementi	Appartamento da 8 a 13 elementi	Appartamento da 14 elementi in poi	
	€ 3,90	€ 5,20	€ 5,80	€ 5,70
Da mq. 51 a 80	€ 3,10	€ 4,70	€ 5,30	€ 5,20
Da mq. 81 a 100	€ 2,90	€ 4,20	€ 4,90	€ 4,70
Da mq. 101 in poi	€ 2,70	€ 3,90	€ 4,70	€ 4,40

Aree periferiche (Zona B)				
Superficie utile	Canone mensile in Euro per mq. di superficie utile (vedasi Accordo territoriale del)			
	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	
Sino a mq. 50	Appartamento sino a 7 elementi	Appartamento da 8 a 13 elementi	Appartamento da 14 elementi in poi	
	€ 3,40	€ 4,30	€ 5,10	€ 4,90
Da mq. 51 a 80	€ 2,70	€ 4,10	€ 4,90	€ 4,50
Da mq. 81 a 100	€ 2,50	€ 3,90	€ 4,40	€ 4,10
Da mq. 101 in poi	€ 2,30	€ 3,70	€ 3,90	€ 3,70

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 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.

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 bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a large, stylized signature that appears to be 'G', followed by a smaller signature, then a set of initials 'CA', and finally two more distinct signatures on the right side.

