

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

APPLICABILE nel COMUNE di MASSA,

Sottoscritto il 15/11/2017

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

Associazioni dei proprietari:

CONFEDILIZIA, UPPI

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 necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale per il **COMUNE di MASSA**, in sostituzione di quello sottoscritto il 27/09/2008 e depositato il 13/10/2008.

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 Amministrativa del Comune di MASSA, 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 in nuovi contratti a canoni più sostenibili, misure di garanzia e sostegno per la corresponsione dei canoni.
3. Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
4. Disincentivare le locazioni ad uso turistico, favorendo i contratti ad uso di abitazione principale.
5. Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Massa Carrara
Viale X Settembre 10
Loc. Fabbrica - 54043 CARRARA
Tel. 0585-843255 - Fax 0585-847205
E-MAIL: sunia@sunia.it
FUPIVA 010/4730432

SICET - SINDACATO INQUILINI
SEGRETARIO PROVINCIALE
FRANCESCO OSTROSONICH
Via Salaria 6 - 54036 MASSA - Tel. 0585-47400

UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA
Segreteria Provinciale

Per consentire la più ampia diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione del comune di MASSA 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 commi 2 e 3 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 di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5 del D.M. 16 /01/2017, alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo, attraverso apposite delibere e protocolli d'intesa da sottoscrivere con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie il 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 morosità incolpevole, auspicando un incremento della relativa dotazione.
3. Sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione ed accrescimento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.
4. 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

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 del Comune di MASSA. Il presente Accordo sostituisce integralmente il precedente sottoscritto in data 27/09/2008 e depositato in data 13/10/2008, il quale, pertanto, rimarrà applicabile ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati, sotto la loro vigenza.

Art. 2 (Durata, rinnovo ed aggiornamento dell'Accordo)

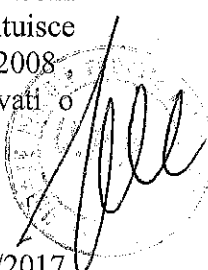
a. Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art.7 c.2 del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni tre, a decorrere dal giorno successivo da quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

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


Unione Nazionale Inquilini Ambrosiane Territorio
Via Roma, 33/35 Carrara (MS) LOG. Fabbri 4003 Carrara
Tel. 0587 645001 Fax 0587 645002


Federazione Territoriale di Massa Carrara
Viale X Settembre 10 Carrara
LOG. Fabbri 4003 Carrara
Tel. 0587 645001 Fax 0587 645002


UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA
Segreteria Provinciale


SICET INQUILINI
SEGRETARIA PROVINCIALE
FRANCESCO STROICH
VIA ROMA, 33/35

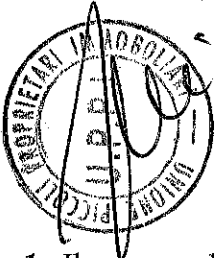

ASSOC. PROPRIETÀ EDILIZIA
della Provincia di MASSA CARRARA
Piazza Matteotti, 41 - CARRARA
Tel. 0587 776019 Fax 0587 776020

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, può 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.

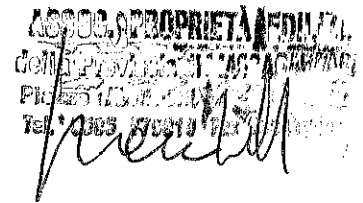
5. Poiché i parametri relativi al canone indicati nel presente accordo presuppongono l'esistenza ed il mantenimento dell'opzione fiscale c.s. "cedolare secca", di cui all'art. 3 D.Lgs 23/2011 in favore dei locatori, le OOSS firmatarie del presente accordo, qualora le predette agevolazioni fiscali venissero eliminate o ridotte in modo significativo, convengono sulla necessità di revisionare i valori adottati delle fasce di oscillazione, al fine di riequilibrare le posizioni delle parti contraenti, che devono mantenere sia l'interesse e la convenienza degli strumenti contrattuali a canone concordato rispetto a quelli a canone libero, sia la sostenibilità del livello dei canoni per la parte conduttrice. A tal fine le OOSS firmatarie del presente accordo si impegnano a richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie, ovvero procedere direttamente alla convocazione, per concordare ed introdurre un accordo integrativo.

6. Il presente Accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.



PARTE SECONDA
DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 (Canone)



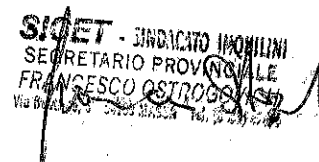
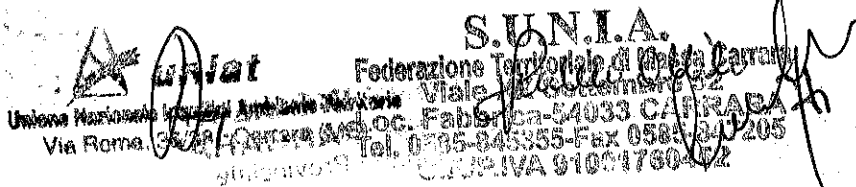
1. Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio: Il territorio del comune di MASSA, tenuto conto dell'artt. 1 e 2 del D.M. 16/01/2016 viene considerato area omogenea o microzona e viene pertanto definita unica fascia di oscillazione dei canoni come previsto dal successivo art. 17 del presente accordo.

- classificazione per caratteristiche; **Superficie; dotazione di mobilio; durata del contratto.**

2. Il calcolo del canone deve essere effettuato moltiplicando i metri quadri, considerati e conteggiati secondo le modalità di cui al successivo comma . 4, per il valore al mq relativo alla zona ed alla tipologia dell'immobile di cui all'art-5. Su tale canone base potranno intervenire le maggiorazioni eventuali, relative alla durata, all'arredo ed ai metri quadri, calcolate secondo le modalità di cui ai successivi art. 6 e 7..

3. Il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base della fascia di oscillazione, di cui "all' art. 17" comprendente un valore mensile minimo ed uno massimo a metro quadro, tenendo conto della tipologia dell'immobile:



**UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA**
Segreteria Provinciale

4. 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 compresi le soglie delle porte e delle finestre* (per superficie utile 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);
- B- il 50% della superficie utile delle autorimesse singole collocate in box auto;
- C- il 25% della superficie utile dei lastrici solari di uso esclusivo al piano attico fino alla concorrenza dei mq dell'immobile ed il 5% della superficie eccedente;
- D- il 25% della superficie del posto auto collocato in autorimesse comuni coperte, con area parcheggio ben delimitata ed assegnata senza occorrenza di identificativo catastale
- E- 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
- F- il 25 % della superficie utile di balconi, terrazze, lastrici solari non all'attico, cantine.
- G- il 10% della superficie scoperta (corti, giardini ecc.) di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo del conduttore, fino alla concorrenza dei metri quadri dell'immobile ed il 2% della superficie eccedente.

Art. 4 (Classificazione immobili)

1. Possono essere condotte in locazione tutte quelle unità immobiliari destinate a civile abitazione 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. 5. (Tipologia alloggio)

1. Le unità immobiliari sono classificate, in base alle caratteristiche sotto indicate, in tipologia , A, B, C.
2. **TIPOLOGIA A:**
 - a) Immobile costruiti negli ultimi quindici anni conformi alle norme vigenti, dotati di abitabilità, esclusi quelli di edilizia sovvenzionata.

Uniat
Unione Nazionale Inquilini Umbria
Via Roma, 36/38 - CARRARA (MS)

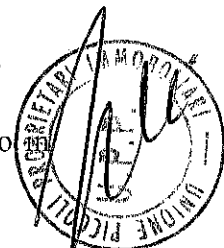
S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Massa Carrara
Viale X Settembre, 41 - CARRARA
Loc. Follonica - 44030 CARRARA
Tel. 0586/450355 Fax 0586/450356

**UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA**
Segreteria Provinciale

SICET - INQUILINI INQUILINI
SEGRETERIA PROVINCIALE
FRANCESCO STAGNONCH
Via S. Francesco 16 - 05034

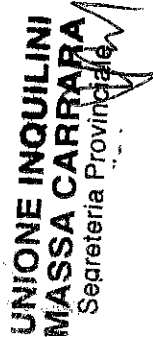
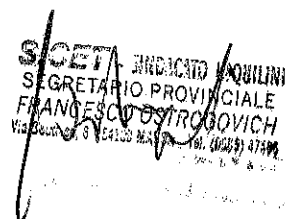
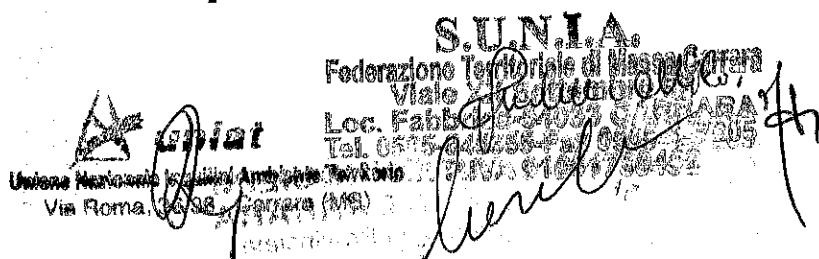
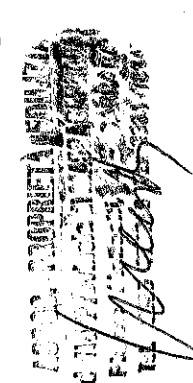
45503. PROPRIETÀ EDILIZIA
della Provincia di MASSA CARRARA
Piazza Matteotti, 1 - CARRARA
Tel. 0586/275124 Fax 0586/17034

- b) immobili ristrutturati e risanati, con esecuzione dei lavori ultimati entro 15 anni; 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 e con la sostituzione degli infissi esterni; fermo restando che le parti eventualmente non coinvolte (tipo intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, et simili) risultino integri e di buona qualità.
- c) Le suddette unità immobiliari dovranno inoltre possedere i seguenti requisiti:
- riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma con caldaia di vetustà non superiore a dieci anni;
 - 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 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.
- dotazione di spazi per uso parcheggio ad uso esclusivo (accatastato o condominiale) con effettiva disponibilità.



TIPOLOGIA B; edifici dotati di tutte le seguenti caratteristiche:

- a- riscaldamento completo di tutti gli elementi radianti, efficienti ed a norma;
- b- servizio igienico principale con almeno quattro apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata con ricambio di aria;
- c- impianti idrico idoneo ed efficiente;
- d- impianto elettrico a norma e certificato, consentito dalle vigenti norme;
- e- ascensore per unità immobiliari poste al terzo fuori terra;
- f- infissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
- g- citofono con apri porta efficiente.



TIPOLOGIA C: gli alloggi classificati come da quelli della tipologia B e che non presentino almeno due delle caratteristiche indicate dei numeri da **a, b, c, d, f**, con esclusione di quelli di cui al punto **e** e **g**, che non sono elementi determinanti per questa tipologia.

Sarà necessario che l'alloggio sia conforme alla normativa vigente

2.I locatori dovranno autocertificare, con apposito modulo predisposto, le dichiarazioni rilasciate in merito allo stato dell'immobile (lavori effettuati, superficie, etc....), allegato al presente accordo *.

Art. 6 (Maggiorazione per particolari categorie di immobili).

Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 45 mq, la superficie potrà essere incrementata del 30%, fino al raggiungimento di tale metratura. Per gli immobili con superficie pari o inferiore a 60 mq, la superficie potrà essere incrementata del 20%, fino al raggiungimento di tale metratura. Con superficie pari o inferiore a mq. 70 , la superficie potrà essere incrementata del 10%, fino al raggiungimento di tale metratura. Oltre i mq. 70 la superficie reale corrisponderà alla superficie convenzionale. Per gli alloggi con superficie pari o superiore a mq. 110 la superficie sarà ridotta del 10% fino alla raggiungimento della metratura minima.

2. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino al 30% in relazione alla percentuale di arredo, la quale deve essere funzionale ed efficiente. Per applicare la maggiorazione massima, è indispensabile dotare l'abitazione di arredo idoneo per ogni vano utile locato.(cucina, soggiorno, camere).

Qualora l'unità immobiliare sia arredata per i $\frac{3}{4}$ dei vani locati, compresa la cucina il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 15%, qualora l'unità immobiliare sia arredata per $\frac{1}{2}$ dei vani locati, il canone potrà essere incrementato in misura non eccedente il 10%. Sarà necessario sottoscrivere un elenco degli arredi in dotazione all'immobile e consegnarlo a parte conduttrice.

Art. 7 (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 5% per i contratti di durata di 4 anni + due; del 7,5% per i contratti di durata di 5 anni + due; del 10% per i contratti di durata di 6 anni + due. Le maggiorazioni si applicano secondo quanto disposto all'art. 8 del presente accordo.

Art. 8 (Applicazione delle maggiorazioni)

Le eventuali maggiorazioni di cui agli art. 5 e 6 del presente accordo, si applicano al canone base 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.

percentuali.

uniat

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Massa Carrara
Viale **Indipendenza**
106 - 54100 MASSA CARRARA
Tel. 0586-244444 - fax 0586-242205

Unione Nazionale degli Amatori Territorio
Via Roma, 36/38 Carrara (MS)

**UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA**
Segreteria Provinciale

SICET - SINDACATO INQUINATI
SEGRETERIA PROVINCIALE
FRANCESCO OSTROGOWICH
Via Dandolo 51100 BASSANO (Tel. 0438/374486)

ASSOCI. PROVINCIALE EDILIZIA
della Provincia di MASSA MARIT.
Piazza Concordia - CATAPR.
TEL. 0725 775000 - FAX 0725 775001

Art. 9 (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 superficie 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.

2. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.

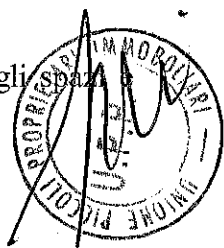
3. Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone), la corrispondente superficie (per intero – bagno privato, o percentuale – balcone) sarà sommata, come superficie in godimento esclusivo, a quella della camera, e la superficie comune, da ripartire in parti 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.

3. 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 comuni e dei servizi, in particolare quelli in uso comune;



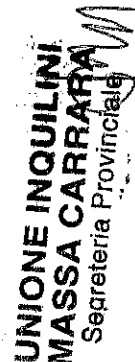
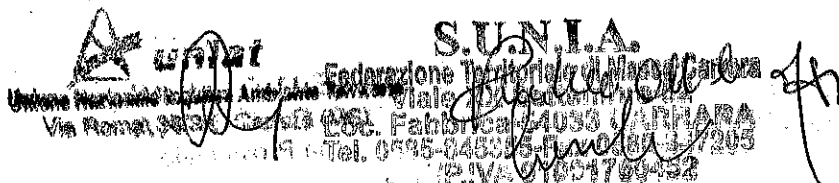
Art. 10 (Contratti di locazione di natura transitoria)

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 può essere superiore a diciotto mesi. Ai fini dell'art. 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, per favorire la mobilità sul territorio.

a) L'ambito di applicazione dell'Accordo dei transitori ordinari in merito ai contratti, è relativa ad immobili ricadenti in Comuni, con un numero di abitanti superiori a 10.000, come risulta dai dati dell'ultimo censimento.

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

a) Quando il locatore ha esigenze 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,



b) 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 professionale, aggiornamento, e ricerca di soluzioni occupazionali;
- 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;

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 dal presente articolo comma a) e b), o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

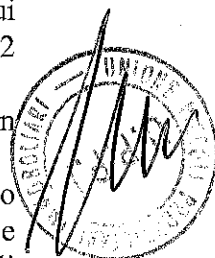
In particolare, le modalità bilaterali di supporto possono consistere in:

- 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 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, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone 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.

Art. 11 (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 si è iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea- quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti- in un comune di verso di quello di residenza.

2. 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



ASSOC. PROPRIETÀ EDILIZIA
della Provincia di MASSA CARRARA
Piazza Matteotti 1, CARRARA
Tel. 0585 778119 Fax 0585 778120

SIBET - ENDOCAPO INQUILINI
SEGRETERIA PROVINCIALE
FRANCESCO GONCH
VIALE DELLA LIBERTÀ 105
41013 MASSA CARRARA (MO)

Unione Nazionale Inquilini Ambrosiane Territorie
Via Roma 360 - Carrara (MO)

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Massa Carrara
Viale della Libertà 105
Loc. Fabbrica 24093 CARRARA
Tel. 0585 348255-348256-348257

UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA
Segreteria Provinciale

locatore disdetta almeno un (1) mese prima della data di scadenza del contratto e non oltre tre mesi prima. Possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti, o 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 quello che riguarda le fattispecie di locazioni per porzioni d'immobile, si applica quanto previsto dall'art.9 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 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 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. 12 (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 8 e più 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 tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

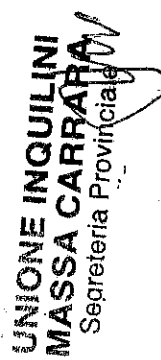
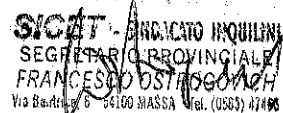
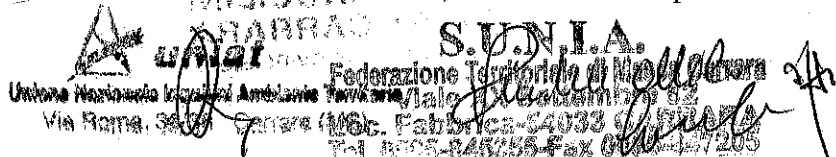
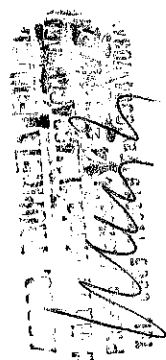
2. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2 c. 3 del D.M. 22/04/2008, sono individuati all'interno delle fasce d'oscillazione in misura non superiore ai valori degli immobili individuati dalla tipologia B, tenuto conto delle agevolazioni pubbliche comunque spettanti al locatore. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dall'art. 17 del presente accordo.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento con 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. 13 (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'aliquota fiscale denominata "cedolare secca".

Art. 14 (Oneri accessori)

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi, vige la tabella degli oneri accessori allegato al D.M. 16/01/2017.

Art. 15 (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.

Art.16 (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. 8c.2, 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,

della 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.



ASSOC. PROPRIETÀ EDILIZIA
della Provincia di MASSA CARRARA
Piazza Matteotti, 17 - 54100 MASSA CARRARA
Tel. 0585 775019 Fax 0585 775019

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Massa Carrara
Viale Mazzini, 10
Loc. Fabbrica-54033 CARRARA
Tel. 0585-245355-Fax 0585-247202
CARRARA 91021700000

UnWat
Unione Nazionale Inquilini e Affittuari
Via Roma, 36/38 Carrara (MS)

**UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA**
Segreteria Provinciale

SECRET - SERVIZIO INQUILINI
SEGRETARIA PROVINCIALE
FRANCESCO COSTANTINI
Via Belfiore, 6 - 54100 MASSA CARRARA
Tel. 0585 775019 Fax 0585 775019

Art. 17 (Determinazione dei Canoni per il " COMUNE di MASSA "

Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute nel presente Accordo Territoriale in base alla seguente fascia di oscillazione e tipologia dell'alloggio.

Ubicazione del territorio "zonizzazione" COMUNE di MASSA:

	€ a mq. convenzionale MINIMO	€ a mq. convenzionale MASSIMO
FASCIA di OSCILLAZIONE ..	2,00.....	9,00.....
TIPOLOGIA A	minimo 2,00	massimo 9,00
TIPOLOGIA B	minimo 2,00	massimo 7,50
TIPOLOGI C	minimo 2,00	massimo 4,50

Letto, confermato e sottoscritto

Per i Sindacati dei proprietari

CONFEDILIZIA (Dr. Giovanni Vacchelli)

ASSOC. PROPRIETÀ EDILIZIA
della Provincia di MASSA CARRARA
Piazza Matteotti, 4 - 54100 MASSA CARRARA
Tel. 0585 771117 Fax 0585 709709

UPPI (Piero Germelli)

Per i Sindacati degli inquilini

SUNIA (Attilio Puntelli, Casali Enrico, Freschi Stefano)

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Massa Carrara
Viale XX Settembre, 52
Loc. Fabbrica di Massa Carrara
Tel. 0585-845265-Fax 0585-847204
E-mail: sunia@libero.it

SICET (Francesco Ostrogovich)

SICET - SINDACATO INQUILINI
SEGRETARIO PROVINCIALE
FRANCESCO OSTROGOVICH
Via Roma, 36/38 - 54100 MASSA CARRARA (MS)

UNIAT (Del papa Marco)

UNIAT
Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio
Via Roma 36/38 - Carrara (MS)

UNIONI INQUILINI (Elio Palomba)

N.B. ALLEGATI.

LE PARTI STIPULERANNO I CONTRATTI INDIVIDUALI DI LOCAZIONE SECONDO GLI ALLEGATI (A-B-C-D-E) DEL DM. DEL 16/01/2017 AI SENSI DELL'ART. 4/BIS DELLA L. 431/98 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. LE ORGANIZZAZIONI CHE HANNO STIPULATO IL PRESENTE ACCORDO SI IMPEGNANO A REDIGERE ED ALEGARE ALL'ACCORDO STESSO, UN DOCUMENTO DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI (ALLEGATO D) FRA LOCATORE E INQUILINO CON RIFERIMENTO AGLI USI LOCALI E ALL'ART. 4 DEL DM. 16/1/2017.

UNIONE INQUILINI
MASSA CARRARA
Segreteria Provinciale

[illegible]
$$f_{\text{eff}} = \frac{1}{2} \left(\frac{1}{f_1} + \frac{1}{f_2} \right) \quad (1)$$
[illegible]