

ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

APPLICABILE NEL COMUNE DI PRATO

sottoscritto il 19 dicembre 2024

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 di concerto con il Ministero dell'economia e delle Finanze (G.U. n. 62 del 15/03/2017).

Fra le seguenti organizzazioni:

Rappresentanti degli inquilini:

- SUNIA
- UNIONE INQUILINI
- FEDER-CASA
- SICET
- UNIAT
- ASSOCASA
- ANIA

INNOCENTI DAVIDE



ZANIERI Rodolfo



Germano Biondi

ALESSANDRA POLVERINO

Rappresentanti dei proprietari:

- UPPI
- CONFEDILIZIA
- CONFABITARE
- FEDERPROPRIETA'
- APPC
- ASPPI
- CONFAPPI

STEFANO LANDINI - ANNARAGACHIAPIRELLI

Alessandro



Genelli Carlo

MORMA TORRE delega



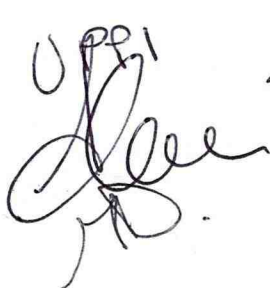
Premesso

Premesso

- che il 31/07/2003 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente, in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 30 dicembre 2002;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo accordo territoriale in sostituzione di quello stipulato il 31/07/2003;
- che le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che, tenendo conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area pratese e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:
 1. favorire l'allargamento del mercato delle locazioni al maggior numero di immobili, inclusi quelli attualmente sfitti, favorire la possibilità di locazioni ai settori sociali più deboli attraverso il maggior utilizzo del canale concordato;
 2. favorire la soluzione del problema degli sfratti esecutivi e della morosità incolpevole attraverso la promozione di contratti con canoni di locazione più sostenibili incentivati dall'introduzione di un Fondo di Garanzia per la prevenzione delle procedure esecutive di sfratto;
 3. ricondurre a legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;
 4. incentivare il miglioramento dello stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico per la tutela ambientale;

che i firmatari del presente accordo altresì convengono:

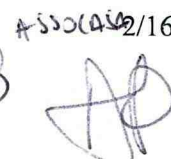
- sulla opportunità che in sede locale si proceda ad una ulteriore incentivazione della tipologia contrattuali di cui all'art. 2 c. 3 della L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017, mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata, differenziata in relazione al livello di canone di locazione richiesto dal locatore, 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;

U.P.P.I.


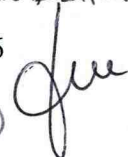


U.P.P.I.


APP C


ASSOCIAZ/16


CONFESTARE



- sull'importanza che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e a quello relativo alla riduzione della c.d. morosità incolpevole, soprattutto alla luce dell'improvviso azzeramento operato dal Governo nella Finanziaria 2023 auspicando la reintroduzione da parte dello Stato di un incremento della relativa dotazione attraverso l'utilizzo di fondi propri dei Comuni ed una revisione dei criteri di attribuzione, soprattutto per il fondo "contributo morosità incolpevole" anche attraverso la condivisione delle modalità e dei criteri assegnazione con le organizzazioni sindacali dei proprietari e dei conduttori;
- sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione e l'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- 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,

tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate,

Convengono e stipulano quanto segue:

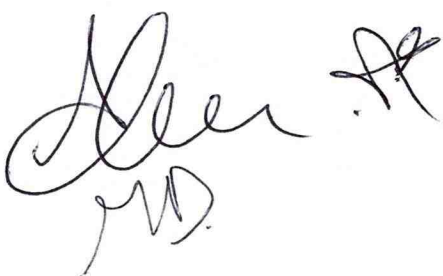
A (Oggetto)

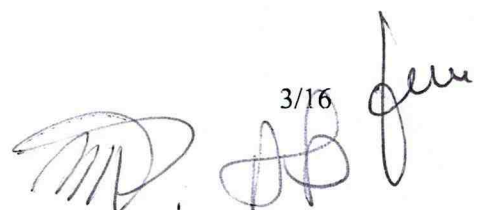
Il presente accordo troverà applicazione per i contratti relativi a beni immobili ubicati nel territorio amministrativo del Comune di Prato e per la parte normativa nei Comuni della provincia, con i quali, per la parte economica, dovranno essere sottoscritti accordi integrativi. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo del 31/07/2003 il quale, pertanto, rimarrà applicabile ai soli contratti stipulati e/o prorogati.

B (Durata, rinnovo ed aggiornamento dell'Accordo)

Il presente accordo, depositato secondo con le modalità previste dell'art. 7 del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni tre, a decorrere dal 01 febbraio 2025. Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.





In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare con specifica richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, potrà richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre eventuali modifiche o integrazioni.

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.

In caso di mancato rinnovo il presente Accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo e i valori di tutte le fasce saranno aumentati del 3% ogni tre anni. Il primo aumento potrà essere applicato da gennaio 2028.

C (Determinazione dei canoni)

Preso atto che nel precedente accordo locale stipulato il 31/07/2003, che viene superato dal presente Accordo, venivano assunte le zone omogenee che il Comune di Prato ha individuato sul proprio territorio comunale, in base al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (regolamento attuativo L. 662/96),

- che le medesime zone omogenee nel numero di 6 (sei), sono riconosciute da tutte le Organizzazioni firmatarie del presente accordo, tuttora valide ed idonee per l'applicazione dei contratti tipo succitati,
- che è necessario individuare per ogni singola microzona i valori minimi e i massimi del canone da applicarsi,
- che all'interno di tutte le singole zone sono state individuate tre fasce di oscillazione, con valori minimi e massimi, (A – B – C) per l'applicazione in concreto dei canoni per le unità immobiliari ad uso abitativo alle stesse appartenenti, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali, (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.), tipologie edilizie esistenti e delle classi energetiche,

si determina quanto segue:

Art. 1 - Classificazione immobili

1. Per l'applicazione concreta del canone nelle singole fasce devono essere tenuti presenti, per le singole unità immobiliari abitative Cat. A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, lo stato manutentivo proprio e dell'intero stabile, le relative pertinenze (posto auto, box, cantina,

soffitta, terrazzi, giardino privato e spazi pertinenziali), nonché la seguente classificazione:

FASCIA "A":

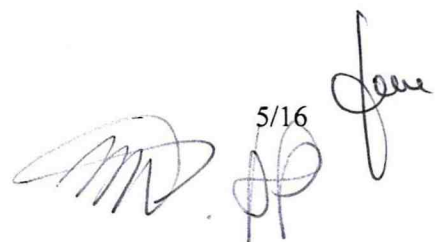
1. è da intendersi di tale livello l'unità immobiliare costruita o ristrutturata negli ultimi dieci anni dalla data di stipula del contratto, (farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità).

2. sono da considerarsi in tale fascia, le unità immobiliari dotate di standard di fruibilità superiore alla media, che abbiano il riscaldamento singolo efficiente ed a norma, i doppi servizi (per unità superiore a mq. 80 catastali coperti della sola civile abitazione), il posto auto assegnato o l'autorimessa privata (ad esclusione della Zona 1 *Centro storico*), l'ascensore (per le unità immobiliari poste oltre due piani fuori terra). È equiparato al riscaldamento singolo quello condominiale realizzato secondo le normative sul risparmio energetico e dotato di contabilizzatori di calore. Sono altresì necessari almeno 2 (due) dei requisiti sottoelencati: cantina, soffitta, area a verde o terrazzi non condominiali, impianti sportivi nelle adiacenze, portierato, videocitofono, addolcitore, antenna satellitare, impianto di condizionamento o pompe di calore almeno in un vano, mancanza di barriere architettoniche, autoclave, coibentazione/cappotto, portone blindato, finestre con vetri termici, ulteriori parcheggi condominiali oltre il primo, resedi, solare termico anche condominiale, solare fotovoltaico anche condominiale.

FASCIA "B": edifici dotati di tutte le seguenti caratteristiche:

1. riscaldamento completo;
2. servizio igienico principale fornito di finestra o areazione forzata con ricambio d'aria efficiente;
3. impianto idrico idoneo ed efficiente;
4. impianto elettrico in sicurezza;
5. ascensore per unità immobiliari poste oltre il quarto piano fuori terra;
6. infissi ed affissi efficienti.

FASCIA "C": tutti gli altri immobili che non presentano i requisiti per le fasce A e B anche se di fruibilità inferiore alla media.



5/16

Art. 2 - Zone e fasce di oscillazione

Che i valori minimi e massimi per ogni singola zona siano i seguenti, suddivisi in tre fasce di oscillazione, alle quali comunque le parti contraenti, nei contratti di locazione, possono derogare a favore del conduttore solo nei valori minimi fino a una ulteriore riduzione non superiore dell'80% del valore minimo indicato:

ZONA 1 - Centro storico / fogli di mappa catastale dal 47 al 50

- Per la fascia A tra Euro **7,14** e Euro **8,65** al mq.
- Per la fascia B tra Euro **5,57** e Euro **7,35** al mq.
- Per la fascia C tra Euro **4,36** e Euro **5,73** al mq.

ZONA 2 - Pietà, Giolica, Castellina, Filettole, Carteano, Canneto / fogli di mappa catastale dal 17 al 20, dal 25 al 28, dal 38 al 40, 51 53, 54.

- Per la fascia A tra Euro **7,35** e Euro **9,20** al mq.
- Per la fascia B tra Euro **5,77** e Euro **7,57** al mq.
- Per la fascia C tra Euro **4,30** e Euro **5,92** al mq.

ZONA 3 - S. Lucia, Coiano, Galceti, Villa Fiorita, Figline, Cerreto / fogli di mappa catastale da 1 a 16

- Per la fascia A tra Euro **6,82** e Euro **8,32** al mq.
- Per la fascia B tra Euro **5,67** e Euro **7,02** al mq.
- Per la fascia C tra Euro **4,41** e Euro **5,84** al mq.

ZONA 4 - Adiacente il Centro storico, Repubblica, pedecollinare est / fogli di mappa catastale 36, 37, 45, 46, 52, 60, dal 61 al 67

- Per la fascia A tra Euro **7,35** e Euro **9,08** al mq.
- Per la fascia B tra Euro **5,88** e Euro **7,57** al mq.
- Per la fascia C tra Euro **4,41** e Euro **6,06** al mq.

 6/16

ZONA 5 - Chiesanuova, Maliseti, S.Paolo, Galciana, Grignano, Mezzana / fogli di mappa catastale dal 21 al 24, 31, 34, 35, 42, 43, 44, 57, 58, 59, 68, dal 74 al 77, dai 82 al 86.

- Per la **fascia A** tra Euro **6,82** e Euro **8,11** al mq.
- Per la **fascia B** tra Euro **5,77** e Euro **7,02** al mq.
- Per la **fascia C** tra Euro **4,41** e Euro **5,94** al mq.

ZONA 6 - Frazioni periferiche / fogli di mappa catastale 29, 30, 32, 33, 41, 55, 56, 69, dal 70 al 73, dal 78 al 81, dal 87 al 107.

- per la **fascia A** tra Euro **6,30** e Euro **7,57** al mq.
- per la **fascia B** tra Euro **5,14** e Euro **6,49** al mq.
- per la **fascia C** tra Euro **4,09** e Euro **5,29** al mq.

Art. 3 - Valori minimi e massimi

I valori minimi e massimi di cui all'art. 2 sono da intendersi come canone base al netto delle maggiorazioni o riduzioni stabiliti dal presente accordo che, qualora applicate andranno a determinare il valore minimo e massimo stabilito dal presente accordo.

Art. 4 - Calcolo della superficie degli alloggi

Per il calcolo della superficie di valutazione dell'unità immobiliare e degli accessori si prenderanno a riferimento le indicazioni previste nell'Allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Gruppi R, P, T) del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. A tal fine le parti contraenti dovranno sottoscrivere un prospetto di calcolo della superficie dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, contenente anche la determinazione del canone con le seguenti modalità:

- superficie catastale totale dell'unità immobiliare come risulta dalla visura catastale, calcolata al 100%.
- Pertinenze accatastate autonomamente, con propria rendita catastale, assimilate a vani accessori si considerano al 50% della superficie riporta in visura, oppure come determinato nei paragrafi successivi o dal prospetto di attestazione;
- Pertinenze accatastate autonomamente, con propria rendita catastale, non comunicanti,



7/16



a servizio indiretto dei vani principali si considerano al 25% della superficie riportata in visura oppure come determinato nei paragrafi successivi o dal prospetto di attestazione.

Ai fini del calcolo di cui sopra dovrà essere presa a riferimento una visura catastale estratta in data non superiore ai 90 giorni precedenti alla data di stipula e dovrà essere allegata al prospetto di calcolo. Nel caso non sia presente visura catastale al catasto comprendente indicazioni dei metri quadrati dell'immobile la determinazione del canone verrà effettuata sulla base della misurazione della planimetria catastale, da allegare al prospetto di calcolo.

Art. 5 - Maggiorazione per particolari categorie di immobili

Per le unità immobiliari con superficie determinata ai sensi del suddetto art. 4, la cui superficie dell'unità abitativa principale sia pari o inferiore a 65 mq, possono essere utilizzate le fasce immediatamente superiori a quelle di appartenenza.

Per passare alla fascia superiore si prenderà a riferimento soltanto la superficie "esclusa aree scoperte" dell'immobile principale. 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 il conduttore. Per applicare la maggiorazione massima, è indispensabile che l'abitazione sia dotata di arredo idoneo per ogni vano utile locato.

L'idoneità dell'arredo deve essere dichiarata esplicitamente dal conduttore sul contratto.

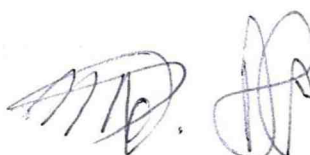
Art. 6 - Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo

Qualora le parti concordino per i nuovi contratti una durata contrattuale maggiore rispetto a quella prevista ex-legge, già con decorrenza immediata, il canone di locazione potrà essere così maggiorato:

- del 4% per i contratti 4+2;
- del 5% per i contratti 5+2;
- del 6% per i contratti 6+2.

Art. 7 - Applicazione delle maggiorazioni

Per le eventuali maggiorazioni, si applica al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.



8/16



Art. 8 - Affitto di porzione di immobile

1. Nel caso di locazione di porzioni d'immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni. **

*** Esempio calcolo canone parziale:*

Canone mensile euro 650,00. Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere: (ad es.) 12 + 13,50 + 15 = Totale mq. 40,5.

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq/mese pari ad euro 16,04, che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE: euro 650,00

2. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento e non potrà essere applicata alle singole porzioni locate la maggiorazione prevista all'art. 9 comma 1.

3. Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone), la corrispondente superficie (per intero – bagno privato, o percentuale – balcone) sarà sommata, come superficie in godimento esclusivo, a quella della camera, e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore. Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé, o che non vengono locate, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

4. Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno: definire in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto le planimetrie dell'appartamento sottoscritte dalle parti, quantificare le spese condominiali e le utenze.

Art. 9 - Contratti di locazione di natura transitoria

In conformità con le previsioni dell'art. 5 c. 1 L. 431/98 a art. 2 D.M. 16.01.2017, la durata contrattuale non potrà essere superiore a diciotto mesi. Il canone di locazione dei contratti

9/16

transitori ordinari è definito all'interno dei valori minimi e massimi previsti per la fascia di appartenenza dell'alloggio con maggiorazione del 5%.

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 dell'ultimo censimento.

La transitorietà per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dalle seguenti fattispecie:

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, motivi di studio e gravi motivi di salute.

La transitorietà per quanto concerne il conduttore, si verifica quando quest'ultimo abbia esigenza abitativa transitoria collegata ad un evento certo, che deve essere espressamente indicato nel contratto. Costituiscono esigenze certe:

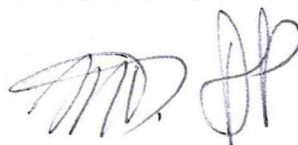
- a) i motivi di studio, apprendistato, formazione professionale;
- b) le esigenze di lavoro, anche autonomo e di collaborazione, mobilità lavorativa;
- c) le esigenze di cura e riposo;
- d) le esigenze di svolgimento di attività commerciali ed artigianali di carattere stagionale;
- e) le esigenze di cure o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- f) acquisto di abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- g) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.

Per i punti a, b, c, d, ed e, la residenza del conduttore deve essere eletta in una Provincia diversa da quella del Comune di Prato.

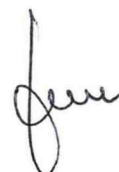
I contratti di cui al presente articolo dovranno contenere specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore come sopra definite, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto.

Art. 9 bis - Contratti di locazione di natura transitoria in deroga

In applicazione dell'art. 2 c. 5 del D.M. 16.01.2017, le parti contrattuali che intendono stipulare



10/16



un contratto di natura transitoria, che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti commi, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà 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:

- a) 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 c. 1 del D.M. 16.01.2017 e loro formulazione nel contratto;
 - b) attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento.
1. 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.
 2. Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente una delle anzidette esigenze, anche di una sola delle parti contraenti.

Art. 10 - 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 da istituti di istruzione superiore, disciplinati dal R. D. 31/08/1933 n. 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 una Provincia diversa da quella 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 1 (uno) mese prima della data di scadenza del contratto. 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 di tipo allegato C al D.M. 16.01.2017, provvedendo ad

11/16

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black and blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature in black ink, followed by a smaller signature in black ink, a signature in blue ink, a signature in black ink, and finally a signature in black ink on the far right. The date '11/16' is printed in the center of this section.

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 di immobile, si applica quanto previsto dall'art. 8 del presente accordo.

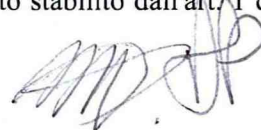
3. Ai sensi dell'art. 3 n. 2 del D.M. 16.01.2017 il canone di locazione dei contratti transitori per studenti è definito all'interno dei valori minimi e massimi previsti per la fascia di appartenenza dell'alloggio, maggiorato del 10%.
4. Nel caso di recesso di uno o più conduttori firmatari, in presenza comunque, di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro nel rapporto di locazione di altra persona che possieda i requisiti di cui al precedente 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 comunicazione della "cessione" all'Agenzia delle Entrate a spese della parte conduttrice.

Art. 11 - Grandi proprietà e Alloggi sociali

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 e specifici Accordi integrativi fra la proprietà interessata 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 d'oscillazione in misura non superiore ai valori degli immobili individuati dalla tipologia C, solo nel caso in cui il locatore abbia ricevuto agevolazioni pubbliche. A queste tipologie di contratti non si applicheranno le maggiorazioni previste dal presente Accordo all'articolo 5. Qualora il locatore non abbia ricevuto agevolazioni pubbliche si applicheranno le condizioni generali del presente Accordo escluso le maggiorazioni previste dall'articolo 5.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1 comma 7,



12/16



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.

Per gli oneri accessori si fa riferimento a quanto previsto dall'Allegato D di cui al D.M. 16.01.2017.

Art. 12 - Aggiornamento dei canoni

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 della stipula, solamente qualora il locatore non opti per l'opzione fiscale denominata "cedolare secca".

Art. 13 - Oneri accessori

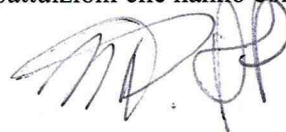
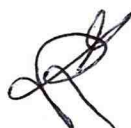
Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi, vige la tabella degli oneri accessori allegato D al D.M. 16.01.2017.

Art. 14 - Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16.01.2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto *allegato A* al D.M. 16.01.2017, del tipo di contratto *allegato B* al D.M. 16.01.2017 e del tipo di contratto *allegato C* al D.M. 16.01.2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, *allegato E* del D.M. 16.01.2017.

Art. 15 - Modalità di assistenza e attestazione dei contratti

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 delle 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 fra le parti (le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente i modelli contrattuali di cui agli allegati A-B-C del 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



13/16



la determinazione del canone. Per quanto riguarda le fattispecie di locazioni per porzioni di immobile, si applica quanto previsto dall'art. 8 del presente accordo).

Per il raggiungimento di tale fine le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione sono da eseguirsi, come previsto dall'art. 8 comma 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 territoriale. L'attestazione deve certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso anche riguardo alle agevolazioni fiscali. Le attestazioni previste dell'art. 1 c.8, art. 2 c.8, art. 3 c.5 del D.M. 16.01.2017, sono rilasciate alla parte richiedente da una organizzazione degli inquilini e/o della proprietà edilizia, firmataria del presente Accordo, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna dei modelli di attestazione allegati al presente Accordo.

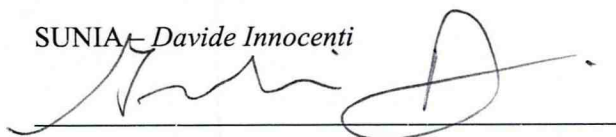
Allegati:

1. Modello attestazione di rispondenza unilaterale ex D.M. 16.01.2017
2. Modello attestazione di rispondenza bilaterale ex D.M. 16.01.2017
3. Allegato A: Contratto 3+2 per proprietà individuale
4. Allegato B: Contratto transitorio per proprietà individuale
5. Allegato C: Contratto per studenti universitari
6. Allegato D: Tabella di ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore
7. Allegato E: Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione

Letto, confermato e sottoscritto.

Per le OO.SS. degli inquilini:

SUNIA - *Davide Innocenti*



UNIONE INQUILINI - *Pietro Pierri*

S.U.N.I.A.
FEDERAZIONE PRATO
Piazza M

FEDER-CASA – *Leandro Nardi*

SICET – *Maddalena Puliti*

UNIAT – *Rodolfo Zanieri*

Rodolfo Zanieri

ASSOCASA – *Fabio Ronghi e Alessandra Polverino*

Fabio Ronghi

ASSOCASA PRATO
SEGRETERIA PROVINCIALE
ALESSANDRA POLVERINO

ANIA – *Lo Verde Carlo*

Per le Associazioni dei proprietari:

UPPI – *Stefano Landini e Annamaria Chiappinelli*

Stefano Landini  *Annamaria Chiappinelli*

CONFEDILIZIA

CONFABITARE – *Carla Fanelli*

Carla Fanelli

CONFABITARE PRATO
V.le della Repubblica, 179
59100 PRATO - Tel. 0574-583760
C.F. 92104700486

FEDERPROPRIETA'

APPC – *Maria, Serena Zecchi in delega Morena Torri*

Morena Torri

ASPPI

CONFAPPI

Il presente Accordo è stato depositato con le modalità previste dall'art. 7 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 il giorno 19 dicembre 2024.