



Roma, 16.10.2025

Spett. le

Comune di Firenze

Palazzo Vecchio

Piazza della Signoria

50122 Firenze (FI)

protocollo@pec.comune.fi.it

Oggetto: Sottoscrizione per adesione all' "Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Firenze" ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto ministeriale 16 gennaio 2017

Il sottoscritto Malinconico Giovanni, in qualità di Segretario della scrivente Organizzazione,

Preso atto dell' "Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Firenze" in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, sottoscritto dalle Organizzazioni rappresentative degli inquilini e dei proprietari, depositato presso il Comune di Firenze il 03.07.2025.

Tenuto conto che il Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, emesso dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, recante << *Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge* >>, al comma 2 dell'articolo 1, legittima alla sottoscrizione degli accordi territoriali le associazioni maggiormente rappresentative a livello << *locale* >>, così come evidenziato dall'interrogazione parlamentare n. 4/01332, presentata - durante la seduta numero 94 del 26 febbraio 2019 - dal senatore Gasparri al Ministro dell'Infrastrutture e dei Trasporti congiuntamente al Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Considerato che l'UNPI è un'associazione di categoria che opera per la promozione, la tutela e la valorizzazione degli interessi economici, giuridici e sociali dei proprietari immobiliari, sia a livello nazionale che locale.

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



Si rilevi, altresì, che l'UNPI è stata promossa dall'UCI – Unione Coltivatori Italiani e beneficia dell'opportunità di utilizzare le sedi in cui il CAF-UCI e il Patronato ENAC già erogano servizi ai cittadini. Ciò conferisce all'associazione una presenza significativa sul territorio nazionale e un'ampia rappresentatività in termini di iscritti.

L'UNPI si dichiara, inoltre, quale Organizzazione maggiormente rappresentativa a livello locale, specificatamente nel Comune di Firenze, dove dispone di uffici situati in Via Rocca Tedalda 91.

COMUNICA

L'avvenuta sottoscrizione per adesione – da parte della scrivente Organizzazione – dell'Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Firenze depositato presso il Comune di Firenze il 03.07.2025, riconoscendolo quale strumento idoneo per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.

INVITA

Il Comune di Firenze a prendere atto dell'intervenuta sottoscrizione per adesione nonché di ritenere valide le attestazioni di rispondenza dell'Accordo Territoriale sottoscritte dalla scrivente Organizzazione.

RICHIEDE

Che la presente missiva venga resa pubblica mediante pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e che la scrivente Organizzazione venga inclusa nelle future convocazioni relative a questa tematica.

Nel porgere deferenti saluti, si coglie l'occasione per informare che l'UNPI ha istituito un Infopoint gratuito nei propri uffici siti in Via Rocca Tedalda 91, per offrire assistenza in materia di locazioni agevolate a tutti i cittadini.

Si allega alla presente comunicazione l'Accordo sottoscritto per adesione quale parte integrante e sostanziale di questa missiva per ogni effetto di legge.

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani

Firma



UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

Applicabile nel comune di Firenze e Comuni Limitrofi

Sottoscritto il 03/07/2025

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
area Metropolitana Fiorentina e UPPI Delegazioni Provinciali**

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,
Barberino del Mugello, Borgo San Lorenzo, Calenzano, Campi Bisenzio,
Fiesole, Figline e Incisa Val d'Arno, Firenze, Greve in Chianti, Impruneta,
Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, San Casciano Val di Pesa,
Scandicci, Sesto Fiorentino, Vaglia, Barberino Val d'Elsa/Tavarnelle Val di
Pesa, Dicomano, Firenzuola, Lastra a Signa, Scarperia e San Piero, Londa,
Marradi, Palazzuolo Sul Senio, Pelago, Rufina, San Godenzo, Signa e Vicchio*
in sostituzione di quello sottoscritto il 24 novembre 2005, e, in sostituzione di
quello sottoscritto il 18 Maggio 2009, nonché quello sottoscritto il 20/10/2017 e
del 25/06/2020 per il Comune di Firenze e per i Comuni sopra elencati

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.
3. Essere promotori di proposte in relazione a misure di garanzia a sostegno per la corresponsione dei canoni.
4. Ricondurre alla legalità il mercato delle locazioni sommerse e irregolari.
5. Incentivare il passaggio a contratti ad uso di abitazione a lungo termine.
6. Favorire il miglioramento dello stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, sulla tutela della salute e sul risparmio energetico.
7. Favorire contratti per locazioni a studenti universitari.

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 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 sottoscrivere 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

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 procedere alla costituzione e all'implementazione di enti con le caratteristiche di Agenzia Sociale per la Casa, così come regolata dalla LR 13/2015 e successive modifiche.
5. 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, in data 18/05/2009, in data 20/10/2017 e in data 25/06/2020, 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, comma 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 in quanto avente i requisiti di maggiore rappresentatività, 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 Organizzazioni 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 Organizzazioni 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. Le parti si impegnano ad incontrarsi sei mesi prima della scadenza del presente Accordo per un'analisi comune dello stato delle locazioni.

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;
- maggiorazioni di cui ai successivi art. 9 e 10
- prestazione energetica;

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 ricomprese nell'ambito della fascia di oscillazione relative all'arredo ed ai metri quadri, alla prestazione energetica e alla tipologia contrattuale nonché, infine, la maggiorazione relativa alla durata, calcolate secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

I predetti dati vengono forniti dalle parti contrattuali che si impegnano a fornire alle Associazioni Sindacali dopo aver preso attenta visione del presente Accordo, in particolare per quanto attiene l'ubicazione dell'unità immobiliare, le sue caratteristiche e la sua superficie.

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	11-13-14-15-16-17-23- 26-27	Poggetto - Cure - Campo di Marte - Madonnone/Bellariva - Bandino - Nave a Rovezzano - Novoli - Coverciano -Varlungo
Intermedia B	9-10-18-19	San Jacopino- -Dalmazia - Cascine del Riccio - Galluzzo
Periferica A	7-8-20- 24	Legnaia-Isolotto-Argingrosso- Castello
Periferica B	21-22-28-29	Piagge-Peretola-Mantignano-Cupolina

Fasce di oscillazione

Art. 5 (Zonizzazione)

1. Salvo quanto disposto al comma 2 dell'art. 16, il canone massimo effettivo degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo al metro quadro, tenendo conto della tipologia dell'immobile e dell'applicazione degli elementi e criteri di cui ai successivi articoli 6, 7, 8, 9.

Comune di Firenze						
TIPOLOGIA	<i>Centro</i>	<i>Zona di Pregio</i>	<i>Zona Int. A</i>	<i>Zona Int. B</i>	<i>Zona Perif. A</i>	<i>Zona Perif. B</i>
MICROZONE	1-2-3	4-5-6- 12-25- 30	11-13-14- 15-16-17- 23- 26-27	9-10- 18-19	7- 8- 20- 24	21- 22- 28-29
A MAX	13,00	13,50	10,20	9,70	9,20	8,75
A MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
B MAX	11,00	12,00	9,00	8,70	8,30	8,10
B MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
C MAX	7,00	7,50	5,50	5,50	5,50	5,00
C MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00



Comune di Bagno a Ripoli			
MICROZONE	<i>Zona produttiva e periferica: Vallina Capannuccia, Vacciano</i>	<i>Zona centrale urbana, comprese le aree 167: capoluogo, Grassina, Antella</i>	<i>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</i>
A MAX	9,20	10,00	11,50
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	8,00	8,60	10,00
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6,10	6,50	7,00
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Barberino di Mugello			
MICROZONE	<i>Zona 1 Barberino e Galliano</i>	<i>Zona 2 Casello e Lora</i>	<i>Zona 3 Centri minori e territorio agricolo</i>
A MAX	6,90	6,50	6,20
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,00	5,70	5,50
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,80	4,60	4,60
C MIN	2,00	2,00	2,00



Handwritten signature: Barberino

Handwritten signature: GB

Handwritten signature: [illegible]

Handwritten signature: [illegible]

Handwritten signature: [illegible]

Handwritten signature: [illegible]

Handwritten signature: [illegible]

Comune di Barberino Val d'Elsa/Tavarnelle Val di Pesa		
MICROZONE	Zona 1 – Territorio ex Comune Barberino Val d'Elsa	Zona 2 – Territorio ex Comune Tavarnelle Val di Pesa
A MAX	6,60	6,60
A MIN	2,00	2,00
B MAX	5,60	5,60
B MIN	2,00	2,00
C MAX	4,90	4,90
C MIN	2,00	2,00

Comune di Borgo San Lorenzo		
MICROZONE	Zona 1 – Casaglia / Razuolo	Zona 2 – Centro Sud
A MAX	6,50	7,00
A MIN	2,00	2,00
B MAX	5,70	6,40
B MIN	2,00	2,00
C MAX	4,40	5,40
C MIN	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)
A MAX	8,70	9,30	8,50
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,50	8,10	7,30
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6,00	6,50	6,00
C MIN	2,00	2,00	2,00












Comune di Campi Bisenzio			
MICROZONE	<i>Zona agricola periferica: S. Angelo a Lecore e Indicatore</i>	<i>Frazioni S.Donnino, Il Rosi</i>	<i>Zona Centrale: Capoluogo, S.Martino, La Villa, Capalle, San Piero a Ponti</i>
A MAX	8,00	8,80	9,40
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,00	7,80	8,40
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6,00	6,00	6,50
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Dicomano			
MICROZONE	<i>Zona 1 – Centro Storico</i>	<i>Zona 2 – Esterna al Centro storico Fraz. Contea, Celle, Piandratì</i>	<i>Zona 3 – Resto del territorio</i>
A MAX	6,40	6,00	5,80
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	5,44	5,19	5,04
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,40	4,20	4,00
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Fiesole			
MICROZONE	<i>Valle dell'Arno</i>	<i>Valle del Mugnone</i>	<i>Zona Centrale e Collinare</i>
A MAX	10,00	10,00	11,50
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	8,60	8,60	10,00
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6,50	6,50	7,00
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Figline e Incisa Valdarno- Figline Valdarno			
MICROZONE	Capoluogo e Loc. Matassino	Poggiolino, Carresi, Restone, Cesto, Castiglioni, Aiaccia, Ponte agli Stolfi, Pian delle Macchie, Brollo, Poggio alla Croce, San Martino	Lagaccioni, Tartigliese, Porcellino, Gaville, Stecco, Croce, via A. Volta, VIA Galvani, via B. Giordano Bruno
A MAX	7,20	6,70	7,80
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	5,40	5,10	6,40
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,40	4,00	5,30
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Firenzuola	
MICROZONE	Unica
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	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
A MAX	8,80	9,10	10,00
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,10	7,70	8,40
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6,00	6,30	6,70
C MIN	2,00	2,00	2,00

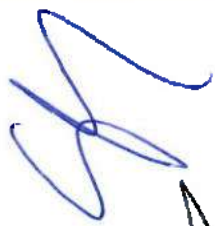
Comune di Figline e Incisa Valdarno - Incisa Valdarno			
MICROZONE	Fogli catastali n. 19, 21, e 26 (microzona 1)	Tutti gli altri fogli catastali (microzona 3)	Fogli catastali n. 12, 18, e 20 (microzona 2)
A MAX	7,00	6,50	7,80
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	5,20	4,90	6,40
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,10	3,80	5,30
C MIN	2,00	2,00	2,00

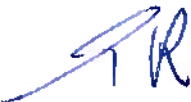
Comune di Impruneta			
MICROZONE	<i>Zona Periferica: fondovalle lungo il fiume Ema, Greve, Autostrada, Superstrada, Cassia e Chiantigiana (Ferrone)</i>	<i>Zona Centrale: capoluogo, Tavarnuzze</i>	<i>Zona collinare: Ugolino, San Gersolè, Quintole, Mezzomonte, Pozzolatico, Baruffi, Bagnolo</i>
A MAX	8,70	9,40	10,00
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,00	7,80	8,30
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,90	6,20	6,70
C MIN	2,00	2,00	2,00

Quadrato

Comune di Marradi	
MICROZONE	<i>Unica</i>
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	2,00






Comune di Lastra a Signa			
MICROZONE	Zona Agrucola e Periferica: Brucianesi, Porto di Mezzo, Ponte a Signa Basso	Centro Storico e frazioni di Ginestra Fiorentina, Malmantile, Ponte a Signa Alto	Zona intermedia e di particolare pregio: Collinare, Natività, Stadio Vecchio
A MAX	8,30	8,50	8,50
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,90	7,10	7,10
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,60	5,70	5,70
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Londa	
MICROZONE	Unica
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	2,00

Comune di Palazzuolo su Senio	
MICROZONE	Unica
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	2,00

Comune di Pelago	
MICROZONE	<i>Unica</i>
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	2,00

Comune di Pontassieve			
MICROZONE	<i>Zona 1</i>	<i>Zona 2</i>	<i>Zona 3</i>
A MAX	8,80	8,50	8,10
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,90	7,00	6,70
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,90	4,50	4,10
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Reggello		
MICROZONE	<i>Capoluogo, Cascia, Matassino, I Ciliegi, San Clemente</i>	<i>Sant'Ellero, Leccio, La Canova, Donnini, Cancelli, Pietrapiana, San Donato in Fronsano, Mantanino/Prulli, Saltino/Vallombrosa, Tosi/Pian di Melosa, Vaggio</i>
A MAX	6,30	6,15
A MIN	2,00	2,00
B MAX	5,90	4,50
B MIN	2,00	2,00
C MAX	4,90	3,55
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, Volognano
A MAX	6,80	6,10
A MIN	2,00	2,00
B MAX	5,00	4,50
B MIN	2,00	2,00
C MAX	4,00	3,50
C MIN	2,00	2,00

Comune di Rufina	
MICROZONE	Unica
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	2,00

Comune di San Casciano in Val di Pesa			
MICROZONE	<i>Zona Produttiva e Periferica: Cerbaia, San Pancrazio, Montefridolfi, fondovalle Val di Pesa e Greve</i>	<i>Capoluogo e frazioni: Mercatale V.P., Spedaletto</i>	<i>Zona di particolare pregio: S. Andrea in Percussina, La Romola, Chiesanuova</i>
A MAX	8,70	9,30	9,80
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,00	7,70	8,20
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,90	6,20	6,50
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di San Godenzo	
MICROZONE	<i>Unica</i>
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	2,00

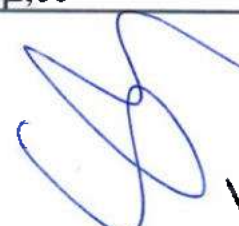
Comune di Signa			
MICROZONE	<i>Zona Agricola e Periferica</i>	<i>Zona centro edificato</i>	<i>Zona intermedia</i>
A MAX	7,70	8,10	8,60
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,30	6,80	7,40
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,10	5,60	5,70
C MIN	2,00	2,00	2,00

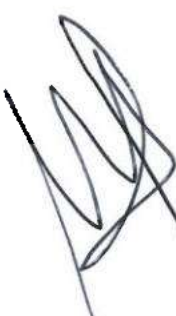
Ambede











Comune di Scandicci			
MICROZONE	<i>Comune Vecchio, comune nuovo, via Roma, Corbinaie, Piazza Abba, piazza del Mercato, fino a via Ponchielli e Le Bagnese</i>	<i>San Martino alla Palma, Mosciano, Giogoli, S.Michele, Scandicci alto, Vigliano</i>	<i>Casellina, Vingone, San Vincenzo, Badia a Settimo, Olmo, Granatieri, San Giusto, San Colombano</i>
A MAX	10,00	11,50	9,20
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	8,80	10,00	8,00
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6,50	7,00	6,00
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Scarperia e San Piero			
MICROZONE	<i>Centrale Scarperia e San Piero –Zone Omi B1 e B2</i>	<i>Sant'Agata e Pian Vallico Zone OMI D1 e E1</i>	<i>Resto del territorio R1</i>
A MAX	6,45	6,10	4,95
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	5,45	5,30	4,15
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	4,50	4,30	3,35
C MIN	2,00	2,00	2,00



Comune di Sesto Fiorentino			
MICROZONE	<i>Zona Periferica Sud e Commerciale: R2, D1, D5, E4</i>	<i>Zona Centrale e Extraurbana: B1, D4, R1</i>	<i>Zona di pregio: C2, D3</i>
A MAX	9,00	10,30	11,50
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	7,80	8,70	10,00
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	6,00	6,50	7,00
C MIN	2,00	2,00	2,00

Comune di Vaglia			
MICROZONE	<i>Zona 1 di Pregio – Pratolino, Montorsoli, Bivigliano, Caselline, Viliani, Badesse, Poggio Conca, Poggio Straniano, Vetta Le Croci, Parco Demidoff</i>	<i>Zona 2- Intermedia – Vaglia, Fontebuona, Mulinaccio</i>	<i>Zona 3 – Periferica – Paterno e resto del territorio</i>
A MAX	9,50	7,15	7,60
A MIN	2,00	2,00	2,00
B MAX	6,20	5,50	4,75
B MIN	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,30	4,40	4,00
C MIN	2,00	2,00	2,00



Comune di Vicchio	
MICROZONE	Unica
A MAX	6,00
A MIN	2,00
B MAX	5,20
B MIN	2,00
C MAX	4,50
C MIN	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);
- **A1 - Il 30%** della superficie delle aree interne dell'abitazione con altezza compresa fra cm 240 e 180.
- **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 calpestabili dell'appartamento (di cui al punto A) ed **il 5%** della superficie eccedente;
- **D- il 30%** della superficie dei posti auto siano essi coperti o scoperti collocati in area di proprietà esclusiva del locatore e concessi in godimento esclusivo;
- **E- il 25%** della superficie del posto auto collocato in autorimesse comuni coperte, con area parcheggio ben delimitata ed assegnata senza occorrenza di identificativo catastale
- **F- 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

-G- il 5% della superficie utile del posto auto collocato in spazi comuni scoperti con area di parcheggio delimitata ed assegnata con modalità di rotazione turnaria fra gli aventi diritto; non sarà possibile calcolare la superficie del posto auto nei casi in cui esista la possibilità di parcheggiare una macchina in un'area comune in cui i posti a disposizione siano inferiori al numero degli aventi diritto e non sia prevista alcuna assegnazione degli spazi né una rotazione degli stessi;

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

-I- il 10% della superficie scoperta (corti, giardini ecc.) di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo del conduttore, fino alla concorrenza dei metri quadri mq calpestabili dell'appartamento (di cui al punto A) ed il 2% della superficie eccedente.

Per gli immobili con superficie interna calpestabile (di cui al punto A) inferiore a 60 mq, la superficie potrà essere incrementata del 20 % fino al massimo di mq 63,00.

Per gli immobili con superficie interna calpestabile (di cui al punto A) superiore a 60 e fino ad un massimo 65 mq, la superficie potrà essere incrementata del 5% fino al massimo di 65,00 mq.

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, con i contratti oggetto del presente accordo, tutte le unità immobiliari destinate a civile abitazione comprese nelle categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/7, A/8, 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 A, B e C.

- a) **TIPOLOGIA A:** immobili costruiti o oggetto di interventi di ristrutturazione e/o risanamento, ultimati entro gli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto di locazione. Per la suddetta decorrenza, 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*) debbano risultare integri e di buona qualità.

Le suddette unità immobiliari dovranno inoltre possedere i seguenti requisiti:

- riscaldamento completo di elementi radianti e/o sistemi alternativi nel rispetto della normativa vigente, efficiente ed a norma con caldaia di vetustà non superiore a dieci anni; se condominiale, con elementi radianti forniti di termo valvole;
- 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

Indipendentemente dalla data di costruzione o di ristrutturazione, sono altresì classificati alloggi di tipo "A" le unità immobiliari che presentano i requisiti di cui alla Tipologia B oltre a possedere almeno sei dei seguenti elementi:

- 1) presenza di apparecchi di condizionamento d'aria nell'unità immobiliare; non è richiesta la presenza di questa fattispecie, se si tratta di immobile vincolato o rientrante nelle categorie A/8, A/9;
- 2) rifiniture di particolare pregio;
- 3) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi per gli immobili con superficie utile superiore a mq 80 e per gli immobili di superficie inferiore a mq 80 il servizio deve essere finestrato;
- 4) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità assegnati catastalmente o da regolamento condominiale;
- 5) Presenza di spazi esterni ad uso esclusivo di metratura pari almeno ad 1/3 della superficie calpestabile dell'immobile;
- 6) Presenza di sistema di allarme e/o sistemi di anti effrazione quali inferriate;
- 7) Presenza di servizio di portierato o impianto di videosorveglianza;
- 8) Presenza di sistema di connessione internet in fibra ottica di tipo FTTH;
- 9) Presenza di portone o portoncino blindato;
- 10) Presenza di ascensore per unità immobiliari poste oltre il secondo piano.
- 11) presenza di spazi verdi condominiali;
- 12) presenza di impianto fotovoltaico e/o solare termico.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

b) **TIPOLOGIA B:** edifici dotati di almeno 6 tra le seguenti caratteristiche:

- a - riscaldamento completo di elementi radianti e/o sistemi alternativi nel rispetto della normativa vigente, 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, 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;

c) **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 possenga sia le altezze, sia gli impianti conformi alla normativa vigente.

Art. 9 (Caratteristiche dell'unità immobiliare)

Si prevedono qui di seguito nel presente articolo le ipotesi in cui il canone base, derivante dalla moltiplicazione del valore a mq ricompreso fra le fasce minime e massime e la superficie convenzionale, potrà essere maggiorato a seguito delle particolari caratteristiche dell'immobile concorrendo così alla determinazione del canone massimo applicabile concordato tra le parti all'interno della fascia di oscillazione.

1. **IMMOBILE ARREDATO:** In caso di unità immobiliari arredate, il canone potrà essere incrementato fino al 15% in relazione alla percentuale di arredo, il quale deve essere funzionale ed efficiente. Per applicare la maggiorazione massima, è indispensabile che l'abitazione sia dotata di arredo idoneo per ogni vano utile locato.



Qualora l'unità immobiliare sia arredata per i $\frac{3}{4}$ dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 10%; qualora l'unità immobiliare sia arredata per $\frac{1}{2}$ dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 7%. Sarà necessario sottoscrivere e consegnare a parte conduttrice, un elenco degli arredi in dotazione all'immobile.

2. TIPOLOGIE DI IMMOBILI DI PARTICOLARE PREGIO: 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%.

3. PRESTAZIONE ENERGETICA: i valori di cui all'art. 5 potranno essere incrementati in ragione della prestazione energetica rilevabile dal certificato APE secondo i seguenti parametri:

- IMMOBILI IN CLASSE E incremento del 2% del valore di cui all'art. 5
- IMMOBILI IN CLASSE D incremento del 4% del valore di cui all'art. 5
- IMMOBILI IN CLASSE C incremento del 6% del valore di cui all'art. 5
- IMMOBILI IN CLASSE B incremento del 8 % del valore di cui all'art. 5
- IMMOBILI IN CLASSE A1 incremento del 10 % del valore di cui all'art. 5
- IMMOBILI IN CLASSE A2 incremento del 12 % del valore di cui all'art. 5
- IMMOBILI IN CLASSE A3 incremento del 14 % del valore di cui all'art. 5
- IMMOBILI IN CLASSE A4 incremento del 15 % del valore di cui all'art. 5

Maggiorazioni

Art. 10 (Applicazione delle maggiorazioni e dei coefficienti della fascia di oscillazione)

Le eventuali maggiorazioni di cui agli artt. 11, 12 e 13 del presente Accordo, nonché dei coefficienti della fascia di oscillazione di cui agli artt. 6, 7, 8 e 9, si applicano al canone base (valore mq per superficie convenzionale) 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. 11 (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 4,50 % per i contratti di durata di 4 anni



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

+2, del 6% per i contratti di durata di 5 anni +2, del 7,5% per i contratti di durata di 6 o più anni, determinando così il canone massimo effettivo.

Art. 12 (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 solo ed esclusivamente con riferimento ai contratti sottoscritti con la motivazione di cui al punto 2) lett. a) del presente Articolo, la cui sussistenza dovrà essere verificata tramite Attestazione Bilaterale obbligatoria.

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. Salvo quanto previsto dal successivo art. 21, la transitorietà, per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dalle seguenti fattispecie:

i) 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.

ii) 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 e aggiornamento professionale;
- b) le esigenze di lavoro, anche autonomo e di collaborazione, mobilità lavorativa e ricerca di soluzioni occupazionali;
- 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 anche 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.

6. Per tutte le motivazioni non ricomprese nell'elenco sopra riportato sarà necessario procedere alla redazione dell'Attestazione Bilaterale con le modalità previste dal presente Accordo.

Art. 13 (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 15 %.

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. 14 (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 esigibile 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 Organizzazioni Sindacali 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 massimo esigibile stabilito contrattualmente così come ai locatori che decideranno di sottoscrivere un nuovo contratto concordato inferiore del 10% rispetto al canone massimo esigibile calcolato

secondo le norme di cui al presente accordo risolvendo un contratto a canone libero, transitorio o locazione breve in essere.

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

Art. 15 (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

TOTALE euro 650,00

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 alcuna maggiorazione.

2. 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.

3. Essendo già state considerate nel calcolo iniziale del canone dell'intero appartamento, non potrà essere applicata alle singole porzioni alcuna ulteriore maggiorazione.

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;

Nel caso in cui un immobile, pur essendo censito catastalmente come unica unità abitativa, risulti diviso in due o più porzioni aventi autonomamente tutti i requisiti di abitabilità richiesti dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di riferimento e dotate di ingresso esclusivo e non comprendenti parti comuni fra di essi, il calcolo del canone potrà essere eseguito solo sulla parte concessa in locazione senza applicare i criteri di cui al punto 1 e 2 del presente articolo.

Art. 16 (Grandi proprietà. Accordi integrativi)

1. Per le associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, compagnie assicurative, fondi immobiliari, enti locali, gli enti privatizzati, le cooperative, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 60 unità immobiliari destinate ad uso abitativo 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. 17 (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. 18 (Oneri accessori)

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

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

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

SUNIA

UNIAT

UNIONE INQUILINI

SICET

CONIA

**SINDACATO UNITARIO NAZIONALE
INQUILINI E ASSEGNATARI
FIRENZE E PROVINCIA**
50144 FIRENZE - Via delle Porte Nuove, 15/A
Tel. 055 36 79 04 - 055 36 85 73

Per le Associazioni dei proprietari:

APPC

ASPPI

CONFABITARE

CONFAPPI

CONFEDILIZIA

UPPI area Metropolitana

UPPI Delegazioni Provinciali

A.P.P.C. FIRENZE
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via della Cernia, 43 - 50129 FIRENZE
Tel. 055 281849 - Fax 055 280784
Cod. Fisc. 94270500484

Confabitare Firenze
C.F.: 94227670489

APE - CONFEDILIZIA
Il Presidente
Associazione Proprietà Edilizia
50129 FIRENZE
V.le S. Lavagnini, 89 - Tel. 055 466567

ASPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
SEDE DI FIRENZE
Presidente Giuseppina Balducci - Tel. 368.3;
Email: segreteria.confapipi@tiscali.it

**Unione
Piccoli
Proprietari
Immobiliari**

AREA METROPOLITANA FIORENTINA
Via XX Settembre, 78 50129 Firenze
Tel. 055 471303
email: uppi@uppifirenze.it



UPPI
UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI
Firenze delegazioni
Scandicci - Sesto - Pontassieve
Sede: V.le Gramsci, 7 - Firenze
Tel. 055 2001610

APR CONFEDILIA
ASSOCIATION OF THE
FUTURE
1970-1971



ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) (assistito/a da (2) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. Piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra (7) in data, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contrat-



to per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

Articolo 6

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....
.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: "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.

.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è coin-testato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comuni, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificate nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze: aleuro

aleuro

aleuro

aleuro,

salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.



LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)*

Il/La sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)** in persona di) concede in locazione al/ alla sig. **(1)** di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante **(3)**..... (assistito/ a da **(2)** in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, **A)** l'unità immobiliare posta in via n. Piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)..... non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo **(5)** non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:.....
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni **(6)**, dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2*(Esigenza del locatore/conduttore) (4)*

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data.....**(7)** dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... **(7)** in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 4*(Canone)*

A. Il canone di locazione è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero , in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:**(4)**

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4).

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:(9)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (11), salvo conguaglio.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)



Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

(4)

(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: 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.

.....
Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è coin-testato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)



La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto alla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

(11) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.



LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La **(1)** di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da **(3)**) in persona di concede in locazione a **(2)**
..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante **(4)**
..... (assistito/ a da **(3)**) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. Piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata **(5)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: **(6)**... non ammobiliata/ammobiliata **(5)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi **(7)**, dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso **(8)**

Articolo 3

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra **(9)** in data, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n..... rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:..... **(5)**

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date **(5)**

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(5)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone **(10)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: **(11)**

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(12)**

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(13)**, salvo conguaglio.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(14)**

Articolo 7

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(5)**

Articolo 11

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.



Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13

(Impianti)

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14

(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole 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.

.....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore



(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è coin-testato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è coin-testato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

(4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)



La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto dal riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.



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

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Firenze e Provincia, depositato il _____, in persona dell'attestatore _____

PREMESSO CHE

il Sig. _____ C.F. _____ residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____ nella qualità di locatore/conducente /delegato della parte locatrice o conduttrice 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 _____ n. _____ il _____ e decorrenza il _____, registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate di _____/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 _____

ZONIZZAZIONE: Microzona _____ Zona Omogenea _____

* La parte dichiara in merito alla zonizzazione di avere preso visione della tabella contenuta nell'accordo territoriale e di confermare che l'unità immobiliare corrisponde alla zonizzazione qui dichiarata.

TIPOLOGIA IMMOBILE AA ☐ A ☐ B ☐ C ☐

* La parte dichiara in merito alla tipologia di immobile di avere preso visione degli elementi caratterizzanti indicati nell'accordo territoriale per corrispondere alla tipologia qui dichiarata e di confermarne la sussistenza.

CONFORMITA' IMPIANTI: Elettrico: ☐SI - ☐NO Termoidraulico: ☐SI - ☐NO (barrare la voce che interessa)

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO: ☐abitativo - ☐per studenti universitari - ☐transitorio (barrare la voce che interessa)

DURATA DEL CONTRATTO: _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq		= mq
Superficie calpestabile appartamento altezza da 2,40 a 1,80: mq	x 0,30	= mq
Autorimessa singola / box auto: mq.	x 0,50	= mq
Lastrici solari uso esclusivo al piano attico: mq.	x 0,25 (+ mq. x 0,05)	= mq
Posto auto coperto / scoperto in uso esclusivo: mq	x 0,30	= mq
Posto auto coperto in comune assegnato: mq.	x 0,25	= mq
Posto auto scoperto in comune assegnato: mq.	x 0,20	= mq
Posto auto coperto / scoperto in comune assegnato in rotazione turnaria: mq	x 0,05	=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

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 _____

Maggiorazione per immobili con superficie pari o inferiore a mq 65 x 0,05 fino a mq 65: mq _____

TOTALE SUPERFICIE : Mq _____

FASCIA VALORE MQ MIN/MAX _____ / _____

CANONE BASE (Mq _____ x valore max al mq € _____) = € _____

MAGGIORAZIONI

Arredamento totale:	€	x 0,15	= €
---------------------	---	--------	-----

Il Dichiarante

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	= €
TOTALE MAGGIORAZIONI			=€

CANONE MASSIMO CONSEGUIBILE:

Canone Base € _____ + Totale Maggiorazioni _____ = € _____ mensili



CANONE AFFITTO PORZIONE IMMOBILE

Superficie camera 1 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 2 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 3 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 4 uso esclusivo locatore ed eventuali pertinenze uso esclusivo:	=mq
TOT. SUPERFICIE CAMERE ESCLUSIVE MQ	=mq
Superficie spazi comuni (bagni, corridoio, cucina, ripostigli ecc.):	=mq

CANONE MAX CONSEGUIBILE € _____ TOT. SUP. CAMERE ESCLUSIVE MQ _____ = VALORE MQ/MESE € _____

Valore MQ/ MESE _____ X Sup. camera 1 Mq _____ = Canone Massimo Conseguibile Camera 1 € _____

Valore MQ/ MESE _____ X Sup. camera 2 Mq _____ = Canone Massimo Conseguibile Camera 2 € _____

Valore MQ/ MESE _____ X Sup. camera 3 Mq _____ = Canone Massimo Conseguibile Camera 3 € _____

Valore MQ/ MESE _____ X Sup. camera 4 Mq _____ = Canone Massimo Conseguibile Camera 4 € _____

TOTALE € _____

CANONE CONVENUTO DALLE PARTI PER UNITA' IMMOBILIARE O PER PORZIONE DI IMMOBILE:

€ _____ MENSILI = € _____ ANNUALI

Il/la Sig./Sig.ra _____ nella qualità di locatore/conduuttore /delegato della parte locatrice o conduttrice dichiara che i dati sopra comunicati sono stati dallo/a stesso/a 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/a stesso/a, solleva espressamente l'Organizzazione _____ in persona dell'attestatore _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante _____

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 Firenze e Provincia depositato in data _____

Firenze, _____

Il dichiarante _____ per O.S. l'attestatore _____

ATTESTAZIONE PER CANONE EFFETTIVO INFERIORE AL MASSIMO DI ALMENO IL 10%

Ai fini e per gli effetti di cui agli artt. 12 e 21 di cui all'Accordo Territoriale la O.S. E per essa l'attestatore Sig. _____ attesta che il canone convenuto tra le parti è inferiore del 10% rispetto al canone massimo.

per O.S. l'attestatore _____