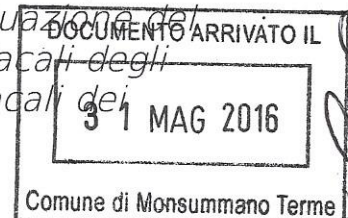


**ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO NEL
COMUNE DI MONSUMMANO TERME**

In attuazione dell'art. 2 Comma 3 della Legge 431/98 e art. 5 Comma 1 e Comma 2 della L. 431/98 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30. 12. 2002

Il giorno 12.05.2016 in Monsummano Terme (PT) ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 Comma 3 della Legge 431/98 e in attuazione del Decreto Ministeriale 30. 12. 2002 le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini: **Sicet, Sunia, Uniat** e le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari: **Confedilizia, U. P. P. I**

Premesso



Le parti firmatarie del presente Accordo ritengono necessario individuare nello stesso strumenti e condizioni contrattuali capaci di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agevolando l'interazione fra politiche di prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole e l'adeguamento dei canoni locativi all'attuale congiuntura economica. Le Organizzazioni Sindacali sottolineano come il presente Accordo debba rappresentare un tassello di un sistema complessivo di garanzie, anche alla luce delle novità normative approvate in questi mesi (Fondo Morosità Incolpevole Regionale, differimento esecuzione sfratti per Morosità Incolpevole, Cedolare Secca al 10%, ai sensi dell'Art. 9 Comma 2 bis della Legge 80/2014). Le Organizzazioni Firmatarie, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, auspicano che l'Amministrazione Comunale di Monsummano Terme (PT) voglia promuovere un'interazione fra politiche di prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole e l'adeguamento dei canoni locativi all'attuale congiuntura economica attraverso la costituzione dei seguenti strumenti e azioni:

- a) **Fondo Garanzia Pagamento Canoni:** creazione di un Fondo di garanzia da utilizzarsi per il sostegno alla locazione immobiliare nei confronti di soggetti che siano in condizione di morosità, assicurando al locatore la copertura di almeno sei/otto mesi di affitto non goduto; il locatore potrà accedere ad un sistema di incentivi (facendo leva sulle agevolazioni fiscali che l'amministrazione comunale potrà concedere), purché sia disponibile ad un abbassamento del canone di locazione.
- b) **Agevolazioni relativamente alle Aliquote Imu/Tasi:** previsione di una riduzione dell'aliquota Imu, per alloggi locati con contratti ai sensi dell'Art. 2 Comma 3 della legge 431/98 in presenza di contratto stipulato con l'assistenza di almeno una delle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del Presente Accordo.
- c) **Consolidamento e incentivazione delle Agenzie Casa Sociali:** incentivazione e supporto al radicamento delle esperienze delle Agenzie Casa Sociali presenti sul territorio come strumento essenziale di

supporto all'Amministrazione Comunale per la gestione dell'emergenza abitativa. La richiesta si muove nell'alveo di quanto previsto dalla vigente normativa regionale.

Quanto sopra premesso le Organizzazioni firmatarie sopra indicate

Convengono e stipulano quanto segue

Parte prima - Norma Generale

Art. 1) (Oggetto)

Il presente Accordo, in attuazione dell'Art. 2 Comma 3 della legge 431/98 e del D. M. del 30. 12. 2002, stabilisce le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato fra le parti il canone per i singoli contratti.

Art. 2) (Durata)

L'Accordo resterà in vigore per un periodo di tre anni dalla data odierna e comunque sarà valido fino alla sottoscrizione del successivo. In caso di mancato rinnovo del presente Accordo i valori di tutte le fasce e in tutte le zone saranno aumentati del 5% ogni tre anni.

Parte seconda - Determinazione dei Canoni

Art. 3) (Canone)

Il canone di locazione degli immobili, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, si determina mediante i seguenti elementi: ubicazione dell'alloggio, superficie e classificazione delle caratteristiche oggettive degli immobili.

Art. 4) (Zone di suddivisione del Territorio Comunale di Monsummano Terme)

Il Comune di Monsummano Terme (PT) è da intendersi composto da una unica zona omogenea rappresentata dall'intero territorio Comunale.

Zona Unica

art. 5) (Fasce di oscillazione)

Zona Unica

Fascia A 5,50-6,80

Fascia B 4,10-5,50

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

Fascia C 3,00-4,10

Art. 6) (Superficie convenzionale)

Per la determinazione della superficie Convenzionale sulla base della quale si determinano i canoni di locazione le parti fanno riferimento al Modello I, allegato "B" del presente Accordo, nel quale la superficie convenzionale è calcolata secondo quanto previsto dalla L. 138 del 23. 03. 1998

Art. 7) (Classificazione immobili)

Gli immobili in base al proprio stato manutentivo nella 4 zone omogenee vengono suddivisi in tre fasce A, B, C secondo le seguenti modalità:

Fascia A:

1) unità immobiliari di nuova costruzione che sono state ultimate negli ultimi dieci anni o completamente ristrutturate negli ultimi dieci anni e che sono in possesso di almeno 2 requisiti fra quelli sotto elencati.

2) unità immobiliari ultimate o completamente ristrutturate anche da più di dieci anni e da meno di quindici anni in possesso di almeno 4 requisiti fra quelli sotto elencati:

Requisiti Fascia A:

autorimessa singola/garage (ricovero autovetture, fruibile, coperto); posto auto esclusivo anche scoperto (accatastato); riscaldamento autonomo (solo in presenza di libretto di manutenzione); area a verde esclusiva; condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani); antenna satellitare propria o condominiale; videocitofono; porta blindata; aree a verde anche condominiali; cantina; soffitta. Le unità di superficie superiore a mq 80 dovranno avere la cucina finestrata e doppi servizi.

Fascia B: unità immobiliari che abbiano uno standard di fruibilità di livello medio e l'impianto di riscaldamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani) e l'ascensore per unità immobiliari collocate oltre il terzo piano. L'immobile di tale fascia dovrà avere almeno 3 requisiti fra quelli sotto elencati:

Requisiti Fascia B

parkeggio esclusivo o condominiale, aree a verde o cortili condominiali, terrazzo a livello, cantina, soffitta, citofono e/o videocitofono, antenna

televisiva singola, antenna televisiva centralizzata anche non satellitare, autoclave, infissi installati da non più di quattro anni dalla stipula del contratto, porta blindata, condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani).

Fascia C: tutti gli immobili che non presentano i requisiti richiesti per le fasce A e B.

Art. 8) (Casi particolari)

1. durata contrattuale superiore al minimo: per contratti di durata superiore a quella minima (3+2) i canoni possono essere incrementati del 4% in caso di stipula di contratto 4+2 e del 5% per contratti di durata maggiore;
2. periodo di recesso: prevedendo la possibilità per il conduttore di un recesso anticipato, senza obbligo di gravi motivi e ridotto rispetto ai sei mesi previsti per legge, i valori al mq possono essere aumentati del 5%;
3. immobili con superficie inferiore a 60 mq: i valori al mq possono essere aumentati fino ad un massimo del 35%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art. 11 del presente accordo;
4. alloggi locati con la garanzia di Agenzie Casa Sociali operanti sul territorio: i valori al mq dei canoni di locazione sono ridotti del 20%;
5. le maggiorazioni previste nell'art. 8 Comma 3 del presente Accordo Territoriale sulle locazioni non sono cumulabili con quelle previste all'art. 8 Comma 1 e Art. 8 Comma 2;
6. gli importi previsti all'art. 5 sono ridotti del 5% per tutte le quattro zone dell'Accordo per immobili la cui superficie, calcolata ai sensi dell'art. 6, sia maggiore di mq 100;
7. per le unità immobiliari inserite nelle classi energetiche A+/A/B/C i valori a mq possono essere aumentati fino ad un massimo del 5%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art. 11 del presente accordo;
8. per le unità immobiliari oggetto di housing sociale i valori al mq vengono ridotti del 20% rispetto ai parametri e le indicazioni fissate dalla Regione Toscana.

Art. 9) (Contratti di locazione ad uso transitorio)

In conformità con le previsioni di Legge la durata contrattuale può variare da un minimo di un mese ed un giorno fino ad un massimo di 18 mesi. Per stipulare contratti di questa natura occorre rispettare i canoni al mq previsti nel presente Accordo, indicare espressamente nel contratto l'esigenza giustificativa della transitorietà del contratto fra quelle indicate qui di seguito ed utilizzare il contratto tipo, allegato "D" al presente Accordo:

A) il Conduttore

1. motivi di studio, quali lo svolgimento di corsi presso istituti scolastici anche privati.

M. G. Paoletti
St. Maccio

2. esigenze di lavoro, anche autonomo e/o di collaborazione.
3. esigenze di cura e/o di riposo
4. esigenze di svolgimento di attività commerciali e/o artigianali di carattere stagionale
5. esigenze di visita a parenti e/o affini che necessitino di assistenza, collaborazione e/o simili.
6. inquilino che abbia stipulato un contratto di acquisto, anche preliminare, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi.

B) il Locatore

1. ristrutturazione, demolizione e/o ampliamento dell'immobile oppure uso personale da parte dello stesso o dei parenti entro il secondo grado.

Art.10) (Contratti di locazione di natura transitoria per studenti universitari)

I contratti stipulati ai sensi dell'art. 5 Comma 2 della Legge 431/98 sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di Laurea o di perfezionamento presso l'Università di Firenze anche presso la sede distaccata di Pistoia. Per questa fattispecie le parti utilizzano il contratto Tipo ai sensi del D.M. 30.12.2002, allegato "E" al presente Accordo.

Art.11) (Interventi di Housing Sociale e grandi proprietà)

Per tutti gli interventi di Housing Sociale nel Comune di Monsummano Terme (PT) finanziati dallo Stato attraverso le sue articolazioni territoriali (Comuni, Regioni), la determinazione del canone di locazione avviene secondo le modalità previste all'art. 8 punto 8.

Per gli enti previdenziali pubblici, istituti bancari, compagnie assicurative, enti privatizzati, cooperative, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (che abbiano anche diffusamente, nel territorio Comunale, più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo), i canoni sono definiti in base ad appositi Accordi Integrativi.

Art.12) (Commissione Stragiudiziale Conciliativa e di Congruità)

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché all'esatta applicazione del presente Accordo Territoriale o accordi integrativi, ciascuna parte può chiedere, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, che si pronunci la Commissione Stragiudiziale Conciliativa e di Congruità, la quale deve decidere entro e non oltre sessanta giorni dalla data di richiesta. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali assunte. Le parti firmatarie dell'accordo entro e non oltre sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo si impegnano a sottoscrivere un regolamento che fissi le modalità di funzionamento della Commissione richiamata dal presente articolo.

Si allegano al presente Accordo:

- A. Modello I per la determinazione della superficie convenzionale dell'immobile oggetto del contratto di locazione;

- B. Modello contratto concordato tipo, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98;
C. Modello contratto ad uso transitorio tipo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 L. 431/98;
D. Modello contratto di locazione di natura transitoria per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5 comma 2 L. 431/98;
E. Tabella ripartizione oneri accessori fra locatori e conduttori.

Letto, approvato e sottoscritto

CONFEDILIZIA

Rag. Sergio Bacci

CONFEDILIZIA A.P.E. MONTECATINI

(IL PRESIDENTE)

Rag. Sergio Bacci

UPPI

Avv. P. Morandi

SICET

G. P. Maccioni

Segreteria

PISTOIA



UNITAT

G. Bardelli

51100 PISTOIA