

Art. 12 (Agevolazioni in caso canone effettivo inferiore al massimo, riduzione del canone o passaggio a contratto concordato)

Per gli immobili siti nel Comune di Firenze, ove il canone effettivo convenuto dalle parti sia inferiore del 10% rispetto al canone massimo calcolato secondo le norme di cui al presente accordo, il locatore avrà diritto all'applicazione della tariffa minima dell'imu prevista dalla legge, in virtù del Protocollo sottoscritto fra le OO.SS ed il Comune di Firenze. Detta disposizione potrà essere estesa anche agli immobili siti negli altri Comuni di cui al presente accordo laddove venga sottoscritto un Protocollo in tal senso con la rispettiva amministrazione comunale.

Suddetta agevolazione verrà altresì riconosciuta ai locatori che concorderanno la riduzione del canone di locazione dei contratti già in essere ad un importo inferiore al 10% rispetto al canone stabilito contrattualmente così come ai locatori che decideranno di sottoscrivere un nuovo contratto concordato inferiore del 10% rispetto al canone massimo calcolato secondo le norme di cui al presente accordo risolvendo un contratto a canone libero, transitorio o locazione breve in essere.

Suddetta agevolazione sarà altresì riconosciuta a tutti i locatori che andranno a stipulare un contratto di locazione agevolato nel periodo di riduzione del canone massimo di cui all'art. 21 per la durata del periodo di riduzione.

La concessione di tali agevolazioni sarà condizionata al rilascio di apposita certificazione rilasciata dalle OO.SS. all'interno della attestazione di cui al d.m. 16/12/2017.

Art. 13 (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 (comprensivo di tutte le maggiorazioni applicabili o concordate fra le parti) 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

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, di cui all'allegato al presente Accordo (Allegato A).

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 (Misure dirette a fronteggiare l'emergenza sanitaria Covid 19)

PREMESSO

- l'attuale situazione emergenziale sanitaria ed economica che colpisce tutta la comunità e la conseguente necessità di uno sforzo comune di tutte le parti della società al fine di una ripartenza economica e sociale;

- il riconoscimento che tutte le categorie, ivi compresa la categoria dei proprietari immobiliari, sono colpite in modo trasversale dalla crisi economica conseguente alla epidemia Covid 19, come tutte le altre categorie sociali ed economiche;

- che pertanto si rende necessario attuare procedure e misure eccezionali, temporanee ed urgenti rivolte ad agevolare il mantenimento del tessuto economico e sociale della nostra area metropolitana e così nel particolare i contratti di locazione abitativi;

- che appare altresì opportuno recuperare all'interno del mercato locativo residenziale gli immobili in precedenza destinati ad attività turistico-ricettive sostenendo con ciò il recupero del tessuto urbano e sociale;

ciò premesso le OO.SS. firmatarie dell'Accordo per l'Area Metropolitana Fiorentina concordano:

- che per i contratti stipulati sotto la vigenza del presente accordo e per un periodo di sei mesi dalla sottoscrizione dello stesso, salva proroga in forza di accordo tra le predette OO.SS, verrà operata una riduzione del valore massimo delle rispettive fasce di oscillazione per una percentuale del 10%. La riduzione perderà automaticamente efficacia dopo sei mesi dalla entrata in vigore del presente accordo salva proroga per eguale o differente periodo che verrà eventualmente concordata dalle OO.SS. firmatarie dell'accordo le quali dovranno riunirsi un mese prima del termine di cui sopra a tal fine.

- Che per tutti i contratti anche già in vigore per i quali le parti non abbiano autonomamente raggiunto un accordo per la riduzione del canone a seguito delle difficoltà economiche discendenti dall'emergenza sanitaria che abbiano comportato una riduzione di reddito del conduttore, ciascuna delle parti contrattuali potrà adire alla commissione di conciliazione di cui al precedente articolo 19. In ogni caso si precisa che per i contratti agevolati stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente accordo, le parti contrattuali potranno comunque concordare misure di sospensione o riduzione. Le OO.SS. firmatarie dell'accordo, dovranno in ogni caso, ove richiesto, fornire assistenza anche al fine di rilasciare la certificazione necessaria per conseguire le agevolazioni imu.

Laddove, per effetto delle norme di cui al presente articolo venga sottoscritto un contratto con riduzione obbligatoria del canone massimo, verranno riconosciute al locatore le agevolazioni imu previste nell'art. 12 per il periodo in cui la riduzione del

canone sarà sussistente. La riduzione del canone di cui al presente articolo si applicherà a condizione che nel Comune di riferimento sia stata approvata la misura di agevolazione imu di cui all'art. 12. Pertanto la riduzione del canone massimo di fascia sarà applicata soltanto ai contratti aventi ad oggetto immobili siti nei comuni che abbiano approvato la concessione della agevolazione imu di cui all'art. 12. **Altresì la riduzione di cui al presente articolo si applicherà a condizione del riconoscimento e mantenimento delle misure fiscali di cui alla cedolare secca da parte della Agenzia delle Entrate.** La concessione dell'agevolazione imu sarà condizionata al rilascio di una apposita certificazione di esistenza delle condizioni, rilasciata dalle OO.SS. all'interno nella attestazione di cui al d.m. 16/12/17.

A tal fine le OO.SS. firmatarie dell'Accordo concordano la seguente clausola da inserire nella bozza di contratto ministeriale di cui D.M. 16/01/2017, **solo nella ipotesi in cui le parti abbiano convenuto un canone effettivo superiore al 90% del canone massimo della rispettiva fascia di oscillazione.** (Le OO.SS. incaricate dell'Attestazione dovranno poi dare atto della riduzione di cui alla presente clausola nel modulo di attestazione anche per le conseguenti agevolazioni imu previste dall'art. 12): ***“Riduzione del canone massimo per Emergenza Covid 19: In applicazione dell'Art. 21 dell'Accordo territoriale, l'importo concordato di euro mensili viene ridotto ad euro mensili somma che corrisponde al 90% del canone massimo per la relativa fascia di oscillazione. Tale riduzione è eccezionale e temporanea e si applicherà sino alla scadenza del sesto mese a decorrere dalla data del deposito dell'Accordo Territoriale, salva eventuale proroga concordata dalle rispettive OO.SS.. Pertanto, il mese successivo alla scadenza del predetto termine semestrale, l'ammontare del canone effettivo tornerà automaticamente alla misura concordata tra le parti.”***

Esempio 1

Canone Massimo per la rispettiva fascia di oscillazione € 1.000,00

Canone effettivo concordato dalle parti € 1.000,00

Riduzione da applicarsi ex art. 21 10% (€ 100,00)

Canone ridotto per la dura di 6 mesi (salvo proroga) € 900,00

N.B. Il mese successivo alla scadenza del termine semestrale e/o prorogato il canone torna automaticamente ad € 1.000,00.

Esempio 2

Canone Massimo per la rispettiva fascia di oscillazione € 1.000,00

Canone effettivo concordato dalle parti € 950,00

Riduzione da applicarsi ex art. 21 (€ 50,00)

Canone ridotto per la durata di 6 mesi (salvo proroga) € 900,00

N.B. Il mese successivo alla scadenza del termine semestrale e/o prorogato il canone torna automaticamente ad € 950,00.

Art. 22 (Commissione per la revisione della zonizzazione e per il monitoraggio dell'emergenza Covid 19).

A seguito della sottoscrizione dell'accordo verrà istituita una commissione composta da n. due rappresentanti delle OO.SS. della Proprietà e dell'Inquilinato che avrà il compito di monitorare la situazione socio economica a seguito della emergenza sanitaria Covid 19 e riferire a tutte le OO.SS. firmatarie al fine di assumere se del caso le necessarie iniziative urgenti, nonché, un mese prima della scadenza del termine di sei mesi previsto dall'art. precedente provvedere alla loro convocazione al fine di decidere in merito alla proroga del termine semestrale in conseguenza dei dati oggettivi rilevati. La commissione avrà altresì il compito di individuare e proporre le correzioni della zonizzazione che si rendessero opportune per risolvere le omissioni, incongruenze e situazioni irrazionali.

Letto, confermato e sottoscritto

Per OO.SS. degli inquilini:

SUNIA

SINDACATO UNITARIO NAZIONALE
INQUILINI E COSEGNATARI
FIRENZE E PROVINCIA
SOMAFIRENZE - Via della Porta Nuova, 15/A
Tel. 055.36.79.04 - 055.39.93.79

UNIAT

UNIONE INQUILINI

SICET

SICET FIRENZE
3303090950

CONIA