

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

**APPLICABILE NEL COMUNE DI FIRENZE**

**Sottoscritto il 18.05.2009**

In attuazione dell' art. 2, comma 3 Legge 431/1998 e art. 5 c. 2 L.431/98  
Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002)

Stipulato tra: Associazioni degli inquilini: **CONIA, SICET, SUNIA,, UNIONE INQUILINI** Associazioni dei  
proprietari: **CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFAPPI, UPPI**

**Convengono e stipulano quanto segue:**

**PREMESSA**

**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 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 ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
3. Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare
4. Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;

Per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 mediante la determinazione di una aliquota ICI agevolata fino anche all'azzeramento della stessa;

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 e che sia incrementata la relativa dotazione;
3. sull'indispensabilità di un accrescimento del patrimonio di ERP;
4. di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma III, Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione;

**Le Associazioni firmatarie** ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione, tenendo conto anche eventualmente di accordi nazionali futuri.

- **Osservatorio territoriale**

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, **Cooperative** grandi gruppi;
- tendenze delle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio, la sede e la dotazione di personale saranno definite in accordo tra le parti che sottoscrivono l'accordo e i Comuni entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo territoriale. Nell'ambito dell'osservatorio territoriale saranno costituiti i seguenti organismi:

- **Commissione per la formazione**

- Tale organismo, composto dai sindacati della proprietà e degli inquilini ed eventualmente da funzionari delle Amministrazioni comunali interessate, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione.

## **Agenzia per la Locazione**

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire lo sviluppo del mercato delle locazioni e l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

## **Fondo di garanzia per il sostegno alla locazione**

Le parti ritengono necessario costituire un fondo con finalità di solidarietà finalizzato ad evitare e/o ridurre le azioni giudiziarie nei casi di morosità determinata da ragioni sociali quali motivi di salute, di riduzione dell'orario di lavoro, licenziamento, messa in mobilità, cassa integrazione e disagio economico derivato da rapporti di lavoro precario.

Il fondo verrà alimentato dal finanziamento di enti pubblici e privati ed eventualmente da una quota dei canoni di locazione e/o depositi cauzionali. Il presente fondo verrà gestito da un apposito organo di gestione composto dai rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali dei locatori e dei conduttori e dai rappresentanti delle Amministrazioni comunali che sottoscrivono il presente accordo e dagli istituti di credito aderenti.

## **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 30.12.2002, stabilisce fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti, il canone per i singoli contratti.

### **Art. 2 (Durata)**

L'Accordo decorre dalla data in cui viene sottoscritto . Esso resterà in vigore per un periodo di tre anni e comunque fino alla sottoscrizione del successivo Accordo Territoriale.

## **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; 1. La zonizzazione di riferimento per il Comune di Firenze è provvisoriamente determinata in base alla tavola di rappresentazione grafica delle microzone comunali che si allega al presente accordo.

2. In base alla tavola di cui al punto precedente, esclusivamente ai fini di cui all'art. 1, le microzone vengono accorpate nelle seguenti zone omogenee:
- classificazione per caratteristiche;
- superficie; dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

### **Art. 4 (Zonizzazione)**

Zona omogenea	Microzone	Descrizione
Centro	1-2-3	Centro storico-Lungarno-P.za Ferrucci
Di pregio	4-5-6-12-25-30	Bobolino- Due Strade-Marignolle-La Pietra-Careggi-Settignano-
Intermedia A	13-14-16-17-26-27	Cure-Campo di Marte-Bandino-Nave a Rovezzano-Coverciano-Varlungo
Intermedia B	9-10-11-15-18-19	San Jacopino-Dalmazia-Poggetto-Madonnone-Cascine del Riccio-Galluzzo
Periferica A	7-8-20-23-24	Legnaia-Isolotto-Argingrosso-Novoli-Castello
Periferica B	21-22-28-29	Piagge-Peretola-Mantignano-Cupolina

## Art. 5 (Fasce di oscillazione)

1. Salvo quanto disposto al comma 2 dell'art. 16, il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a metro quadro:

Comune di FIRENZE						
TIPOLOGIA	ZONA CENTRO	ZONA DI PREGIO	ZONA INTERMEDIA A	ZONA INTERMEDIA B	ZONA PERIFERICA A	ZONA PERIFERICA B
MICROZONA »	1-2-3	4-5-6- 12-25- 30	13-14-16- 17-26-27	9-10-11- 15-18-19	7-8-20-23- 24	21-22-28- 29
A MAX	10,40	11,36	10,00	9,09	8,81	8,53
A MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
B MAX	8,50	10,33	8,40	8,26	8,01	7,75
B MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
C MAX	5,50	6,62	5,40	5,40	5,40	4,60
C MIN	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

## Art. 6 (Superficie convenzionale)

- 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 utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 240);
  - B. lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole;
  - C. lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- D. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine, palchi morti ed altri accessori simili;
  - E. lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - F. lo 0,10 della superficie condominiale a verde in misura non superiore alla quota millesimale dell'unità immobiliare

## Art. 7 (Classificazione immobili)

Possono essere condotte in locazione tutte quelle unità immobiliari destinate a civile abitazione i cui impianti siano consentiti dalle 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. 30 settembre 2002 n. 1 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.

3. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sottoindicate in tipo A, B e C .

### UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO A

E' classificato di **tipo A** l'immobile che ha le seguenti caratteristiche:

1. appartamento completamente risanato o ristrutturato negli ultimi 10 anni alla data di stipula del contratto, ai sensi della L.R. Toscana n. 01/2005;
2. appartamento edificato negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto, esclusi quelli di edilizia convenzionata con convenzione in corso e non decaduta e di edilizia sovvenzionata.
3. Sono altresì classificati alloggi di tipo "A" le unità immobiliari che, oltre ad avere i seguenti requisiti:

- a) riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma;
- b) servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
- c) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- d) impianto elettrico a norma;
- e) ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 4 piani fuori terra;
- f) ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, ivi comprese le deroghe ammesse anche dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto;
- g) infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici,

hanno le seguenti caratteristiche, nessuna esclusa:

- 1) presenza di sistema di condizionamento d'aria nell'unità immobiliare;
- 2) rifiniture di particolare pregio;
- 3) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
- 4) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile, etc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore a 20 metri quadri;
- 5) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità, relativamente alle sole unità immobiliari poste nelle zone di cui alle lettere c) e d) art. 18, legge 392/78;

### UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO B

Si considera di **tipo B** l'alloggio dotato di:

1. riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma e/o consentito dalle vigenti leggi;
2. servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle vigenti norme;
4. impianto idrico idoneo ed efficiente;
5. ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 4 piani fuori terra;
6. ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, ivi comprese le deroghe ammesse anche dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto, e dotato di spazi di servizio e pavimentazione integra o comunque in condizioni normali;
7. infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
8. citofono o apriporta efficienti salvo delibere condominiali;

### UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO C

Si considerano di **tipo C** gli alloggi che:

1. non presentano almeno due delle caratteristiche indicate nei numeri da 1 a 7 della tipologia B con esclusione di quella di cui al n° 5 che non è elemento determinante per questa tipologia.

#### **Art. 8 (Maggiorazione per particolari categorie di immobili)**

1. Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 55 mq.
2. In caso di unità immobiliari arredate il canone può essere incrementato fino al 15 %, da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

#### **Art. 9 (Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo)**

1. 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 incrementato del 4%, se incrementato di un anno (4+2), del 5% per gli anni successivi.

#### **Art. 10 (Riduzione per particolari categorie di immobili)**

Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono ridotti del 10% per gli alloggi posti nella Zona Centro e Periferica A del comune di Firenze con superficie utile superiore a 120 metri quadri.

#### **Art. 11 (Rinnovo dei contratti stipulati ai sensi della L. 392/78 e dell'art. 11, co. 2, L. 359/92)**

1. Il canone o indennità di occupazione per la rinnovazione dei contratti occupati con contratti ex L. 392/1978 è determinato per zona sulla base delle fasce dell'art 5 decurtate del 10% per contratti sottoscritti ex L. 359/92 art. 11 comma 2 fino alla data del 31/12/1996. La riduzione è cumulabile con quella prevista dall'art. 10.

#### **Art. 12 (Aggiornamento del canone)**

1. Il canone di locazione convenuto ai sensi del presente accordo potrà essere aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

#### **Art. 13 (Contratti di locazione di natura transitoria)**

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002, la durata contrattuale non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Per tali tipologie di contratto si applicano rispettivamente i valori riportati nella precedente articolazione con l'incremento del 15%

2. La transitorietà, per quanto concerne il conduttore, si verifica quando questo ultimo ha una esigenza abitativa transitoria collegata ad un evento certo, che deve essere espressamente indicata nella clausola n. 1 del contratto.

A titolo meramente indicativo e non tassativo, possono costituire esigenze transitorie:

- a) i motivi di studio, quali lo svolgimento di corsi presso istituti scolastici anche privati;
- b) le esigenze di lavoro, anche autonomo e di collaborazione;
- c) le esigenze di cura e riposo;
- d) le esigenze di svolgimento di attività commerciali ed artigianali di carattere stagionale;
- e) le esigenze di ricerca scientifica svolta anche autonomamente;
- f) le esigenze di visita a parenti e/o amici che necessitino di assistenza, collaborazione e simili.

3. La transitorietà, per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dall'esigenza di disporre dell'immobile a decorrere da una certa data, per i motivi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c), legge 431/1998, con inclusione della categoria degli affini nel caso sub a).

4. . Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione, sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

#### **Art. 14 (Contratti di locazione di natura transitoria per studenti)**

Per tali tipologie di contratto si applicano rispettivamente i valori riportati nella precedente articolazione con l'incremento del 10%. Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento presso l'università di Firenze, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza. Hanno una durata dai sei mesi ai tre anni, e alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per una durata uguale a quella iniziale, se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto. Possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti. Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, 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.

#### **Art. 15 (Grandi proprietà)**

Per gli enti previdenziali pubblici, istituti bancari, compagnie assicurative, 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 30 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 la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

#### **Art. 16 (Garanzie contrattuali)**

Le parti al fine di eliminare il potenziale contenzioso in ordine alla corretta applicazione dell'accordo territoriale, ribadiscono la centralità delle agevolazioni fiscali conseguenti al suo utilizzo e, per evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti contrattuali solo apparentemente conformi al presente Accordo, convengono di apprestare un servizio in favore delle parti contrattuali che, previa verifica della effettiva conformità del contratto al presente Accordo, consenta di ottenere il riconoscimento al rimborso integrale dell'ICI. A tal fine le OO.SS. firmatarie, sottoscriveranno un'intesa separata con l'Amministrazione Comunale.

**ART. 17 (Commissione di Conciliazione stragiudiziale)** 1. La commissione di conciliazione di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002 è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, sulla base delle designazioni effettuate rispettivamente dal locatore e dal conduttore. La stessa, ove i due componenti come in precedenza indicati lo ritengano necessario, potrà essere integrata da un terzo componente, che svolgerà funzioni di presidente. Qualora la controversia attenga alla interpretazione del presente Accordo, la commissione dovrà essere costituita da un componente per ognuna delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso.

2. In caso di incremento o diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del presente Accordo territoriale, la parte interessata potrà adire la commissione stragiudiziale di conciliazione, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

3. Le parti firmatarie del presente Accordo territoriale si riservano la facoltà di prevedere ulteriori diversi organismi per la definizione delle controversie nelle materie previste dall'Accordo stesso.

4. I valori di cui all'articolo 5 saranno incrementati, in caso di mancato impegno del Comune interessato al rimborso integrale ICI da determinarsi con separato Accordo, di un importo corrispondente al beneficio fiscale non erogato. L'incremento deve essere accertato da parte della commissione prevista dal presente articolo, la quale si dovrà pronunciare entro 90 giorni. .

5 Il contenuto dei commi 2,3,4 dell'art. 17, sarà riportato integralmente nei contratti fatti a norma del presente

accordo

### **Parte terza – DIRITTI SINDACALI E RAPPRESENTANZA**

#### **Art. 19 (Rappresentanze sindacali)**

1. Le parti riconoscono la necessità di definire forme democratiche di rappresentanza sindacale. Fino alla loro costituzione le competenze sono esercitate dalle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale.
2. La disciplina relativa alle rappresentanze sindacali sarà definita con apposito accordo.

#### **Art. 20 (Delega contributi sindacali)**

1. Gli Accordi integrativi, di cui al comma 5, art. 1 decreto Ministero Infrastrutture del 30.12.2002, potranno prevedere che i locatori possano riscuotere i contributi sindacali, dovuti dai conduttori alle organizzazioni di appartenenza, in conformità a specifica delega.

#### **Art. 21 (Diritto di affissione e riunione)**

1. I proprietari degli appartamenti di cui al precedente articolo provvedono ad assicurare, in analogia a quanto previsto dall'art. 25 Legge n. 300/1970, il diritto all'affissione delle comunicazioni delle organizzazioni sindacali.
2. Gli stessi soggetti garantiscono alle organizzazioni sindacali dei conduttori la possibilità di effettuare riunioni in locali messi a disposizione dalla proprietà, ove disponibili.

#### **Art. 22 (Adesioni)**

1. Le organizzazioni (della proprietà edilizia e dei conduttori ) maggiormente rappresentative, firmatarie del presente accordo territoriale definito in sede locale invitano le organizzazioni che non hanno sottoscritto l'accordo ad aderire allo stesso.

### **Le organizzazioni sindacali provinciali degli inquilini**

**SUNIA**, nella persona .....

**SICET** nella persona .....

**UNIONE INQUILINI** nella persona .....

**CONIA** nella persona .....

### **Le organizzazioni sindacali provinciali dei proprietari**

**APPC**, , nella persona .....

**ASPPI**, , nella persona .....

**CONFAPPI** nella persona .....

**CONFEDILIZIA** nella persona .....

**UPPI** nella persona .....