

**ACCORDO TERRITORIALE  
SULLE LOCAZIONI ABITATIVE**

2

(Art. 2, comma 3 Legge 431/1998 – Decreto Ministero  
delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002)

applicabile nel territorio dei comuni ad alta tensione abitativa di

FIRENZE - BAGNO A RIPOLI - CALENZANO - CAMPI BISENZIO  
IMPRUNETA - LASTRA A SIGNA - SCANDICCI -  
SESTO FIORENTINO - SIGNA

e dei comuni non più ad alta tensione abitativa di

FIESOLE - GREVE IN CHIANTI - S. CASCIANO VAL DI PESA

Stipulato tra:

Associazioni degli inquilini:

CONIA, SICET, SUNIA, UNIAT, UNIONE INQUILINI

Associazioni dei proprietari:

APPC, ASPPI, CONFAPPI, CONFEDILIZIA, UPPI

Sottoscritto il 25.11.2004

Integrazioni interpretative approvate e sottoscritte in data 11. 01.2005

Falco  
APPC  
CONIA

CONFEDILIZIA

Torre Tulli

UPPI  
Sesto Baldoni  
ASPPI  
CONFAPPI

In attuazione dell'art. 2, co. 3 della L. 431/1998 e norme successive, le Organizzazioni sindacali degli inquilini:

CONIA nella persona di Angela Salaris  
SICET nella persona di Maddalena Puliti  
SUNIA nella persona di Franco Belli, Terenzio Tecleme  
UNIAT nella persona di Giuliano Secchi  
UNIONE INQUILINI nella persona di Pietro Pierri

Le Organizzazioni sindacali della proprietà edilizia:

APPC nella persona di Alessandro Mari *anzi DANOBINI ILDSERANO*  
ASPPI nella persona di Pierguido Buti  
CONFAPPI nella persona di Franco Pagani *anzi ANJ. GABRIELE LENZI*  
CONFEDILIZIA nella persona di Nino Scripelliti  
UPPI nella persona di Gilberto Baldazzi

Convengono e stipulano quanto segue:

### PREMESSA

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 fiorentina, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente-sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione, tenendo conto anche eventualmente di accordi nazionali futuri.

*ASPPI Pierguido Buti*

*UPPI Sergio Baldazzi*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

## Osservatorio territoriale

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze delle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio, la sede e la dotazione di personale saranno definite in accordo tra le parti che sottoscrivono l'accordo e i Comuni entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo territoriale .

Nell'ambito dell'osservatorio territoriale saranno costituiti i seguenti organismi:

### Commissione per la formazione

Tale organismo, composto dai sindacati della proprietà e degli inquilini ed eventualmente da funzionari delle Amministrazioni comunali interessate, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione.

### Agenzia per la Locazione

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire lo sviluppo del mercato delle locazioni e l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

### Affitto sicuro

Le parti ritengono necessario costituire un fondo con finalità di solidarietà finalizzato ad evitare e/o ridurre le azioni giudiziarie nei casi di morosità determinata da ragioni sociali quali motivi di salute, di riduzione dell'orario di lavoro, licenziamento, messa in mobilità, cassa integrazione e disagio economico derivato da rapporti di lavoro disciplinati dalla L. 30 (legge Biagi).

Il fondo verrà alimentato dal finanziamento di enti pubblici e privati ed eventualmente da una quota dei canoni di locazione. Il presente fondo verrà gestito da un apposito organo di gestione composto dai rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali dei locatori e dei conduttori e dai rappresentanti delle Amministrazioni comunali che sottoscrivono il presente accordo.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## Cassa dei depositi cauzionali e dei contributi per l'integrazione dei canoni

La Cassa dei depositi cauzionali avrà finalità di solidarietà, da espletarsi tramite attribuzione di contributi per l'integrazione dei canoni a favore dei conduttori che per motivi di salute, di riduzione dell'orario di lavoro, licenziamento, messa in mobilità, cassa integrazione, subiscono una riduzione del reddito familiare.

La Cassa è finanziata con i depositi cauzionali dei singoli contratti, versati volontariamente, e con l'1% dei canoni erogato dai proprietari degli immobili. Tutto quanto sopra limitatamente ai rapporti di locazione con la grande proprietà immobiliare.

La stessa è costituita dalle parti firmatarie e possono aderirvi Comuni, Istituti di credito, e rappresentanti della proprietà edilizia.

Le parti, considerato il nuovo sistema di contrattazione introdotto dalla legge sulle locazioni, concordano, sulla necessità di definire un nuovo metodo sulle relazioni e i diritti sindacali, facendo riferimento anche a quelli già sperimentati all'interno di altre categorie. Ravvisano inoltre l'esigenza di dotarsi di una disciplina e di una carta dei diritti sindacali.

### 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 30.12.2002, 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 si applica ai contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio del Comune di Firenze, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Impruneta, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa, nonché i Comuni di Fiesole, Greve in chianti e San Casciano Val di Pesa non più annoverati fra i comuni a forte tensione abitativa, per i quali si applica un incremento del 7% rispetto ai valori di cui alla tabella dell'art. 5.

*Deleobry*  
*Adriano*

*U.P.I.*  
*Sciuto*

*U.P.I. Sciuto*  
*Tan*  
*fill*

## Art. 2 (Durata)

1. L'Accordo decorre dalla data in cui viene sottoscritto . Esso resterà in vigore per un periodo di tre anni e comunque fino alla sottoscrizione del successivo Accordo Territoriale.

## 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.

### Art. 4 (Zonizzazione)

1. La zonizzazione di riferimento per il Comune di Firenze è provvisoriamente determinata in base alla tavola di rappresentazione grafica delle microzone comunali che si allega al presente accordo.
2. in base alla tavola di cui al punto precedente, esclusivamente ai fini di cui all'art. 1, le microzone vengono accorpate nelle seguenti zone omogenee:

Zona omogenea	Microzone	Descrizione
Centro	1-2-3	Centro storico-Lungarno-P.za Ferrucci
Di pregio	4-5-6-12-25-30	Bobolino- Due Strade-Marignolle-La Pietra-Careggi-Settignano-
Intermedia A	13-14-16-17-26-27	Cure-Campo di Marte-Bandino-Nave a Rovezzano-Coverciano-Varlungo
Intermedia B	9-10-11-15-18-19	San Jacopino-Dalmazia-Poggetto-Madonnone-Cascine del Riccio-Galluzzo
Periferica A	7-8-20-23-24	Legnaia-Isolotto-Argingrosso-Novoli-Castello
Periferica B	21-22-28-29	Piagge-Peretola-Mantignano-Cupolina

ASPPi *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

### Art. 5 (Fasce di oscillazione)

1. Salvo quanto disposto al comma 2 dell'art. 16, il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a metro quadro:

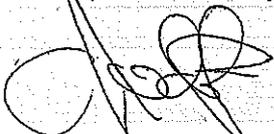
Comune di FIRENZE						
TIPOLOGIA ↓	ZONA CENTRO	ZONA DI PREGIO	ZONA INTERMEDIA A	ZONA INTERMEDIA B	ZONA PERIFERICA A	ZONA PERIFERICA B
MICROZONE ⇒	1-2-3	4-5-6- 12-25- 30	13-14-16- 17-26-27	9-10-11- 15-18-19	7-8-20-23- 24	21-22-28-29
A MAX	10,40	11,36	10,00	9,09	8,81	8,53
A MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
B MAX	8,50	10,33	8,40	8,26	8,01	7,75
B1 MAX	6,78	7,50	7,12	7,12	6,65	6,65
B1 MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,50	6,62	5,40	5,40	5,40	4,60
C MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Comune di BAGNO A RIPOLI				
Tipologia		Zona produttiva e periferica: Vallina, Capannuccia, Vacciano	Zona centrale urbana, comprese le aree 167: capoluogo, Grassina, Antella	Zona esterna al centro urbano di particolare pregio e collinare: Osteria Nuova, Villamagna, Le Case di San Romolo, Vicchio, Balatro (Parco Azzurro), Via Roma (Capoluogo-Meoste), Martellina, Rosai
A	Massimo	9,09	9,49	10,79
A	Minimo	7,67	7,95	9,09
B	Massimo	7,67	7,95	9,09
B	Minimo	6,25	6,31	6,73
C	Massimo	6,25	6,31	6,73
C	Minimo	3,69	3,69	3,86

Comune di CALENZANO *				
Tipologia		Zona agricola e periferica (microzona 1)	Zona (microzona 2) centrale	Zona mista con prevalenza produttiva (microzona 3)
A	Massimo	8,61	9,17	8,34
A	Minimo	6,67	7,78	6,39
B	Massimo	6,67	7,78	6,39
B	Minimo	5,00	5,56	4,45
C	Massimo	5,56	6,67	5,56
C	Minimo	3,33	3,33	3,33

Comune di CAMPI BISENZIO *				
Tipologia		Zona agricola periferica: Angelo a Lecore e Indicatore	Frazioni di S. Donnino, S. Il Rosi	Zona centrale: Capoluogo, S. Martino, La Villa, Capalle, S. Piero a Ponti
A	Massimo	7,95	8,81	9,37
A	Minimo	6,53	6,82	7,95
B	Massimo	6,53	6,82	7,95
B	Minimo	5,68	5,68	6,53
C	Massimo	5,68	5,68	6,53
C	Minimo	3,41	3,41	3,69

Comune di FIESOLE *				
Tipologia		Valle dell'Arno	Valle del Mugnone	Zona centrale e collinare
A	Massimo	9,09	9,09	11,93
A	Minimo	7,67	7,67	9,09
B	Massimo	7,67	7,67	9,09
B	Minimo	5,97	5,97	6,73
C	Massimo	5,97	5,97	6,73
C	Minimo	3,69	3,69	3,86

ASPI Pupa Rt.  
  
 Fenu d'Uff  
 Felici

UPPI Giulio Zoldan

Tan Tan  
 di  
 Cosenza

Comune di GREVE IN CHIANTI X				
Tipologia		Zona agricola periferica: Ferrone, Lamole, Panzano, Poggio alla Croce, Passo dei Pecorai, Lucolena, Dudda, La Panca	Capoluogo e frazioni: S. Polo, Strada in Chianti, Chiocchio	Zona di particolare pregio: Ugolino, La Martellina e bassa Chiantigiana
A	Massimo	8,81	9,09	10,09
A	Minimo	7,10	7,67	8,41
B	Massimo	7,10	7,67	8,41
B	Minimo	5,97	6,25	6,73
C	Massimo	5,97	6,25	6,73
C	Minimo	3,69	3,69	3,86

Comune di IMPRUNETA X				
Tipologia		Zona periferica: fondovalle lungo il fiume Ema, Greve, autostrada, superstrada, Cassia e Chiantigiana (Ferrone)	Zona centrale: capoluogo, Tavarnuzze	Zona collinare: Ugolino, San Gersolè, Quintole, Mezzomonte, Pozzolatico, Baruffi, Bagnolo
A	Massimo	8,81	9,49	10,09
A	Minimo	7,10	7,91	8,41
B	Massimo	7,10	7,91	8,41
B	Minimo	5,97	6,33	6,73
C	Massimo	5,97	6,33	6,73
C	Minimo	3,69	3,69	3,86

Comune di LASTRA A SIGNA				
Tipologia		Zona agricola e periferica: Brucianesi, Porto di Mezzo, Ponte a Signa basso	Centro storico e frazioni di Ginestra fiorentina, Malmantile, Ponte a Signa alto	Zona intermedia di particolare pregio: collinare, Natività, Stadio vecchio
A	Massimo	8,35	8,52	8,52
A	Minimo	6,96	7,16	7,16
B	Massimo	6,96	7,16	7,16
B	Minimo	5,57	5,68	5,68
C	Massimo	5,57	5,68	5,68
C	Minimo	3,69	3,69	3,69

*Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like "Toscani", "Pellegrini", and "Balsani".*

Comune di S. CASCIANO IN VAL DI PESA X				
Tipologia		Zona produttiva e periferica: Cerbaia, S. Pancrazio, Montefiridolfi, fondovalle Val di Pesa e Greve	Capoluogo e frazioni: Mercatale V. P., Spedaletto	Zona di particolare pregio: S. Andrea in Percussina, La Romola, Chiesanuova
A	Massimo	8,81	9,37	9,94
A	Minimo	7,10	7,67	8,24
B	Massimo	7,10	7,67	8,24
B	Minimo	5,97	6,25	6,53
C	Massimo	5,97	6,25	6,53
C	Minimo	3,69	3,69	3,86

Comune di SCANDICCI X				
Tipologia		Zona industriale e periferica: Casellina, Vingone, S. Vincenzo, Badia a Settimo, Olmo, Granatieri, S. Giusto, S. Colombano	Zona centro: Comune vecchio e nuovo, Via Roma, Corbinaie, P.za Abba, p.za mercato, fino a Via Ponchielli e Le Bagnese	Zona di particolare pregio: S. Martino alla Palma, Mosciano, Giogoli, S. Michele, Scandicci alto, Vigliano
A	Massimo	8,52	9,37	10,09
A	Minimo	6,82	7,91	8,41
B	Massimo	6,82	7,91	8,41
B	Minimo	5,68	6,33	6,73
C	Massimo	5,68	6,33	6,73
C	Minimo	3,69	3,69	3,86

Comune di SESTO FIORENTINO X				
Tipologia		Zona agricola e periferica	Zona centro storico	Zona intermedia e di particolare pregio
A	Massimo	8,81	9,09	10,09
A	Minimo	7,10	7,67	8,24
B	Massimo	7,10	7,67	8,24
B	Minimo	5,68	6,25	6,82
C	Massimo	5,68	6,25	6,82
C	Minimo	3,41	3,41	3,69

The bottom of the page contains several handwritten signatures and notes. On the left, there is a signature that appears to be 'ASAPI' with 'Cohen' written below it. In the center, there is a signature that looks like 'D. Di...' and another one that is partially obscured. On the right, there is a signature that says 'U.P.P.1' followed by 'Eun Boldan' and 'T. Tr...' and 'A. Allen' below it.

Comune di SIGNA				
Tipologia		Zona agricola e periferica: S. Mauro, S. Piero, S. Angelo a Lecore	Zona centro edificato: Stazione, via Roma, Ponte a Signa, Colli alti, Castello, Indicatore	Zona intermedia: Via Cavalcanti, P.zza Cavallotti, Via degli Alberti
A	Massimo	7,67	8,07	8,52
A	Minimo	6,25	6,82	7,39
B	Massimo	6,25	6,82	7,39
B	Minimo	5,11	5,57	5,68
C	Massimo	5,11	5,57	5,68
C	Minimo	3,41	3,69	3,69

### Art. 6 (Superficie convenzionale)

- 1 La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:
  - A. l'intera superficie utile dell'unità 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 in autorimesse di uso comune;
  - D. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine, palchi morti ed altri accessori simili;
  - E. lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - F. lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

### Art. 7 (Classificazione immobili)

1. Possono essere condotte in locazione tutte quelle unità immobiliari destinate a civile abitazione i cui impianti siano consentiti dalle 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. 30 settembre 2002 n. 1 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:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 10  
*[Handwritten signature]*

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

3. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sottoindicate in tipo A, B e C e rispettive subcategorie per la tipologia B.

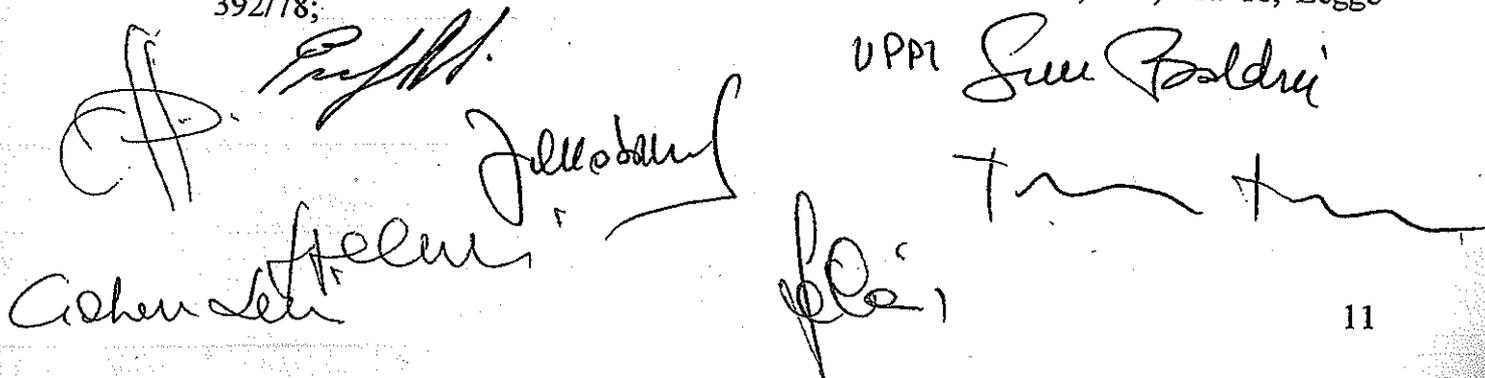
### UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO A

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

1. appartamento completamente risanato o ristrutturato negli ultimi 10 anni alla data di stipula del contratto, ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. C) e D) della L.R.T. 52/99;
2. 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.
3. Sono altresì classificati alloggi di tipo "A" le unità immobiliari che, oltre ad avere i 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;
- 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;


 The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large stylized signature that appears to be 'Cohen'. In the center, there are several other signatures, including one that looks like 'F. P. M.' and another that is more cursive. On the right, there is a signature that reads 'UPPI Luca Boldru' and another signature below it. The initials 'f. c.' are also visible in the lower center.

## 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 c/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 o comunque in condizioni normali;
7. infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
8. citofono o apriporta efficienti salvo delibere condominiali;

Si considerano di tipo B1, per il solo Comune di Firenze mentre per gli altri Comuni le seguenti caratteristiche fanno parte della fascia B, gli alloggi dotati di tutti gli elementi di tipo B ad esclusione del punto 1 purchè dotati:

1. riscaldamento non a elementi radianti ma corredati di corpi scaldanti quali stufe e similari, efficiente ed a norma e/o consentito dalle vigenti leggi;
2. superficie dell'alloggio per non oltre il 30% interrato

## 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. Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 55 mq.
2. In caso di unità immobiliari arredate il canone può essere incrementato fino al 15 %, da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

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

1. 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, purchè non ecceda il massimo

*TEPPE*  
*420 NE*  
*100 ESIVA*

*ff. ...*  
*U.P.P.I. Silvio Baldoni*  
*...*

della fascia della tipologia superiore ad eccezione della fascia della tipologia "A" che non ha detto limite.

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

1. Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono ridotti del 10% per gli alloggi posti nella Zona Centro e Periferica A del comune di Firenze con superficie utile superiore a 120 metri quadri.

#### Art. 11 (Rinnovo dei contratti stipulati ai sensi della L. 392/78 e dell'art. 11, co. 2, L. 359/92)

1. Il canone o indennità di occupazione per la rinnovazione dei contratti occupati con contratti ex L. 392/1978 è determinato per zona sulla base delle fasce dell'art 5 decurtate del 10% per contratti sottoscritti ex L. 359/92 art. 11 comma 2 fino alla data del 31/12/1996.

#### Art. 12 (Aggiornamento del canone)

1. Il canone di locazione determinato in base agli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75 % della variazione del costo della vita accertato dall'Istat.

#### Art. 13 (Contratti di locazione di natura transitoria e per studenti universitari)

1. Per tali tipologie di contratto si applicano rispettivamente i valori riportati nella precedente articolazione con l'incremento del 15% e del 10%.
2. La transitorietà, per quanto concerne il conduttore, si verifica quando questo ultimo ha una esigenza abitativa transitoria collegata ad un evento certo, che deve essere espressamente indicata nella clausola n. 1 del contratto. A titolo meramente indicativo e non tassativo, possono costituire esigenze transitorie:
  - a) i motivi di studio, quali lo svolgimento di corsi presso istituti scolastici anche privati;
  - b) le esigenze di lavoro, anche autonomo e di collaborazione;
  - 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.

*[Handwritten signatures and initials]*  
UPPI *[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

3. La transitorietà, per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dall'esigenza di disporre dell'immobile a decorrere da una certa data, per i motivi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c), legge 431/1998, con inclusione della categoria degli affini nel caso sub a).

#### **Art. 14 (Garanzie contrattuali)**

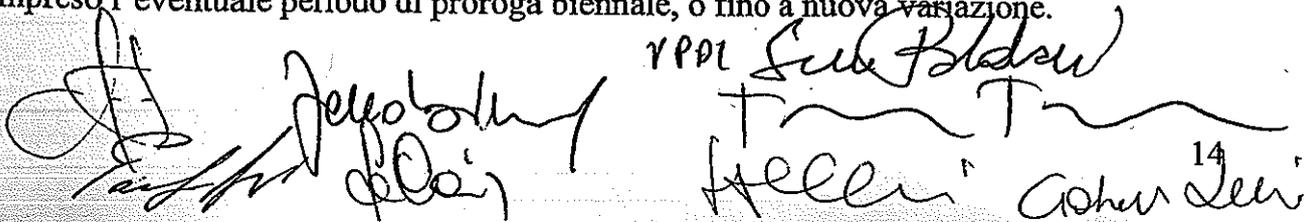
1. Le parti potranno essere assistite dalle organizzazioni sindacali per la stipula dei contratti di locazione di cui al presente accordo.
2. Altresì potranno richiedere che la proposta contrattuale venga sottoposta ad una commissione di conciliazione così come previsto dall'art. 6 del D.M. 30 settembre 2002 n. 1.
3. In tal caso la commissione di conciliazione verificherà la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto rispetto agli accordi di riferimento, relativamente a quanto dichiarato ed attestato dalle due parti contraenti.
4. La commissione rilascerà pertanto una attestazione dell'iter formativo del contratto attestante gli elementi oggettivi e soggettivi dichiarati dalle parti e la loro rispondenza agli accordi di riferimento.

#### **Art. 15 (Agevolazioni fiscali)**

1. Le agevolazioni fiscali che verranno applicate in favore dei locatori che stipuleranno contratti ai sensi del presente accordo saranno disciplinate con apposita intesa tra le Organizzazioni Sindacali e le Amministrazioni comunali.

#### **Art. 16 (Commissione di Conciliazione stragiudiziale)**

1. La commissione di conciliazione di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002 è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, sulla base delle designazioni effettuate rispettivamente dal locatore e dal conduttore. La stessa, ove i due componenti come in precedenza indicati lo ritengano necessario, potrà essere integrata da un terzo componente, che svolgerà funzioni di presidente. Qualora la controversia attenga alla interpretazione del presente Accordo, la commissione dovrà essere costituita da un componente per ognuna delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso.
2. In caso di incremento o diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del presente Accordo territoriale, la parte interessata potrà adire la commissione stragiudiziale di conciliazione, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 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.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there are two overlapping signatures. In the center, there is a signature that appears to be 'Roberto'. To the right, there is a signature that looks like 'V.P.P. Sub Bldsu'. Below these, there are two more signatures, one of which is 'Feller' and the other is 'Cohu'. The number '14' is written in the bottom right corner.

3. Le parti firmatarie del presente Accordo territoriale si riservano la facoltà di prevedere ulteriori diversi organismi per la definizione delle controversie nelle materie previste dall'Accordo stesso.
4. I valori di cui all'articolo 5 saranno incrementati, in caso di mancato impegno dei Comuni interessati al rimborso ICI da determinarsi con separato Accordo, di un importo corrispondente al beneficio fiscale non erogato. L'incremento deve essere accertato da parte della commissione prevista dal presente articolo, la quale si dovrà pronunciare entro 90 giorni.

### Parte terza – DIRITTI SINDACALI E RAPPRESENTANZA

#### Art. 17 (Rappresentanze sindacali)

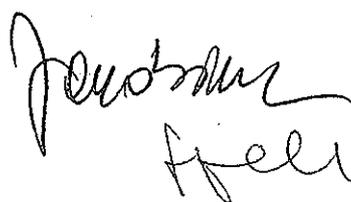
1. Le parti riconoscono la necessità di definire forme democratiche di rappresentanza sindacale. Fino alla loro costituzione le competenze sono esercitate dalle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale.
2. La disciplina relativa alle rappresentanze sindacali sarà definita con apposito accordo.

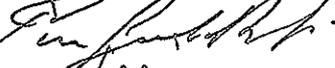
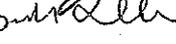
#### Art. 18 (Delega contributi sindacali)

1. Gli Accordi integrativi, di cui al comma 5, art. 1 decreto Ministero Infrastrutture del 30.12.2002, potranno prevedere che i locatori possano riscuotere i contributi sindacali, dovuti dai conduttori alle organizzazioni di appartenenza, in conformità a specifica delega.

#### Art. 19 (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.



UPPI   
  
  


## Art. 20 (Adesioni)

1. le organizzazioni (della proprietà edilizia e dei conduttori ) maggiormente rappresentative, firmatarie del presente accordo territoriale definito in sede locale invitano le organizzazioni che non hanno sottoscritto l'accordo ad aderire allo stesso.

## Art. 21

1. Copia dei modelli contrattuali eventualmente sottoscritti dalle OO. SS. firmatarie del presente accordo saranno depositati presso le rispettive sedi.

Letto, confermato e sottoscritto

per le Associazioni degli inquilini:

CONIA

SICET

SUNIA

UNIAT

UNIONE INQUILINI

*[Handwritten signature]*  
*Medina Puliti*  
*[Handwritten signature]*

per le Associazioni dei proprietari:

APPC

ASPPI

CONFAPPI

CONFEDILIZIA

UPPI

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

  
ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Viale E. Duse, 12  
50137 FIRENZE - TEL. 60.62.83

*[Handwritten signature]*