ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provincia
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO NEL COMUNE DI PISTOIA

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 16 Gennaio 2017 (G.U. n.62 del 15/03/2017)

Il giorno 19-10-2026 in Pistoia ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 Comma 3 della Legge 431/98 e in attuazione del Decreto Ministeriale 16.01.2017 le Organizzazioni **Uppi Pistoia, Sunia Pistoia Prato, Confedilizia Pistoia, Sicet Pistoia, Asppi Pistoia, Confabitare Pistoia, Assocasa Toscana, Uniat Pistoia, Unioncasa Pistoia**

premesso

che il presente Accordo Territoriale sulle locazioni del **Comune di Pistoia** sostituisce quello depositato il 21.06.2018;

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, comprese, ove previste, quelle stabilite dalla normativa di riferimento (Fondo Morosità Incolpevole Nazionale, differimento esecuzione sfratti per Morosità Incolpevole, Cedolare Secca al 10% etc.). Le Organizzazioni Firmatarie, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, auspicano che l'Amministrazione Comunale 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.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI - PISTOIA Via Amati 26 T. 0573366683

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT
C.F.: 90013450477
CELL.: 3534850577

S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO

b) **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.

c) **Commissione per il monitoraggio del mercato delle locazioni:** Si costituisce la "Commissione per il monitoraggio del mercato delle locazioni", composta da un membro per ogni organizzazione e associazione firmataria del presente accordo. La Commissione assume l'incarico di raccogliere ai fini consultivi, in vista del prossimo rinnovo dell'Accordo, i suggerimenti ed i dati forniti dalle Organizzazioni firmatarie e metterli in condivisione con le stesse. La Commissione potrà rilasciare il parere sulla eventuale necessità di aggiornamento dell'accordo e/o dei suoi valori, anche prima della sua scadenza.

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 16.01.2017, 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 dalla data del **1 novembre 2026** per un periodo di tre anni dalla predetta data 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 3% ogni tre anni, con primo aumento alla scadenza del primo triennio, con impegno delle parti a convocare un nuovo Tavolo dell'Accordo prima della scadenza del triennio.

Art. 3 – Stipula contratti/attestazione

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

Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali così come previsto dalla Risoluzione n.31/E dell'Agenzia delle Entrate del 20 Aprile 2018, sono da eseguirsi come previsto dall'articolo 1 Comma 8 del D.M.16 Gennaio 2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, che se ne assumono la responsabilità, a cura di almeno una delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo
Per eseguire le attestazioni (unilaterale/bilaterale) di cui al presente articolo occorre utilizzare i Modelli Rilascio attestazione allegato "F" al presente Accordo.

Parte seconda - Determinazione dei Canoni

Art. 4 – 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.

Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie e impiegati verificatasi nell'anno precedente, salvo che il locatore non abbia optato per il regime della cedolare secca o altro regime fiscale incompatibile con detto aggiornamento.

Art. 5 – Zone di suddivisione del Territorio Comunale di Pistoia

Il territorio del Comune di Pistoia è suddiviso in 6 zone censuarie che per quello che riguarda il presente Accordo vengono ridotte a 4 zone omogenee così come di seguito definite e come risultanti da piantina allegato "H" al presente Accordo:

Zona 1: centro-storico (delimitata col colore arancione)

Zona 2: prima periferia (delimitata col colore verde)

Zona 3: seconda periferia (delimitata col colore rosa)

Zona 4: montana (dal confine con la zona 3 alla fine del territorio comunale)

Art. 6 – Fasce di oscillazione

I valori minimi e massimi per ogni singola zona sono i seguenti, suddivisi in tre fasce di oscillazione, ai quali comunque le parti contraenti, nei contratti di locazione, possono derogare in favore del conduttore solo nei valori minimi fino ad una riduzione non superiore all'80% del valore minimo indicato:

Zona 1 Centro Storico

Fascia A	8,23 – 9,89
Fascia B	6,80 – 8,22
Fascia C	5,35 – 6,79

Zona 2 Prima Periferia

Fascia A	8,18 – 9,37
Fascia B	6,51 – 8,17
Fascia C	5,12 – 6,50

Zona 3 Seconda Periferia

Fascia A	6,74 – 8,05
Fascia B	5,24 – 6,73
Fascia C	3,91 – 5,23

Zona 4 Montana

Fascia A	5,24 – 6,50
Fascia B	4,27 – 5,23
Fascia C	3,28 – 4,26

Art. 7 – 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 "G" del presente Accordo, nel quale la superficie convenzionale è calcolata secondo quanto previsto dalla L. 138 del 23. 03. 1998. Al fine della determinazione della Superficie Convenzionale dell'immobile dovrà essere presa a riferimento per il prospetto di calcolo (Attestazione Unilaterale e/o Bilaterale di Rispondenza) Visura Catastale estratta in una data precedente dalla stipula del contratto, utilizzando il valore della superficie totale contenuto nella visura, salvo quanto stabilito all'art. 9 comma 3, oppure dichiarazione di un tecnico abilitato redatta secondo quanto previsto dalla L. 138 del 23.3.1998 se la superficie effettiva non corrisponde a quella catastale. Nel caso non sia presente al Catasto Visura la determinazione della superficie avverrà attraverso misurazione di planimetria.

Art. 8 – Classificazione immobili

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

<u>Fascia A</u>:

unità immobiliari di nuova costruzione che sono state ultimate negli ultimi dodici anni (farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità) o completamente ristrutturate negli ultimi dodici anni (farà fede la dichiarazione di un tecnico abilitato) e che sono in possesso di almeno 3 requisiti fra quelli sotto elencati.

Unità immobiliari, anche se ultimate o ristrutturate da oltre dodici anni, che sono in possesso di almeno 7 requisiti fra quelli sotto elencati.

<u>Requisiti Fascia A</u>:

autorimessa singola/garage (ricovero autovetture, fruibile, coperto); ascensore o montascale; posto auto esclusivo anche scoperto (accatastato); riscaldamento autonomo (solo in presenza di libretto di manutenzione) o impianti di nuova generazione (pompa di calore); area scoperta esclusiva; condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani); antenna satellitare propria o condominiale; videocitofono; porta blindata; aree scoperte condominiali; cantina; soffitta; impianto di allarme, di videosorveglianza anche condominiale, colonna ricarica veicoli elettrici, fibra o rete satellitare internet, pannelli solari per acqua calda e/o fotovoltaici, impianto di riscaldamento condominiale adeguato a Uni 10200 (termovalvole) o successive.

Le unità di superficie superiore a mq 100 dovranno avere anche 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: quelli sopra indicati per la fascia A e inoltre parcheggio condominiale, terrazzo a livello, citofono, antenna televisiva singola, antenna televisiva centralizzata anche non satellitare, autoclave, nuovi infissi installati da non più di dieci anni dalla data di stipula del contratto.

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

Art. 9 - Casi particolari

1. durata contrattuale superiore al minimo: per contratti di durata superiore a quella minima (3+2) i valori al mq di cui all'art.6 o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere incrementati del 4% in caso di stipula di contratto 4+2, e del 5% nel caso di 5+2 e del 6% 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 di cui all'art. 6, o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati del 5% ;

3 immobili con superficie abitativa inferiore a 60 mq: i valori al mq di cui all'art. 6, o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati fino ad un massimo del 30%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art. 14 del presente accordo. Per l'applicazione di tale maggiorazione si prende obbligatoriamente a riferimento solo la parte abitativa del "Totale Superficie Unità Immobiliare" convenzionale contenuto all'interno del "Modello I" contenuto nell'Attestazione Unilaterale e/o Bilaterale di Rispondenza;

4. alloggi locati con la garanzia di Agenzie Casa Sociali operanti sul territorio: i valori al mq dei canoni di locazione sono ridotti del 35%;

5. le maggiorazioni previste nell'art. 9 Comma 3 del presente Accordo Territoriale sulle locazioni non sono cumulabili con quelle previste all'art. 9 Comma 1 e Art. 9 Comma 2.

6. per le unità immobiliari inserite nelle classi energetiche A/B/C/D/E i valori a mq di cui all'art. 6 o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati rispettivamente del 13% (A), 8% (B), 5% (C e D), 2% (E); tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art.13 del presente accordo;

7. per le unità immobiliari oggetto di housing sociale i valori al mq. o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, vengono ridotti del 40%. Per tutti gli interventi di Housing sociale non si applicano le maggiorazioni previste all'Art.9 Comma 1; Art.9 Comma 2; Art.9 Comma 3; Art.9 Comma 5; Art.9 Comma7; Art.9 Comma 9; Art.9 Comma 10. Per questa tipologia di interventi non si applicano, qualora si verificassero i presupposti fissati nel presente Accordo, le maggiorazioni previste dall'Art.2;

8. in caso di unità immobiliari arredate, i valori al mq. di cui all'art. 6 o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati fino ad un massimo del 15% in relazione alla percentuale di arredo;

9. nel caso in cui spettino più maggiorazioni previste dal presente Accordo, tali maggiorazioni si calcolano sommando le percentuali di tutte quelle spettanti e poi maggiorando il valore al metro quadro o, in alternativa, la superficie convenzionale, del risultato di tale sommatoria.

Art.10 – Locazione di camere singole o di porzione di immobile

a) Nel caso di locazione di camere, il canone sarà calcolato, in base ai valori stabiliti dal presente Accordo maggiorati del 15% ove la superficie delle camere ad uso esclusivo sia inferiore a 60 mq., aggiungendo alla superficie delle camere concesse in locazione ad uso esclusivo, una quota della superficie destinata ad uso comune calcolata nel modo seguente: superficie comune divisa per il numero delle camere.

b) Nel caso di locazione di porzione di immobile che sia funzionalmente autonoma, ossia dotata almeno di cucina e bagno esclusivi, e la cui superficie sia inferiore a mq. 60, resta valido quanto stabilito dal sopra esteso articolo 9) comma 3.

Art. 11 – Contratti di locazione ad uso transitorio

In conformità con le previsioni dell'art.5 Comma 1 L.431/98 e art.2 D.M.16.01.2017, la durata contrattuale non potrà essere superiore a diciotto mesi. Per stipulare contratti di questa natura occorre rispettare, per i Comuni con popolazione superiore a diecimila abitanti, i valori al mq. previsti nel presente Accordo, salve le maggiorazioni di cui agli articoli precedenti, e, per tutti i Comuni, occorre allegare al contratto la documentazione

comprovante i motivi giustificativi della transitorietà dello stesso fra quelli indicati qui di seguito ed utilizzare il contratto tipo, allegato "B" al presente Accordo:

A) il Conduttore

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

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;

7. ristrutturazione, demolizione e/o ampliamento dell'immobile di proprietà all'atto di stipula del contratto transitorio, da documentare con valido titolo edilizio oppure con dichiarazione di un tecnico abilitato;

B) il Locatore

1. ristrutturazione, demolizione e/o ampliamento dell'immobile da documentare con valido titolo edilizio oppure con dichiarazione di un tecnico abilitato oppure uso personale da parte dello stesso o dei parenti entro il secondo grado.

Art.12 – Contratti di locazione ad uso transitorio in "deroga"

In applicazione dell'art.2, Comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'art.11 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie dello stesso che attestano il supporto fornito e di cui si dà atto nel contratto sottoscritto fra le parti. In particolare, le modalità bilaterali di supporto consistono in una valutazione condivisa delle fattispecie addotte a sostegno dell'esigenza di transitorietà.

Art.13 – 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, iscritto ad un corso di Laurea o di perfezionamento presso l'Università di Firenze anche presso la sede distaccata di Pistoia, non sia residente nel Comune a cui si riferisce il presente Accordo. Per questa fattispecie le parti utilizzano il contratto Tipo ai sensi del D.M. 16.01.2017, allegato "C" al presente Accordo.

Art.14 – Interventi di Housing Sociale e grandi proprietà

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 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 Accordi Integrativi fra le proprietà interessate e le Organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatari del presente Accordo. I canoni massimi dell'Alloggio Sociale , in applicazione dell'Art.2 Comma 3 del D.M. 22.04.2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura non superiore ai valori degli immobili individuati dalla tipologia "C" sulla base di quanto previsto dall'Art.9 Comma 7.

Art.15 – 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, allegato "D" al presente Accordo

Art.16 – Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per ogni controversia che sorga 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.16/01/2017.Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M 16/01/2017, qui richiamato come allegato "E" del presente Accordo. Per l'avvio della procedura la parte interessata potrà inviare un'apposita istanza datata e sottoscritta.

Art. 17 – Forme di garanzia

A garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione, oltre al deposito cauzionale e cumulativamente a questo, sono consentite anche fidejussione bancaria, assicurativa o di altri terzi, o altre forme di garanzia da parte di terzi concordate fra le parti.

Si allegano al presente Accordo:

A. Modello contratto concordato tipo, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98 (Allegato A D.M. 16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

B. Modello contratto ad uso transitorio tipo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 L. 431/98;(Allegato B D.M. 16.01.2017 G.U. 62 del 15.03.2017);

C. Modello contratto di locazione di natura transitoria per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5 comma 2 L. 431/98 (Allegato C D.M.16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

D. Tabella ripartizione oneri accessori fra locatori e conduttori (Allegato D D.M 16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

E. Regolamento Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (Allegato E D.M 16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

F. Modelli rilascio attestazione art.3 presente Accordo;

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

H. Planimetria del territorio del Comune di Pistoia suddiviso nelle quattro zone omogenee previste nell'Accordo per la determinazione del canone;

Il presente Accordo viene redatto in un unico originale, che verrà conservato presso la sede UPPI di Pistoia, Via Amati n.26, e trasmesso al protocollo del competente ufficio comunale mediante Pec da parte di SUNIA Pistoia Prato o, in alternativa, da ASSOCASA Toscana.