# 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 sottoscriversi con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie del presente accordo.

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

1. Sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
2. Sull'importanza che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della c.d. morosità incolpevole, auspicando un incremento della relativa dotazione.

3. Sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione e l'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.
4. Sulla necessità di 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 | *Centro* | *Zona di Pregio* | *Zona Int. A* | *Zona Int. B* | *Zona Perif. A* | *Zona Perif. B* |
| MICROZONE | 1-2-3 | 4-5-6-12-25-30 | 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 | *Zona produttiva e periferica: Vallina Capannuccia, Vacciano* | *Zona centrale urbana, comprese le aree 167: capoluogo, Grassina, Antella* | *Zona esterna al centro urbano di particolare pregio e collinare: Osteria Nuova, Villamagna, Le Case di San Romolo, Vicchio, Balatro (Parco Azzurro), Via Roma (Capoluogo-Meoste), Martellina, Rosai* |
| A 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 | ***Zona 1 Barberino e Galliano*** | ***Zona 2 Casello e Lora*** | ***Zona 3 Centri minori e territorio agricolo*** |
| 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 |

| 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 / Razzuolo* | *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 | *Zona agricola periferica: S. Angelo a Lecore e Indicatore* | *Frazioni S.Donnino, Il Rosi* | *Zona Centrale: Capoluogo, S.Martino, La Villa, Capalle, San Piero a Ponti* |
| 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 | ***Zona 1 – Centro Storico*** | ***Zona 2 – Esterna al Centro storico Fraz. Contea, Celle, Piandrati*** | ***Zona 3 – Resto del territorio*** |
| 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 | *Valle dell'Arno* | *Valle del Mugnone* | *Zona Centrale e Collinare* |
| 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, Lagaccioni, Carresi, Tartigliese, Restone, Porcellino, Cesto, Gaville, Castiglioni, Stecco, Aiaccia, Ponte agli Stolli, Pian delle Macchie, Brollo, Poggio alla Croce, San Martino* | *Via G.B. Del Puglia, viale Galilei, via B. Croce, via A. Volta, VIA Galvani, via Giordano Bruno* |
| 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 (microzona1)* | *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 | *Zona Periferica: fondovalle lungo il fiume Ema, Greve, Autostrada, Superstrada, Cassia e Chiantigiana (Ferrone)* | *Zona Centrale: capoluogo, Tavarnuzze* | *Zona collinare: Ugolino, San Gersolè, Quintole, Mezzomonte, Pozzolatico, Baruffi, Bagnolo* |
| A 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 |

| Comune di Marradi | |
|---|---|
| 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 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 | *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 Pontassieve | | | |
|---|---|---|---|
| MICROZONE | *Zona 1* | *Zona 2* | *Zona 3* |
| 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 | *Capoluogo, Cascia, Matassino, I Ciliegi, San Clemente* | *Sant'Ellero, Leccio, La Canova, Donnini, Cancelli, Pietrapiana, San Donato in Fronzano, Mantanino/Prulli, Saltino/Vallombrosa, Tosi/Pian di Melosa, Vaggio* |
| 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 | *Zona Produttiva e Periferica: Cerbaia, San Pancrazio, Montefridolfi, fondovalle Val di Pesa e Greve* | *Capoluogo e frazioni: Mercatale V.P., Spedaletto* | Zona di particolare pregio: S. Andrea in Percussina, La Romola, Chiesanuova |
| 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 | ***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 Signa | | | |
|---|---|---|---|
| MICROZONE | *Zona Agricola e Periferica* | *Zona centro edificato* | *Zona intermedia* |
| 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 |

| Comune di Scandicci | | | |
|---|---|---|---|
| MICROZONE | *Comune Vecchio, comune nuovo, via Roma, Corbinaie, Piazza Abba, piazza del Mercato, fino a via Ponchielli e Le Bagnese* | *San Martino alla Palma, Mosciano, Giogoli, S.Michele, Scandicci alto, Vigliano* | *Casellina, Vingone, San Vincenzo, Badia a Settimo, Olmo, Granatieri, San Giusto, San Colombano* |
| 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 | *Centrale Scarperia e San Piero –Zone Omi B1 e B2* | *Sant'Agata e Pian Vallico*<br><br>*Zone OMI D1 e E1* | *Resto del territorio R1* |
| 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 | *Zona Periferica Sud e Commerciale: R2, D1, D5, E4* | *Zona Centrale e Extraurbana: B1, D4, R1* | *Zona di pregio: C2, D3* |
| 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 | *Zona 1 di Pregio – Pratolino, Montorsoli, Bivigliano, Caselline, Viliani, Badesse, Poggio Conca, Poggio Straniano, Vetta Le Croci, Parco Demidoff* | *Zona 2- Intermedia – Vaglia, Fontebuona, Mulinaccio* | *Zona 3 – Periferica – Paterno e resto del territorio* |
| 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.

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 possegga 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 ¾ dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 10%; qualora l'unità immobiliare sia arredata per ½ dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 7%. Sarà necessario sottoscrivere e consegnare a parte conduttrice, un elenco degli arredi in dotazione all'immobile.

**2.** 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

+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 DM. 16/1/2017

2. Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto stabilito dal regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata potrà utilizzare l'apposito modello di richiesta, di cui all'allegato al presente Accordo (Allegato A).

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

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

**2.** Per il raggiungimento di tale fine:

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

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

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

**Letto, confermato e sottoscritto**

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 degli inquilini:**

**SUNIA** _____

**UNIAT** _____

**UNIONE INQUILINI** _____

**SICET** _____

**CONIA** _____

A.P.P.C. FIRENZE
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via della Cernaia, 48 - 50129 FIRENZE
Tel. 055 281649 - Fax 055 280784
Cod. Fisc. 94270500484

**Per le Associazioni dei proprietari:**

**APPC** _____

**ASPPI** _____

**CONFABITARE** _____

**CONFAPPI** _____

**CONFEDILIZIA** _____

**UPPI area Metropolitana** _____

**UPPI Delegazioni Provi** _____

Confabitare Firenze
C.F.: 94227670480
Il Presid

APE - CONFEDILIZIA
Associazione Proprietà Edilizia
50129 FIRENZE
V.le S. Lavagnini, 28/- Tel. 055/486567

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI FIRENZE

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
SEDE DI FIRENZE
Presidente Giuseppina Balducci - Tel. 368.3
Email segreteria.confappifirenze@gmail.

UPPI 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