

**ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE**

Sottoscritto il 14.12.018

In attuazione dell'art. 2, comma 3 Legge 431/1998 e art. 5 c. 2 Legge 431/98  
Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16/01/2017 (G.U. n. 62 del  
15/03/2017)

Applicabile nei Comuni di Montespertoli, Vinci, Capraia e Limite, Fucecchio, Cerreto  
Guidi, Certaldo, Castelfiorentino, Montaione, Gambassi Terme e Montelupo Fiorentino.

Stipulato tra:

Associazioni degli inquilini:

SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, CONIA

Associazioni dei proprietari:

APPC, ASPPL, CONFABITARE, CONFAPPL, CONFEDILIZIA, UPPI

**PREMESSA**

Premesso che il 16/01/2017 è stato approvato il decreto del Ministro delle  
infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze  
indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto all'art. 4 c. 2 della Legge 9 dicembre  
1998 n. 431, ed è, quindi, necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo  
territoriale per i comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa in sostituzione di quello  
sottoscritto il 03 Maggio 2000;

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo  
di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del  
mercato delle locazioni nell'area empolese, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si  
propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle  
locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità  
incolpevole o a seguito di esproprio immobiliare, ed altresì quelli per finita locazione  
o a seguito di esproprio immobiliare, promuovendo la trasformazione dei contratti in  
corso, in nuovi contratti a canoni più sostenibili, misure di garanzia e sostegno per la  
corresponsione dei canoni; e sfratti per finita locazione, incentivando la  
trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
3. ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;
4. disincentivare le locazioni ad uso turistico, favorendo i contratti ad uso di abitazione  
principale;
5. migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme sulla  
sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017 e art. 5 commi 2 e 3 della L. 431/98 e art.3 D.M. 16/01/2017 mediante la determinazione di una politica fiscale IMU agevolata di cui al regolamento e delibere vigenti riguardanti i tributi sull'imposizione immobiliare comunale (ad oggi vedasi a riguardo Deliberazione C.C. n° 50 del 30/07/2014) e mediante il riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo, di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5 del D.M. 16 /01/2017, attraverso apposite delibere e protocolli d'intesa da sottoscrivere con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie del presente accordo.

**I firmatari del presente accordo altresì convengono:**

- sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che tali benefici siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;
- sull'importanza che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della c.d. morosità incolpevole, auspicando un incremento della relativa dotazione;
- sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione e l'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- sulla necessità di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione come previsto dal D.M. 16/01/2017 di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5;
- sulla necessità di promuovere la diffusione delle Agenzie sociali per la casa, di cui alla Legge Regione Toscana n° 13 del 03/02/2015 quali "(...) soggetti giuridici privati senza finalità di lucro, che operano per l'inserimento abitativo degli individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato";
- di impegnarsi per la sottoscrizione di accordi integrativi ai presenti patti nel caso di interventi di cohousing sociale per la gestione di medie e grandi proprietà immobiliari.

**Parte prima  
NORME GENERALI**

**Art. 1 (Oggetto)**

1. Il presente Accordo, in attuazione dell'art. 2, comma 3 della L. 431 del 9 dicembre 1998 e del D.M. del 16/01/2017, stabilisce fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti.
2. Lo stesso troverà applicazione ai contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio del Comune di Montespertoli, Vinci, Capraia e Limite, Fucecchio, Cerreto Guidi, Certaldo, Castelfiorentino, Montaione, Gambassi Terme e Montelupo Fiorentino. Il presente Accordo sostituisce integralmente il precedente sottoscritto in data 03/05/2000, il quale, pertanto, rimarrà applicabile ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati, sotto la sua vigenza.

## Art. 2 (Durata, rinnovo ed aggiornamento dell'Accordo)

1. Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7 c.2 del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni tre, a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare con specifica richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, potrà richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre eventuali modifiche ed integrazioni.
4. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
5. Poiché i parametri relativi al canone indicati nel presente accordo presuppongono l'esistenza ed il mantenimento dell'opzione fiscale c.d. "cedolare secca", di cui all'art. 3 D.Lgs 23/2011 in favore dei locatori, le OOSS firmatarie del presente accordo, qualora le predette agevolazioni fiscali venissero eliminate o ridotte in modo significativo, convengono sulla necessità di revisionare i valori adottati nelle fasce di oscillazione, al fine di riequilibrare le posizioni delle parti contraenti; infatti se da un lato è necessario mantenere l'interesse e la convenienza degli strumenti contrattuali a canone concordato rispetto a quelli a canone libero, dall'altro, si dovrà tutelare la sostenibilità del livello dei canoni per la parte conduttrice. A tal fine, dovessero essere revocate o ridotte le agevolazioni fiscali, le OOSS firmatarie del presente accordo si impegnano a richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie, ovvero a procedere direttamente alla convocazione, per concordare ed introdurre un accordo integrativo.
6. Il presente Accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.

### Parte seconda

## DETERMINAZIONE CANONI

### Art.3 (Canone)

1. Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- classificazione per caratteristiche;
- superficie;
- dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

2. Il calcolo del canone deve essere effettuato moltiplicando i metri quadri, considerati e conteggiati secondo le modalità di cui al successivo art. 6 comma 1, (ed eventualmente incrementati in applicazione del comma 2 del medesimo art. 6), per il valore al mq relativo alla zona ed alla tipologia dell'immobile. Su tale canone base potranno intervenire le maggiorazioni eventuali, relative all'arredo (art. 8,1), alla zona (art. 8,2) ed alla durata (art. 9, o alla tipologia contrattuale (art. 12), calcolate secondo le modalità di cui al successivo art. 11.

**Art. 4 (Zonizzazione)**

Le zone di riferimento sono esclusivamente quelle individuate dall'OMI di seguito rappresentate

**Art. 5 (Fasce di oscillazione)**

Il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo e uno massimo a metro quadro come da prospetti riportati a seguire:

Comune di Vinci				
Tipologia		Capoluogo B1	Spicchio Sovigliana E1	Resto del territorio R1
A	Max	6,97	6,97	6,50
A	Min	2,00	2,00	2,00
B	Max	5,90	6,30	5,00
B	Min	2,00	2,00	2,00
C	Max	4,20	4,50	3,40
C	Min	2,00	2,00	2,00

Comune di Cerreto Guidi					
Tipologia		Capoluogo B2	Frazione Stabbia e Lazzaretto E1	Frazione Bassa e Pieve a Ripoli E3	Resto del territorio R1
A	Max	6,40	6,80	6,60	6,50
A	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
B	Max	5,70	5,20	5,90	5,60
B	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
C	Max	3,80	3,50	4,00	3,80
C	Min	2,00	2,00	2,00	2,00

Comune di Montelupo Fiorentino					
Tipologia		Capoluogo B1	Fibbiana D1	La Pratella - Zona industriale D2	Resto del territorio R1
A	Max	7,80	7,60	7,40	7,00
A	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
B	Max	7,10	6,90	6,50	6,60
B	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
C	Max	5,80	5,10	4,60	4,90
C	Min	2,00	2,00	2,00	2,00

*floris*

*Yalboan*

*Juanda*

*D. G. ...*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Comune di Capraia e Limite				
Tipologia		Limite B1	Capraia B2	Resto del territorio R1
A	Max	7,00	7,00	6,80
A	Min	2,00	2,00	2,00
B	Max	6,60	6,60	5,90
B	Min	2,00	2,00	2,00
C	Max	4,40	4,80	4,00
C	Min	2,00	2,00	2,00

Comune di Montaione			
Tipologia		Capoluogo B1	Resto del territorio R1
A	Max	6,80	8,00
A	Min	2,00	2,00
B	Max	5,60	7,30
B	Min	2,00	2,00
C	Max	4,00	4,90
C	Min	2,00	2,00

Comune di Gambassi Terme			
Tipologia		Capoluogo B1	Resto del territorio R1
A	Max	6,90	7,20
A	Min	2,00	2,00
B	Max	6,40	6,70
B	Min	2,00	2,00
C	Max	4,30	4,50
C	Min	2,00	2,00

Comune di Fucecchio					
Tipologia		Capoluogo B3	Zona industriale D2	San Pierino E2	Resto del territorio R1
A	Max	6,20	6,50	6,80	6,30
A	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
B	Max	5,60	5,70	5,90	5,60
B	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
C	Max	4,10	4,30	4,50	3,80
C	Min	2,00	2,00	2,00	2,00

Comune di Montespertoli				
Tipologia		Capoluogo B2	Baccaiano (E5)	Resto del territorio R1
A	Max	7,00	7,30	6,90
A	Min	2,00	2,00	2,00
B	Max	6,00	6,20	5,80
B	Min	2,00	2,00	2,00
C	Max	4,90	4,20	4,70
C	Min	2,00	2,00	2,00

*Handwritten notes and signatures:*  
 Capraia  
 Montaione  
 Gambassi Terme  
 Fucecchio  
 Montespertoli  
 5

**Comune di Castelfiorentino**

Tipologia		Capoluogo B3	Zona produttiva localit� S. Donato/Apparita D2	Zona produttiva localit� Petrazzi Pesciolana/Malacoda D3	Resto del territorio R1
A	Max	6,50	6,00	7,00	6,60
A	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
B	Max	5,20	5,00	5,60	5,50
B	Min	2,00	2,00	2,00	2,00
C	Max	4,10	3,50	4,00	4,00
C	Min	2,00	2,00	2,00	2,00

**Comune di Certaldo**

Tipologia		Certaldo Alto (entro le mura) B2	Certaldo Basso B3	Montebello D1	Santa Maria a Sciano D2	Resto del territorio R1
A	Max	7,10	6,50	5,00	5,50	6,00
A	Min	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
B	Max	6,00	5,30	4,00	4,30	4,50
B	Min	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
C	Max	4,60	3,70	2,90	3,10	3,20
C	Min	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

#### Art. 6 (Superficie convenzionale)

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione,   data dalla somma dei seguenti elementi:
  - A. l'intera superficie utile dell'unit  immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 180);
  - B. lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole;
  - C. lo 0,30 della superficie del posto macchina coperto in autorimesse di uso comune;
  - D. lo 0,20 della superficie del posto macchina scoperto in autorimesse di uso comune;
  - E. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine, palchi morti ed altri accessori simili;
  - F. lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - G. lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unit  immobiliare;
  - H. lo 0,25 della superficie utile dei lastrici solari di uso esclusivo al piano attico fino alla concorrenza dei mq dell'immobile ed il 5% della superficie eccedente.
2. Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 55 mq, la superficie potr  essere incrementata del 20% fino al massimo di 55 mq. La superficie aumentata, pertanto, non potr  in ogni caso superare il limite di 55 mq. Il suddetto limite tiene conto dei principi di cui alla Sentenza Corte Costituzionale n. 236 del 18.06.1987.

#### Art. 7 (Classificazione immobili)

1. Possono essere condotte in locazione tutte quelle unit  immobiliari destinate a civile abitazione i cui impianti siano da considerare conformi in base alle vigenti normative in

materia, con particolare riferimento alla sicurezza di cui alla L. 46/90 e successivi decreti attuativi.

2. Visti i criteri di cui al D.M. 16 gennaio 2017 per la determinazione dei canoni di locazione agevolati, gli elementi da considerare per individuare il canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui al precedente articolo, sono i seguenti:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazione di servizi tecnici;

• **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO A**

E' classificato di tipo A l'immobile che ha le seguenti caratteristiche:

immobili ristrutturati e risanati, con esecuzione dei lavori ultimati entro 10 anni; farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità (se necessario), con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto in toto gli impianti elettrico, idrico, sanitario, con la sostituzione degli infissi esterni e con un Attestato di Prestazione Energetica migliorativo rispetto al precedente; fermo restando che le parti eventualmente non coinvolte (tipo intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, et similia) risultino integri e di buona qualità.

1. appartamento edificato negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto, esclusi quelli di edilizia convenzionata con convenzione in corso e non decaduta e di edilizia sovvenzionata.
2. Sono altresì classificati alloggi di tipo "A" le unità immobiliari che, oltre ad avere seguenti requisiti:
  - a) riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma;
  - b) servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
  - c) impianto idrico idoneo ed efficiente;
  - d) impianto elettrico a norma;
  - e) ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 4 piani fuori terra;
  - f) ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, ivi comprese le deroghe ammesse anche dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto
  - g) infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici,

hanno le seguenti caratteristiche, nessuna esclusa:

- 1) presenza di sistema di condizionamento d'aria nell'unità immobiliare;
- 2) rifiniture di particolare pregio;
- 3) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno tre apparecchi, qualora l'immobile sia pari o superiore agli 80 metri quadri.

*[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Pa', 'Fiorini', 'D. G. M.', 'M.', 'A.', and 'A.']*

- 4) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile, etc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore a 20 metri quadri;
- 5) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità, relativamente alle sole unità immobiliari poste nelle zone di cui alle lettere c) e d) art. 18, Legge 392/78;

• **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO B**

Si considerano di tipo B gli alloggi dotati di:

1. riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma e/o consentito dalle vigenti leggi;
2. servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle vigenti norme;
4. impianto idrico idoneo ed efficiente
5. ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 4 piani fuori terra;
6. ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, ivi comprese le deroghe ammesse anche dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto e dotato di spazi di servizio e pavimentazione integra;
7. infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
8. citofono e apriporta efficienti salvo delibere condominiali;

• **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO C**

Si considerano di tipo C gli alloggi che:

1. non presentano almeno due delle caratteristiche indicate nei numeri da 1 a 7 della tipologia B con esclusione di quella di cui al n° 5 che non è elemento determinante per questa tipologia.

**Art. 8 (Maggiorazione per particolari categorie di immobili)**

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone potrà essere incrementato fino al 15% in relazione alla percentuale di arredo, il quale deve essere funzionale ed efficiente. Per applicare la maggiorazione massima, è indispensabile che l'abitazione sia dotata di arredo idoneo per ogni vano utile locato. Qualora l'unità immobiliare sia arredata per i  $\frac{3}{4}$  dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 10%; qualora l'unità immobiliare sia arredata per  $\frac{1}{2}$  dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 7%. Sarà necessario sottoscrivere e consegnare a parte conduttrice, un elenco degli arredi in dotazione all'immobile.
2. E' prevista una maggiorazione del 10% nel caso di Villini (categoria catastale A7) per la zona rurale R1.

**Art. 9 (Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo)**

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3 della legge 431/1998. In tal caso il canone concordato non dovrà essere calcolato sulla base della fascia massima, e potrà essere incrementato del 4% per il prolungamento di un anno (4 più due) del 6% per due anni (cinque più due) e proporzionalmente per ulteriori incrementi di durata.

#### Art. 10 (Riduzione per particolari categorie di immobili)

Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono ridotti del 10% per gli alloggi con superficie utile pari o superiore a 100 mq con esclusione delle unità immobiliari di cui all'art 8 comma 2 (Villini categoria catastale A7)

#### Art. 11 (Applicazione delle maggiorazioni)

Le eventuali maggiorazioni di cui agli artt. 8, 9 e 14 del presente accordo si applicano al canone base in maniera progressiva. A maggior chiarimento si specifica che il secondo aumento percentuale si applica sul canone già aumentato del primo e così di seguito per gli eventuali ulteriori aumenti; non si applica, cioè al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.

#### Art. 12 (Affitto di porzione di immobile)

1. Nel caso di locazione di porzioni d'immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni. \*\*

\*\* Esempio calcolo canone parziale:

Canone mensile euro 650,00. Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere: (ad es.) 12 + 13,50 + 15 = Totale mq. 40,5.

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq/mese pari ad euro 16,04, che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE euro 650,00

2. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento e non potrà essere applicata alle singole porzioni locate la maggiorazione prevista all'art. 9 comma 1.

3. Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone), la corrispondente superficie (per intero - bagno privato, o percentuale - balcone) sarà sommata, come superficie in godimento esclusivo, a quella della camera, e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore.

Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé, o che non vengono locate, che verranno logicamente scorporate.

Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

4. Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno:

- > definire in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto le planimetrie dell'appartamento sottoscritte dalle parti;
- > quantificare le spese condominiali e le utenze;
- > indicare espressamente nel contratto le modalità per la gestione dell'utilizzo degli spazi e servizi, in particolare quelli in uso comune;

#### Art. 13 (Aggiornamento del canone)

Il canone di locazione convenuto ai sensi del presente accordo potrà essere aggiornato annualmente, previa richiesta da parte del locatore inviata a mezzo raccomandata a.r., a partire dal secondo anno di locazione, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT nel mese precedente a quello di stipula, solamente qualora il locatore non opti per l'opzione fiscale denominata "cedolare secca".

#### Art. 14 (Contratti di locazione di natura transitoria)

1. In conformità con le previsioni dell'art. 5 c.1. L. 431/98 e art. 2 D.M. 16.01.2017, la durata contrattuale non potrà essere superiore a diciotto mesi. Ai fini dell'art. 2 comma 2 del DM 16 gennaio 2017 2 comma 2 del DM. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti transitori ordinari è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'art. 5 del presente accordo con un aumento fino al 15% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.

a) L'ambito di applicazione dell'Accordo in merito ai contratti transitori ordinari, è relativo ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiori a 10.000, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento.

2. La transitorietà, per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dall'esigenza di disporre dell'immobile, a decorrere da una data certa, per i motivi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) b) e c) L. 431/98, con inclusione della categoria degli affini nel caso sub. a).

3. La transitorietà, per quanto concerne il conduttore, si verifica quando questo ultimo abbia una esigenza abitativa transitoria collegata ad un evento certo, che deve essere espressamente indicato nel contratto. Costituiscono esigenze transitorie:

a) i motivi di studio, apprendistato, formazione professionale, aggiornamento, e ricerca di soluzioni occupazionali;

b) le esigenze di lavoro, anche autonomo e di collaborazione, mobilità lavorativa;

c) le esigenze di cura e riposo;

d) le esigenze di svolgimento di attività commerciali ed artigianali di carattere stagionale;

e) le esigenze di ricerca scientifica svolta anche autonomamente;

f) le esigenze di visita a parenti e/o amici che necessitino di assistenza, collaborazione e simili;

g) acquisto di abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;

h) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.

4. In applicazione dell'art.2, comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva

organizzazione della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito e di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

In particolare, le modalità bilaterali di supporto possono consistere in:

- attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento giudiziario;

5. Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato B al D.M. 16.01.2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, sia tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone e allegando obbligatoriamente la documentazione comprovante i motivi di transitorietà delle esigenze.

6. Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente una delle suddette esigenze, anche di una sola delle parti contraenti.

#### **Art. 15 (Contratti di locazione di natura transitoria per studenti, art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)**

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo dei contratti transitori per studenti è costituito dal territorio dei Comuni sedi di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio Decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508 e nei comuni limitrofi, e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti- in un comune diverso da quello di residenza.

2. Hanno una durata dai sei mesi ai tre anni, e alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per una durata uguale a quella iniziale, se il conduttore non comunicherà al locatore disdetta almeno un (1) mese prima della data di scadenza del contratto e non oltre tre mesi prima. Possono essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti ovvero dalle Aziende per il diritto allo Studio. Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato c al D.M. 16.01.2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone. Per quanto riguarda le fattispecie di locazioni per porzioni d'immobile, si applica quanto previsto dall'art.12 del presente Accordo.

3. Ai sensi dell'art. 3 n. 2 del D.M. 16.01.2017 il canone potrà essere maggiorato di una percentuale fino al 10%.

4. Nel caso di recesso di uno o più conduttori firmatari in presenza, comunque, di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro nel rapporto di locazione di altra persona che possieda i requisiti di cui al precedente art. 13 comma 1. In tal caso la richiesta di subentro dovrà essere comunicata per iscritto da parte dei conduttori iniziali e del conduttore subentrante (quest'ultimo dichiarando espressamente di conoscere e accettare tutte le clausole contrattuali) ed il locatore potrà aderire al subentro, sempre per iscritto, effettuando la conseguente comunicazione della "cessione" all'Agenzia delle Entrate.

#### **Art. 16 (Modello contrattuale)**

Ai fini del presente accordo è obbligatorio utilizzare esclusivamente i 3 modelli contrattuali allegati al D.M. 16.01.2017, per le proprietà individuali ciascuno per ogni tipologia: l'allegato A per i contratti agevolati, l'allegato B contratti transitori, e l'allegato C per i contratti studenti universitari.

#### **Art. 17 (Grandi proprietà. Accordi integrativi)**

1. Per le associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, compagnie assicurative, fondi immobiliari, enti locali, gli enti privatizzati, le cooperative, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 60 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti in base ad appositi e specifici Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

2. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2 c. 3 del D.M. 22/04/2008, sono individuati all'interno delle fasce d'oscillazione in misura non superiore ai valori degli immobili individuati dalla tipologia B, tenuto conto delle agevolazioni pubbliche comunque spettanti al locatore. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dall'art. 6 del presente accordo

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, c.7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione del presente Accordo.

3. Per gli oneri accessori si fa riferimento a quanto previsto dall'art.4 D.M. 16/01/2017.

#### Art. 18 (Oneri accessori)

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi, vige la tabella degli oneri accessori allegata al D.M. 16/01/2017. (allegato D)

#### Art. 19 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

1. In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al seguente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi Territoriali o Integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del DM. 16/1/2017.

2. Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto stabilito dal regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata potrà utilizzare l'apposito modello di richiesta.

#### Art. 20 (Modalità di assistenza e attestazione dei contratti)

1. Nella normativa vigente i contratti concordati, di cui al presente Accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie e anche delle Istituzioni centrali e locali, deve essere quello di accertare la conformità, al presente accordo territoriale così come previsto dal DM 16/01/2017 di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.

2. Per il raggiungimento di tale fine:

a. Le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

b. Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi, come previsto dall'art. 8 c.2 del D.M. 16/01/2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo. L'attestazione deve certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

c. Le attestazioni previste dall' art. 1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c.5 del D.M. 16/01/2017, sono rilasciate alla parte richiedente da un'organizzazione degli inquilini e/o della proprietà edilizia, firmataria del presente Accordo, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di Attestazione di cui all'allegato B e C del presente Accordo.

#### Art. 21 (Agevolazioni fiscali)

Le agevolazioni fiscali che verranno applicate in favore dei locatori che stipuleranno contratti ai sensi del presente accordo sono previste dal Regolamento e Delibere vigenti riguardante i tributi sull'imposizione dei relativi comuni. Riguardo alle agevolazioni fiscali si rinvia altresì a quanto previsto all'art. 2 delle norme generali del presente accordo.

#### Parte terza - DIRITTI SINDACALI E RAPPRESENTANZA

#### Art. 22 (Diritto di affissione e riunione)

1. I proprietari degli appartamenti di cui al precedente articolo provvedono ad assicurare, in analogia a quanto previsto dall'art. 25 Legge n. 300/1970, il diritto all'affissione delle comunicazioni delle organizzazioni sindacali.
2. Gli stessi soggetti garantiscono alle organizzazioni sindacali dei conduttori la possibilità di effettuare riunioni in locali messi a disposizione dalla proprietà, ove disponibili.

Letto, confermato e sottoscritto

Per le Associazioni degli inquilini:

CONIA, nella persona di...

*Angela Selozzi*

SICET, nella persona di...

*Dolisa Tullio Reddada*

SICET FIRENZE PRATO  
SINDACATO CASA GISL  
V. Carlo del Prete, 135  
50127 FIRENZE  
Tel. 3093090950

SINDACATO UNITARIO NAZIONALE  
INQUILINI E ASSEGNATARI  
FIRENZE E PROVINCIA  
50144 FIRENZA - PIAZZA DELL'UNITA' 18/A  
Tel. 055.36.79.04 - 055.83.05.73  
Cod. Fisc. 90083390727

SUNIA, nella persona di.....

UNIAT, nella persona di.....

*Francesco Pardi*

UNIONE INQUILINI, nella persona di.....

Per le Associazioni dei proprietari:

APPC, nella persona di..... *ZANOBINI ILDEBRAND*

**A.P.P.C. FIRENZE**  
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE  
Via dello Cornale, 48 - 50129 FIRENZE  
Tel. 055 281849 Fax 055 280784  
Cod. Fisc. 94270500484

ASPPI, nella persona di *AVV. FRANCESCA LOTTI*

*Francesca Lotti*

 **ASPPI**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
FIRENZE

CONFABITARE, nella persona di *GEOM. LEONARDO ATTORINI*

**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Provinciale Firenze

*Leonardo Attorini*

CONFAPPI, nella persona di *AVV. GABRIELE LENZI*

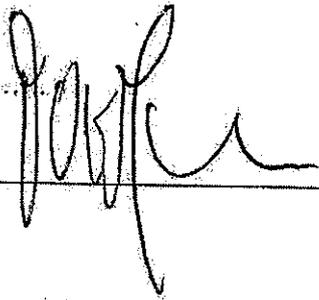
*Gabriele Lenzi*

CONFEDILIZIA, nella persona di *ROBERTO BALZARONI*

 **CONFEDILIZIA**  
CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETARI IMMOBILIARI  
BALZARONI GEOM. ROBERTO

*Roberto Balzaroni*

UPPI, nella persona di...



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'P. Rossi'.

Empoli 14. 12. 012