ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

Applicabile nel comune di Firenze e Comuni Limitrofi

Sottoscritto il 20.10.2017

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)

Stipulato tra:

Organizzazioni sindacali e associazioni degli inquilini:
SUNIA, SICET, UNIAT,UNIONE INQUILINI, CONIA

Associazioni dei proprietari:
APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, 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 di ***Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Figline e Incisa Val d'Arno, Firenze, Greve in Chianti, Impruneta, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, San Casciano, Scandicci, Sesto Fiorentino, Vaglia*** in sostituzione di quello sottoscritto il 24 novembre 2005, e, in sostituzione di quello sottoscritto il 18 Maggio 2009, per il Comune di **Firenze**

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

1. Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo 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, promuovendo la trasformazione dei contratti in corso, in nuovi contratti a canoni più sostenibili, misure di garanzia e sostegno per la corresponsione dei canoni.
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 alle norme sulla sicurezza, sulla tutela della salute e sul risparmio energetico.

Per consentire la più ampia diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo delle Amministrazioni Comunali dell'area metropolitana fiorentina e del rispettivo ambito L.O.D.E., 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 aliquota IMU agevolata 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 sottoscriversi con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie del presente accordo.

I firmatari del presente accordo altresì convengono :

1. Sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
2. 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.
3. Sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione e l'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

4. 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

Parte prima

NORME GENERALI

Art. 1 (Oggetto)

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, troverà applicazione per i contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio amministrativo dei Comuni facenti parte del presente Accordo. Il presente Accordo sostituisce integralmente i precedenti sottoscritti in data 25.11.2005 e in data 18.05.2009, i quali, pertanto, rimarranno applicabili ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati, sotto la loro 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 DEI 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: la zonizzazione di riferimento per i Comuni del presente accordo viene determinata in base alla tavola di rappresentazione grafica delle microzone comunali o comunque sulla base delle zonizzazioni comunicate dalle Amministrazioni

• 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, per il valore al mq relativo alla zona ed alla tipologia dell'immobile. Su tale canone base potranno intervenire le maggiorazioni eventuali, relative alla durata,

all'arredo ed ai metri quadri, o alla tipologia contrattuale, calcolate secondo le modalità di cui al successivo art. 11.

Art. 4 (Zonizzazione del Comune di Firenze)

Zona omogenea	Microzone	Descrizione
Centro	1-2-3	Centro Storico – Lungarno – Piazza 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	9-10-11-15-18-19-23	San Jacopino-Dalmazia Poggetto-Madonnone-Cascine del Riccio-Galluzzo-Novoli
Periferica A	7-8-20-23	Legnaia-Isolotto-Argingrosso- Castello
Periferica B	21-22-28-29	Piagge-Peretola-Mantignano-Cupolina

Al fine di garantire un reale valore agli immobili inseriti all'interno della fascia comprendente il centro storico, vengono estrapolate due 'zone/isole' e specificatamente:

Zona Centro/ Isola 1 – *Riferimento foglio di mappa 164, via Palazzuolo* : area compresa fra via della Scala e Via Borgo Ognissanti (escluso gli ingressi c/o gli affacci su via della Scala, Borgo Ognissanti, via Maso Finiguerra, con limite P.le Porta al Prato- Piazza degli Ottaviani.

Zona Centro/Isola 2 – *Riferimento foglio di mappa 159*: area compresa nel tratto di via San Zanobi, via Guelfa, via San Gallo, via delle Ruote (escluso gli affacci c/o ingressi in via Nazionale, via Santa Caterina d'Alessandria, via B. Lupia Santa Reparata nel tratto tra B. Lupi, via San Gallo). **Per gli immobili ubicati in Zona Centro /Isola 1 e Zona Centro/Isola 2, il valore locativo al**

mq sarà calcolato secondo la fascia di riferimento per gli alloggi di tipologia B, fino ad un massimo di € 8.20 al mq.* (riferimento all'art.5)

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, tenendo conto della tipologia dell'immobile:

Comune di Firenze						
TIPOLOGIA	*Centro*	*Zona di Pregio*	*Zona Int. A*	*Zona Int. B*	*Zona Perif. A*	*Zona Perif. 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
AA MAX	10.40	11.36	10.00	9.09	9.00	8.53
AA MIN	2,00	2,00	2,00	2.00	2.00	2.00
A MAX	10.00	10.90	9.40	8.70	8.60	8.30
A MIN	2,00	2,00	2,00	2.00	2.00	2.00
B MAX	8.50/8.20*	10.00	8.10	8.00	7.90	7.60
B MIN	2,00	2,00	2,00	2.00	2.00	2.00
C MAX	5.20	6.30	5.10	5.10	5.10	4.50
C MIX	2,00	2,00	2,00	2.00	2.00	2.00

Comune di Bagno a Ripoli			
MICROZONE	*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*
AA MAX	9,09	9,49	10,79
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,82	9,20	10.41
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,44	7,70	8.82
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6.05	6,13	6,40
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Calenzano			
MICROZONE	*Zona agricola e periferica (microzona 1)*	*Zona Centrale (microzona 2)*	*Zona mista con prevalenza produttiva (microzona 3)*
AA MAX	8,61	9,17	8,34
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,35	8,90	8,07
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,47	7,55	6,19
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,39	6,45	5,38
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Campi Bisenzio			
MICROZONE	*Zona agricola periferica: S. Angelo a Lecore e Indicatore*	*Frazioni S.Donnino, Il Rosi*	*Zona Centrale: Capoluogo, S.Martino, La Villa, Capalle, San Piero a Ponti*
AA MAX	7,95	8,81	9,37
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	7,71	8,55	9,00
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,34	6,62	7,64
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,50	5,50	6,34
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Fiesole			
MICROZONE	*Valle dell'Arno*	*Valle del Mugnone*	*Zona Centrale e Collinare*
AA MAX	9,09	9,09	11,93
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,81	8,81	11,54
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,44	7,44	8,85
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,80	5,80	6,53
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Figline e Incisa Valdarno- Figline Valdarno			
MICROZONE	*Capoluogo e Loc. Matassino*	*Poggiolino, Lagaccioni, Carresi, Tartigliese, Restone, Porcellino, Cesto, Gaville, Castiglioni, Stecco, Aiaccia, Ponte agli Stolli, Pian delle Macchie, Brollo, Poggio alla Croce, San Martino*	*Via G.B. Del Puglia, viale Galilei, via B. Croce, via A. Volta, VIA Galvani, via Giordano Bruno*
AA MAX	7,25	6,76	7,84
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	6,96	6,49	7,53
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	5,19	4,90	6,17
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,21	3,92	5,19
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Greve in Chianti			
MICROZONE	*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*
AA MAX	8,81	9,09	10,09
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,55	8,82	9,75
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,89	7,42	8,15
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,80	6,05	6,50
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Figline e Incisa Valdarno - Incisa Valdarno			
MICROZONE	*Fogli catastali n. 19,21, e 26 (microzona1)*	*Tutti gli altri fogli catastali (microzona 3)*	*Fogli catastali n.12,18, e 20 (microzona 2)*
AA MAX	7,05	6,57	7,84
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	6,77	6,29	7,53
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	5,00	4,71	6,17
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,02	3,73	5,19
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Impruneta			
MICROZONE	*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*
AA MAX	8,81	9,49	10,09
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,46	9,12	9,69
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,82	7,60	8,08
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,74	6,08	6,47
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Pontassieve			
MICROZONE	*Zona 1*	*Zona 2*	*Zona 3*
AA MAX	9,00	8,70	8,30
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,55	8,26	7,88
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,63	6,74	6,46
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,75	4,41	4,00
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Reggello		
MICROZONE	*Capoluogo, Cascia, Matassino, I Ciliegi, San Clemente*	*Sant'Ellero, Leccio, La Canova, Donnini, Cancelli, Pietrapiana, San Donato in Fronzano, Mantanino/Prulli, Saltino/Vallombrosa, Tosi/Pian di Melosa, Vaggio*
AA MAX	6,86	6,37
AA MIN	2,00	2,00
A MAX	5,99	6,12
A MIN	2,00	2,00
B MAX	5,88	4,50
B MIN	2,00	2,00
C MAX	4,90	3,52
C MIN	2,00	2,00

Comune di Rignano sull'Arno		
MICROZONE	*Capoluogo*	*Bombone, Castellonchio, Cellai, La Felce, Le Corti, Le Valli, Montecucco, Rosano, San Donato in collina, San Martino, San Piero, Santa Maria, Sarnese, Torri, Troghi, Vologhano*
AA MAX	7,05	6,37
AA MIN	2,00	2,00
A MAX	6,77	6,12
A MIN	2,00	2,00
B MAX	5,00	4,50
B MIN	2,00	2,00
C MAX	4,02	3,52
C MIN	2,00	2,00

Comune di San Casciano in Val di Pesa			
MICROZONE	*Zona Produttiva e Periferica: Cerbaia, San Pancrazio, Montefridolfi, fondovalle Val di Pesa e Greve*	*Capoluogo e frazioni: Mercatale V.P., Spedaletto*	Zona di particolare pregio: S. Andrea in Percussina, La Romola, Chiesanuova
AA MAX	8,81	9,37	9,94
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,45	9,00	9,55
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,82	7,47	7,92
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,74	6,00	6,27
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Scandicci			
MICROZONE	*Comune Vecchio, comune nuovo, via Roma, Corbinaie, Piazza Abba, piazza del Mercato, fino a via Ponchielli e Le Bagnese*	*San Martino alla Palma, Mosciano, Giogoli, S.Michele, Scandicci alto, Vigliano*	*Casellina, Vingone, San Vincenzo, Badia a Settimo, Olmo, Granatieri, San Giusto, San Colombano*
AA MAX	10,70	12,10	9,10
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,52	10,00	8,50
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,90	8,40	6,80
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,50	6,20	5,00
C MIX	2,00	2,00	2,00

Comune di Sesto Fiorentino			
MICROZONE	*Zona Agricola e Periferica*	*Zona Centro storico*	Zona Intermedia e di particolare pregio
AA MAX	8,81	9,09	10,09
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	8,46	8,73	9,69
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,82	7,37	7,92
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,45	6,00	6,55
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Vaglia			
MICROZONE	*Zona 1 di Pregio – Pratolino, Montorsoli, Bivigliano, Caselline, Viliani, Badesse, Poggio Conca, Poggio Straniano, Vetta Le Croci, Parco Demidoff*	*Zona 2- Intermedia – Vaglia, Fontebuona, Mulinaccio*	*Zona 3 – Periferica – Paterno e resto del territorio*
AA MAX	10,00	8,50	8,00
AA MIN	2,00	2,00	2,00
A MAX	9,50	8,07	7,60
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,17	5,22	4,75
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,75	4,32	3,80
C MIN	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, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- A - **L'intera superficie *interna* utile *abitativa*** *(*per superficie utile abitativa si intende l'area effettivamente *calpestabile*, escludendo da tale calcolo le mura, i palchi morti e tutte le aree con altezza inferiore a cm *240);*

- B- il **50%** della superficie utile delle autorimesse singole o box auto;

- C- il **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;

-D- il **25%** della superficie del posto auto collocato in autorimesse comuni coperte, con area parcheggio ben delimitata ed assegnata senza occorrenza di identificativo catastale

-E- il **20%** della superficie utile del posto auto collocato in spazi comuni scoperti con area parcheggio ben delimitata ed assegnata senza occorrenza di identificativo catastale

-F- il **25 %** della superficie utile di balconi, terrazze, lastrici solari non all'attico, cantine.

- G- il **10%** della superficie scoperta (corti, giardini ecc.) di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo del conduttore, fino alla concorrenza dei metri quadri dell'immobile ed il **2%** della superficie eccedente.

Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 38 mq, la superficie potrà essere incrementata del 20% fino al massimo di mq 38. Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 55 mq, la superficie potrà essere incrementata del 15% fino al massimo di 55 mq. La superficie aumentata, pertanto, non potrà in ogni caso superare il limite di 38 mq per la fascia fino a 38 mq e di 55 mq per l'altra. I suddetti limiti tengono conto dei principii di cui alla Sentenza Corte Costituzionale n. 236 del 18.06.1987

Art. 7 (Classificazione immobili)

1. Possono essere condotte in locazione tutte quelle unità 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;

Art. 8. (Tipologia alloggio)

1. Le unità immobiliari sono classificate, in base alle caratteristiche sotto indicate, in tipologia **AA, A, B, C.**

   a) **TIPOLOGIA AA**: Immobili nuovi completamente ultimati ed abitabili entro dieci anni dalla stipula del contratto di acquisto, completamente conformi alle norme vigenti, dotati di abitabilità, esclusi quelli di edilizia convenzionata e di edilizia sovvenzionata.

   b) **TIPOLOGIA A**: 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.

   Le suddette unità immobiliari dovranno inoltre possedere i seguenti requisiti:
   - riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma con caldaia di vetustà non superiore a dieci anni;
   - servizio igienico principale con almeno quattro apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata con ricambio d'aria efficiente e certificato;
   - impianto idrico idoneo ed efficiente;
   - impianto elettrico realizzato dopo l'entrata in vigore della Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, completamente a norma e certificato;
   - ascensore per unità immobiliari poste oltre il secondo piano
   - ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti edilizi e d'igiene, ivi comprese le deroghe ammesse anche dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto;
   - infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
   - citofono con apri porta efficiente;

- presenza di sistema di condizionamento d'aria nell'unità immobiliare diffuso in tutti i locali, escluso quelli di servizio;
- rifinitura di buona fattura e/o di particolare pregio perfettamente efficienti;
- dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno tre apparecchi, qualora l'immobile sia pari o superiore agli 80 metri quadri

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 secondo piano;
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 3 apparecchi;
4) 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;

c) **TIPOLOGIA B**: edifici dotati di tutte le seguenti caratteristiche:

a - riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma;

b - servizio igienico principale con almeno quattro apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata con ricambio d'aria efficiente;

c - impianto idrico idoneo ed efficiente;

d - impianto elettrico a norma e certificato, consentito dalle vigenti norme;

e - ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra;

f - infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;

g - citofono con apri porta efficiente;

d) **TIPOLOGIA C**: gli alloggi classificati in tipologia C sono quelli che non presentano almeno due delle caratteristiche indicate dalle lettere da **a** a **g** della tipologia B, con esclusione di quelle di cui ai punti **e** e **g**, che non sono elementi determinanti per questa tipologia. Sarà necessario che l'alloggio possegga sia le altezze, sia gli impianti conformi alla normativa vigente.

2. I locatori dovranno autocertificare, con apposito modulo predisposto, le dichiarazione rilasciate in merito allo stato dell'immobile (lavori effettuati, superficie, etc....).

Art. 9 (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 ¾ dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 10%; qualora l'unità immobiliare sia arredata per ½ 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. Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2, lett. a) della L. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'art. 5 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Per gli immobili di cat. A/7 le fasce di oscillazione potranno essere maggiorate del 10%.

Art. 10 (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 potrà essere aumentato del 4% per i contratti di durata di 4 anni, del 5% per i contratti di durata di 5 anni, del 6% per i contratti di durata di 6 o più anni. Le maggiorazioni si applicano secondo quanto disposto all'art. 11 del presente accordo.

Art. 11 (Applicazione delle maggiorazioni)

Le eventuali maggiorazioni di cui agli artt. 9, 10, 13 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 (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 5% 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 dalle seguenti fattispecie:

a) Quando il locatore abbia esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori, per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro, matrimonio dei figli, rientro dall'estero, destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per motivi di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore.

b) Motivi di studio.

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 cure o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
f) acquisto di abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
g) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.

3. 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 dall'art. 12 del presente Accordo, 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:

- accertamento della rispondenza delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili ai criteri generali di cui alla L. 431/98 ed all'art. 2 comma 1 del D.M. 16/1/2017 e loro formulazione nel contratto;
- attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento giudiziario;

4. 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.

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

Art. 14 (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 31/08/1933n. 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. 15 (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 10 unità immobiliari destinate ad uso abitativo sul territorio di applicazione del presente accordo come individuato in premessa e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione in capo al medesimo soggetto, di più di 100 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. 16 (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. 17 (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.

Art. 18 (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, di cui all'allegato al presente Accordo (Allegato A).

Art.19 (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.

Letto, confermato e sottoscritto

Per OO.SS. degli inquilini:

SUNIA

UNIAT

UNIONE INQUILINI

SICET

CONIA

UNIAT FIRENZE
Via Corcos, 15
50142 FIRENZE
Tel. 055 7326199 - Fax 055 7323717
e-mail: uniat.firenze@uil.it

SICET FIRENZE
Sindacato Casa CISL
V. Carlo Del Prete 139
50127 FIRENZE
339 - 3090950

Per le Associazioni dei proprietari:

APPC

ASPPI

CONFABITARE

CONFAPPI

CONFEDILIZIA

UPPI

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione ……., in persona di ……., e l' Organizzazione……in persona di…….. firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di……depositato il……..

premesso che

A) il sig. …… C.F…… residente a …….. in Via/Pza …… n. ….. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a …… in Via/P.za…….. n. ….., piano…. int……, con contratto stipulato con il sig. …… C.F ……, residente a…….. in Via/P.za…… il …….. e decorrenza il ……., registrato il…… al n……presso l'Agenzia delle Entrate …../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il sig. …… C.F. …… residente a …….. in Via/Pza …… n. ….. nella qualità di locatore e il sig. …… C.F. ……..residente a …….. in Via/Pza …… n. ….. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a …… in Via/P.za…….. n. ….., piano…. int……, con contratto stipulato il …….. e decorrenza il ……., registrato il…… al n……presso l'Agenzia delle Entrate …../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01 /2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi che hanno posto a base del calcolo del canone:

IMMOBILE LOCATO: Città: _____; Provincia: _____;

Via: _____, no. _____.

Foglio: _____; Particella: _____; Sub: _____; Categoria: _____; Classe: _____; R.Catastale_____;

Microzona……Zona Omogenea……Tipologia immobile……

CONFORMITA' IMPIANTI: Elettrico SI NO Termoidraulico SI NO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x 0,50	= mq
Lastrici solari uso esclusivo al piano attico: mq. x 0,25 (+ mq. x 0,05)	= mq
Posto auto coperto in comune: mq. x 0,25	= mq
Posto auto scoperto in comune: mq. x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine, lastrici solari non all'attico: mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,10 (+ mq. x 0,02)	= mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie camera uso esclusivo locatore ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie spazi comuni (bagni, corridoio, cucina, ripostigli ecc.):	= mq

TOTALE SUPERFICIE: Mq._____

Maggiorazione per immobili con superficie pari o inferiore a mq 38 x 0,20 fino a mq 38: mq _____

Maggiorazione per immobili con superficie pari o inferiore a mq 55 x 0,15 fino a mq 55: **mq** _____

TOTALE SUPERFICIE : Mq _____

CANONE AFFITTO PORZIONE IMMOBILE

Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	mq
Superficie camera uso esclusivo locatore ed eventuali pertinenze di uso esclusivo: mq	mq
TOTALE MQ	= mq
Superficie spazi comuni (bagni, corridoio, cucina, ripostigli ecc.):	mq

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____/_____ Valore applicato €_____

CANONE BASE : € MQ/MESE _____ x mq_____= €_____ mensili

MAGGIORAZIONI

Arredamento totale:	€	x 0,15	= €
Arredamento parziale 3/4:	€	x 0,10	= €
Arredamento parziale 1/2 :	€	x 0,07	= €
Immobili art. 1 comma 2 lett. a) L. 431/98:	€	x 0,15	= €
Immobili cat. A/7:	€.	x 0,10	= €
Contratto 4+2:	€	x 0,04	= €
Contratto 5+2:	€	x 0,05	= €
Contratto 6+2 e oltre:	€	x 0,06	= €
Contratto transitorio:	€	x 0,05	= €
Contratto studenti universitari:	€	x 0,10	= €

CANONE TOTALE €_____MENSILI = €_____ ANNUALI

Il sig...../i sig.ri .....dichiara/no che i dati sopra comunicati sono stati dallo/gli stesso/i rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dallo/gli stesso/i, solleva/no espressamente le Organizzazioni.....da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

....

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi così come sopra dichiarati dalle parti, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

....

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

....

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione ……., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ….., depositato il ……., in persona di …….,

PREMESSO CHE

il sig. …… C.F. …….. residente a …….. in Via/Pza …… n. ….. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a …… in Via/P.za…….. n. ….., piano…. int……, con contratto stipulato con il sig. …… C.F. ……, residente a…….. in Via/P.za…… il …….. e decorrenza il ……., registrato il…… al n……presso l'Agenzia delle Entrate …../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

IMMOBILE LOCATO: Città: _____; Provincia: _____;

Via: _____, n. _____.

Foglio: _____; Particella: _____; Sub: _____; Categoria: _____; Classe: _____; R.Catastale_____;

Microzona……Zona Omogenea……Tipologia immobile……..

CONFORMITA' IMPIANTI: Elettrico SI NO Terrmoidraulico SI NO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x 0,50	= mq
Lastrici solari uso esclusivo al piano attico: mq. x 0,25 (+ mq. x 0,05)	= mq
Posto auto coperto in comune: mq. x 0,25	= mq
Posto auto scoperto in comune: mq. x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine, lastrici solari non all'attico: mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,10 (+ mq. x 0,02)	= mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie camera uso esclusivo locatore ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	= mq
Superficie spazi comuni (bagni, corridoio, cucina, ripostigli ecc.):	= mq

TOTALE SUPERFICIE: Mq._____

Maggiorazione per immobili con superficie pari o inferiore a mq 38 x 0,20 fino a mq 38: mq _____

Maggiorazione per immobili con superficie pari o inferiore a mq 55 x 0,15 fino a mq 55: mq _____

TOTALE SUPERFICIE : Mq _____

CANONE AFFITTO PORZIONE IMMOBILE

Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	mq
Superficie camera uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	mq
Superficie camera uso esclusivo locatore ed eventuali pertinenze di uso esclusivo: mq	mq
TOTALE MQ	= mq
Superficie spazi comuni (bagni, corridoio, cucina, ripostigli ecc.):	mq

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____/_____ Valore applicato €_____

CANONE BASE : € MQ/MESE _____ x mq_____= €_____ mensili

MAGGIORAZIONI

Arredamento totale:	€	x 0,15	= €
Arredamento parziale 3/4:	€	x 0,10	= €
Arredamento parziale 1/2 :	€	x 0,07	= €
Immobili art. 1 comma 2 lett. a) L. 431/98:	€	x 0,15	= €
Immobili cat. A/7:	€.	x 0,10	= €
Contratto 4+2:	€	x 0,04	= €
Contratto 5+2:	€	x 0,05	= €
Contratto 6+2 e oltre:	€	x 0,06	= €
Contratto transitorio:	€	x 0,05	= €
Contratto studenti universitari:	€	x 0,10	= €

CANONE TOTALE €_____MENSILI = €_____ ANNUALI

Il sig...../i sig.ri .....dichiara/no che i dati sopra comunicati sono stati dallo/gli stesso/i rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dallo/gli stesso/i, solleva/no espressamente le Organizzazioni.....da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

....

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

Il dichiarante p. l'Organizzazione

....

ALLEGATO A

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____ residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, mail / mail pec _____, telefono _____, cellulare _____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

agevolato;
transitorio;
studenti universitari,
ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
altro _____

sottoscritto in data ___/___/_____/ e registrato in data ___/___/_____/ per la durata di ____ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____, C.F. _____ residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, al canone mensile di Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo ……..del contratto di locazione per questioni inerenti:

interpretazione del contratto;
esecuzione del contratto;
attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
canone di locazione;
oneri accessori;
variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
cessazione della locazione;
condizione e manutenzione dell'immobile;
funzionamento degli impianti e servizi;
regolamento condominiale;
altro _____

e facendo presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

_____

_____

_____

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data __/__/_____/ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. ……/……/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.
Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

_____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail o mail pec sopra indicata.

_____ lì _____ Firma_____