

ACCORDO TERRITORIALE PER I CANONI CONCORDATI DEL COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del Decreto emanato il 16 gennaio 2017 dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Oggi Agosto 2019, in Pietrasanta, fra le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:

- ♦ **U.P.P.I. Viareggio**, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, rappresentata dall'avv. Bruno Adorni;
- ♦ **A.S.P.P.I. Lucca**, Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, rappresentata dal presidente geom. Federico Andreucci;
- ♦ **CONFEDILIZIA Viareggio**, Associazione della Proprietà Edilizia, rappresentata dalla signora Susanna Lannutti;

e le seguenti organizzazioni dell'inquilinato:

- ♦ **SUNIA Provinciale di Lucca**, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, rappresentato dalla segretaria generale della federazione rag. Luana Menichini;
- ♦ **SICET Lucca**, Sindacato Inquilini Casa e Territorio, rappresentato dalla segretaria generale della federazione sig.ra Sebastiana Pia Giliberto;
- ♦ **UNIAT Provinciale di Lucca**, Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, rappresentato dal coordinatore provinciale geom. Giorgio Bertelli;
- ♦ **UGL CASA Lucca**, Segreteria Provinciale rappresentata dal segretario provinciale p.i. Enzo Antonelli;
- ♦ **UNIONE INQUILINI Viareggio**, rappresentata dal dott. Michelangelo Di Beo;

PREMESSO CHE

- il 30 dicembre 1998 è entrata in vigore la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 recante la *"Disciplina delle locazioni e del rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo"*;
- il 23.11.1999, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, è stato sottoscritto l' Accordo territoriale per il Comune di Pietrasanta, depositato presso il Municipio di Pietrasanta in data _____, protocollo generale n° _____;
- il 16 gennaio 2017, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha emesso il decreto indicato in epigrafe, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017, recante *"Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge."*
- è necessario pertanto provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Pietrasanta in sostituzione di quello attualmente in vigore;
- le associazioni e organizzazioni sindacali sopra menzionate ritengono necessario fornire strumenti operativi che promuovendo l'utilizzo dei contratti a canone concordato

possano favorire l'utilizzo locativo di immobili oggi sfitti, agevolare l'accesso alla locazione alle fasce sociali più deboli, diminuire il problema degli sfratti - in particolare quelli per morosità incolpevole -, incoraggiare la sostituzione dei contratti in corso con altri a canoni più sostenibili e fiscalmente agevolati, incentivare la diffusione delle locazioni per abitazione principale e ridurre conseguentemente le irregolarità e le illegalità e, non per ultimo, stimolare interventi di miglioramento dello stato di conservazione degli immobili nel rispetto delle norme sulla sicurezza e sul risparmio energetico;

- le parti ritengono altresì indispensabile per il raggiungimento delle finalità sopra indicate che le amministrazioni, a cominciare da quella comunale, svolgano un ruolo attivo attraverso azioni che prevedano il reperimento e la messa a disposizione di risorse economiche a sostegno dei soggetti in difficoltà, l'utilizzo della leva fiscale mediante la concessione di agevolazioni a favore dei proprietari di immobili locati a canone concordato, la promozione di convenzioni con privati o associazioni per forme di affitto garantito, la realizzazione di sistemi di finanziamento agevolato finalizzati al miglioramento dello stato di conservazione degli immobili nonché la pubblicizzazione del presente accordo ed il riconoscimento dell'importanza del ruolo delle organizzazioni firmatarie; tutte iniziative che le parti firmatarie auspicano sin da ora e che non mancheranno di richiedere nei modi e nelle sedi opportune;
- le organizzazioni firmatarie si impegnano a ritrovarsi entro un anno dalla entrata in vigore del presente Accordo al fine di valutare, insieme alla amministrazione comunale, gli effetti dell'applicazione dello stesso;
- le organizzazioni firmatarie, al termine di un approfondito confronto, hanno raggiunto un accordo sulle modalità operative idonee al conseguimento degli obiettivi sopra esposti;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

L'Accordo territoriale stipulato il 23.11.1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, che prevede al **Titolo A)**, articoli da 1) a 15), le disposizioni relative ai CONTRATTI AGEVOLATI (cosiddetti 3+2), al **Titolo B)**, articoli da 16) a 36), le disposizioni relative ai CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI, al **Titolo C)**, articoli da 37) a 55), le disposizioni relative ai CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI, al **Titolo D)**, articoli da 56) a 57), le disposizioni relative al CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E RELATIVO ACCORDO INTEGRATIVO, al **Titolo E)**, articolo 58), le disposizioni relative agli ONERI ACCESSORI, al **Titolo F)**, articolo 59), le disposizioni relative alla COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE, al **Titolo G)**, articoli da 60) a 62), le disposizioni relative al RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO, all' **Allegato 1)** la cartografia delle zone omogenee, all' **Allegato 2)** l'elenco degli elementi oggettivi e all' **Allegato 3)** le fasce di oscillazione, all' **Allegato 4)** il modulo per l'attestazione unilaterale di rispondenza, all' **Allegato 5)** il modulo per l'attestazione bilaterale di rispondenza, all' **Allegato 6)** il modulo per la richiesta di avvio della procedura di negoziazione e conciliazione, all' **Allegato 7)** il contratto tipo per la locazione agevolata (3+2), all' **Allegato 8)** il contratto tipo per la locazione transitoria, all' **Allegato 9)** il contratto tipo per la locazione per studenti universitari e all' **Allegato 10)** la tabella per la ripartizione degli oneri accessori.

Titolo A)

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, Legge 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

Art. 1) Ambito territoriale di applicazione: L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti di cui al presente Titolo A), è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Pietrasanta.

Art. 2) Determinazione del canone di locazione: Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- *zonizzazione:* l'ubicazione sul territorio viene determinata in base alle tavole di rappresentazione grafica di cui al successivo Art. 3);
- *tipologia dell'immobile:* la classificazione avviene in base agli elementi e ai criteri di cui al successivo Art. 4);
- *valori unitari:* l'individuazione dei valori minimi e massimi avviene con riferimento alle fasce di oscillazione di cui al successivo Art. 5);
- *superficie convenzionale locata:* le cui modalità di misurazione e di calcolo sono riportate al successivo Art. 6);
- *dotazione di mobilio:* la maggiorazione potrà avvenire con le modalità di cui al successivo Art. 8);
- *specificità della locazione:* potranno comportare variazioni del canone mensile particolari caratteristiche del contratto (vedasi Art. 7), dell'immobile (vedasi Art. 9) o la locazione di una porzione dell'immobile;

I canoni mensili minimo e massimo, che costituiscono i limiti entro i quali deve essere obbligatoriamente compreso il canone di locazione agevolato da pattuire, si ottengono moltiplicando i metri quadri di superficie convenzionale per i valori unitari minimo e massimo individuati all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche oggettive dell'immobile. Sul canone così determinato potranno applicarsi le eventuali maggiorazioni relative all'arredamento, alla durata o al pregio architettonico secondo le modalità indicate nei relativi articoli.

Art. 3) Rappresentazione delle zone omogenee: Il territorio del Comune di Pietrasanta, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in aree omogenee individuate nell'elaborato grafico riportato nell'"Allegato 1" (Microzone). La perimetrazione delle zone è stata eseguita con riferimento ai fogli di mappa catastale.

Non sono state individuate zone o fabbricati in condizioni di particolare degrado.

Art. 4) Determinazione della tipologia dell'immobile: Il canone mensile di locazione per metro quadrato della singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto della tipologia di immobile da determinarsi in base agli elementi oggettivi presenti nell'immobile seguendo i criteri definiti nello "Allegato 2" (Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile).

Art. 5) Fasce di oscillazione: Per le aree omogenee di cui all'Art. 3), sono definiti i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni, espressi in euro al metro quadrato per mese, riportati nell'"Allegato 3" (Fasce di oscillazione dei canoni di locazione).

Ai fini della stipula di nuovi contratti, i valori massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat, a partire da luglio 2020 e con riferimento all'indice del mese di maggio di ciascun anno.

Art. 6) Determinazione della superficie convenzionale: La superficie convenzionale dell'immobile oggetto di locazione, ai fini del conteggio del canone, è costituita dall'intera superficie ad uso residenziale aumentata o diminuita, a seconda dei casi, come segue:

- abitazioni di superficie reale inferiore a mq. 45,00: si applica una maggiorazione del 20%;

[Esempio 1: una superficie reale di mq. 40,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 48,00 cioè $(40,00+20\% = 48,00)$]

- abitazioni di superficie reale compresa tra mq 45,01 e mq. 70,00: per mq. 45 si applica una maggiorazione del 20% e per la superficie eccedente mq. 45 si applica una maggiorazione del 15% con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;

[Esempio 2: una superficie reale di mq. 55,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 65,50 cioè $(45,00+20\%)+(10,00+15\%) = 54,00+11,50 = 65,50$]

[Esempio 3: una superficie reale di mq. 65,00 equivale al massimo ad una superficie convenzionale di mq. 70,00 benché il risultato del conteggio sia mq. 77,00 cioè $(45,00+20\%)+(20,00+15\%) = 54,00+23,00 = 77,00$]

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 70,01 e mq. 110,00: superficie convenzionale corrispondente alla superficie reale;
- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 110,01 e mq. 150,00: alla superficie eccedente mq. 110,00 si applica una riduzione del 15%;

[Esempio 4: una superficie reale di mq. 120,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 118,50 cioè $(110,00)+(10,00-15\%) = 110,00+8,50 = 118,50$]

- abitazioni di superficie reale superiore a mq. 150,01: alla superficie compresa fra mq. 110,00 e mq. 150,00 si applica una riduzione del 15% e alla superficie eccedente mq. 150,00 si applica una riduzione del 20%;

[Esempio 5: una superficie reale di mq. 170,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 160,00 cioè $(110,00)+(40,00-15\%)+(20,00-20\%) = 110,00+34,00+16,00 = 160,00$]

La superficie convenzionale così ottenuta può essere maggiorata delle eventuali superfici accessorie computate applicando i seguenti parametri:

- a) il 50% della superficie reale delle autorimesse ad uso esclusivo;
- b) il 20% della superficie reale del posto macchina in uso esclusivo, ancorché ubicato in spazi comuni;
- c) il 25% della superficie reale di balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;
- d) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile locata in godimento esclusivo da computarsi al massimo fino al 20% della superficie convenzionale ad uso abitativo.

[Esempio 6: una superficie abitativa convenzionale di mq. 75,00 può essere aumentata al massimo di mq. 15,00 ($75,00 \times 20\% = 15,00$) anche se corredata da una superficie scoperta reale di mq. 120,00 ($120,00 \times 15\% = 18,00$)].

Per superficie reale, sia quella abitativa che quella di cui alle precedenti lettere a), b) e c), deve intendersi la superficie utile calpestabile al netto delle murature perimetrali, di quelle interne, delle soglie delle porte e degli sguanci delle finestre.

La superficie delle zone aventi altezza inferiore a ml. 1,70, siano esse abitative che accessorie, è ridotta del 30%.

Per la misurazione delle superfici è da ritenersi accettabile una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

Art. 7) Aumento per durate contrattuali maggiori: Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, i valori massimi delle fasce di

oscillazione dei canoni di cui all' "Allegato 3" potranno essere aumentati del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% per i contratti di durata di sei anni o superiore, a valere per l'intera durata della locazione.

Art. 8) Aumento per immobili arredati: Il canone di locazione per gli immobili arredati in modo sufficiente alla vivibilità, potrà essere aumentato fino al 20%; ove l'arredamento sia limitato alla sola cucina, purché completo di elettrodomestici, l'aumento applicabile sarà al massimo del 10%.

Art. 9) Aumento per particolari categorie di immobili: Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.ro 431/98, purché siano "Unità Immobiliari di tipo A", i valori massimi delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" subiranno un aumento del 10%.

Art. 10) Cumulo delle maggiorazioni: Tutti gli aumenti sopra indicati sono applicabili contemporaneamente col metodo di calcolo dell'incremento composto.

[Esempio 7: se il canone base di un immobile è pari ad € 100,00 e la durata concordata è di anni 4+2, il canone massimo sarà di € 102,00 ($€ 100,00+2\% = € 102,00$); se lo stesso immobile è anche arredato, il canone massimo sarà di € 122,40 ($€ 102,00+20\% = € 122,40$); se poi l'immobile è anche di pregio storico-architettonico e di tipo A, vedi art. 9), il canone massimo sarà di € 134,64 ($€ 122,40+10\% = € 134,64$).

Art. 11) Locazione di porzione di immobile: Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il relativo canone si otterrà frazionando il canone dell'intera unità immobiliare calcolato ai sensi dell' Art. 2), in maniera proporzionale alla superficie convenzionale in uso esclusivo di ciascuna porzione locata o rimasta a disposizione.

[Esempio 8: se un immobile comprende una prima porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 14,00 - cioè (camera mq 12,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 12,50 + mq 1,50 = mq 14,00 -, una seconda porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo di mq 12,00 - (camera mq 12,00) - e una terza porzione rimasta a disposizione del locatore di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 24,00 - cioè (due camere mq 22,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 22,50 + mq 1,50 = mq 24,00 -, e se il canone dell'intero immobile è pari ad € 100,00, il canone di ciascuna porzione è pari rispettivamente a € 28,00, € 24,00 ed € 48,00. Infatti: $€ 100,00:(14,00+12,00+24,00) \times 14,00 = € 28,00$; $€ 100,00:(14,00+12,00+24,00) \times 12,00 = € 24,00$; $€ 100,00:(14,00+12,00+24,00) \times 24,00 = € 48,00$. In questo modo risulta ripartito in maniera proporzionale anche il canone delle zone di uso comune.

Art. 12) Aggiornamento del canone: Il canone mensile di locazione pattuito ai sensi dell'Art. 2) potrà essere aggiornato annualmente nella misura fissata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice Istat.

Art. 13) Modalità di attestazione: Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti sottoscritti senza assistenza le parti possono comunque richiedere successivamente una attestazione, da eseguirsi - 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.

Quando la attestazione è richiesta ad una sola organizzazione di categoria questa compilerà, sottoscriverà e rilascerà il modello di attestazione unilaterale, "Allegato 4" (Attestazione di rispondenza unilaterale) del presente accordo, mentre in caso di attestazione richiesta alle organizzazioni di appartenenza di entrambe le parti, queste

compileranno, sottoscriveranno congiuntamente e rilasceranno il modello di attestazione bilaterale, "Allegato 5" (Attestazione di rispondenza bilaterale) del presente accordo.

Art. 14) Definizione di grandi proprietà immobiliari: Ai fini di quanto previsto dall'articolo 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, oltre a quanto indicato nel Decreto stesso, sono da intendersi quelli che possiedono nell'ambito territoriale del presente accordo la piena proprietà di più di venti unità immobiliari ad uso abitativo.

Art. 15) Obbligo di utilizzo del contratto tipo: I contratti di cui al presente Titolo A) dovranno essere stipulati utilizzando il tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 7" (Contratto di locazione abitativa agevolata) alla presente convenzione.

Titolo B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)

Art. 16) Ambito territoriale di applicazione: L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti di cui al presente Titolo B), è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Pietrasanta che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta avere, secondo i dati dell'ultimo censimento, un numero di abitanti superiore a 10.000.

Art. 17) Canone dei contratti brevi: I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.

Art. 18) Natura dei contratti transitori: I contratti di locazione di natura transitoria possono essere stipulati solo in presenza di particolari esigenze delle parti contraenti - meglio precisate nei successivi articoli 32), 33) e 34) - e devono, a pena di quanto previsto al comma 6 dell'art. 2 del D.M. 17 gennaio 2017, rispettare le norme di cui al presente Titolo B).

Art. 19) Durata dei contratti transitori: I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Art. 20) Determinazione del canone di locazione: Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- *zonizzazione:* l'ubicazione sul territorio viene determinata in base alle tavole di rappresentazione grafica di cui al successivo Art. 21);
- *tipologia dell'immobile:* la classificazione avviene in base agli elementi e ai criteri di cui al successivo Art. 22);
- *valori unitari:* l'individuazione dei valori minimi e massimi avviene con riferimento alle fasce di oscillazione di cui al successivo Art. 23);
- *superficie convenzionale locata:* le cui modalità di misurazione e di calcolo sono riportate al successivo Art. 24);
- *dotazione di mobilio:* la maggiorazione potrà avvenire con le modalità di cui al successivo Art. 25);

- **specificità della locazione:** potranno comportare variazioni del canone mensile particolari caratteristiche dell'immobile (vedasi Art. 26) o la locazione di una porzione dell'immobile;

I canoni mensili minimo e massimo, che costituiscono i limiti entro i quali deve essere obbligatoriamente compreso il canone di locazione transitorio da pattuire, si ottengono moltiplicando i metri quadri di superficie convenzionale per i valori unitari minimo e massimo individuati all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche oggettive dell'immobile. Sul canone così determinato potranno applicarsi le eventuali maggiorazioni relative all'arredamento o al pregio architettonico secondo le modalità indicate nei relativi articoli.

Art. 21) Rappresentazione delle zone omogenee: Il territorio del Comune di Pietrasanta, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in aree omogenee individuate nell'elaborato grafico riportato nell'"Allegato 1" (microzone). La perimetrazione delle zone è stata eseguita con riferimento ai fogli di mappa catastale.

Non sono state individuate zone o fabbricati in condizioni di particolare degrado.

Art. 22) Determinazione della tipologia dell'immobile: Il canone mensile di locazione per metro quadrato della singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto della tipologia di immobile da determinarsi in base agli elementi oggettivi presenti nell'immobile seguendo i criteri definiti nello "Allegato 2" (Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile).

Art. 23) Fasce di oscillazione: Per le aree omogenee di cui all'Art. 22), sono definiti i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni, espressi in euro al metro quadrato per mese, riportati nell'"Allegato 3" (Fasce di oscillazione dei canoni di locazione).

Ai fini della stipula di nuovi contratti, i valori massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat, a partire da luglio 2020 e con riferimento all'indice del mese di maggio di ciascun anno.

Art. 24) Determinazione della superficie convenzionale: La superficie convenzionale dell'immobile oggetto di locazione, ai fini del conteggio del canone, è costituita dall'intera superficie ad uso residenziale aumentata o diminuita, a seconda dei casi, come segue:

- abitazioni di superficie reale inferiore a mq. 45,00: si applica una maggiorazione del 20%;

[Esempio 1: una superficie reale di mq. 40,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 48,00 cioè $(40,00+20\%=48,00)$]

- abitazioni di superficie reale compresa tra mq. 45,01 e mq. 70,00: per mq. 45 si applica una maggiorazione del 20% e per la superficie eccedente mq. 45 si applica una maggiorazione del 15% con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;

[Esempio 2: una superficie reale di mq. 55,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 65,50 cioè $(45,00+20\%)+(10,00+15\%)=54,00+11,50=65,50$]

[Esempio 3: una superficie reale di mq. 65,00 equivale al massimo ad una superficie convenzionale di mq. 70,00 benché il risultato del conteggio sia mq. 77,00 cioè $(45,00+20\%)+(20,00+15\%)=54,00+23,00=77,00$]

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 70,01 e mq. 110,00: superficie convenzionale corrispondente alla superficie reale;

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 110,01 e mq. 150,00: alla superficie eccedente mq. 110,00 si applica una riduzione del 15%;

[Esempio 4: una superficie reale di mq. 120,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 118,50 cioè $(110,00) + (10,00 - 15\%) = 110,00 + 8,50 = 118,50$]

- abitazioni di superficie reale superiore a mq. 150,01: alla superficie compresa fra mq. 110,00 e mq. 150,00 si applica una riduzione del 15% e alla superficie eccedente mq. 150,00 si applica una riduzione del 20%;

[Esempio 5: una superficie reale di mq. 170,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 160,00 cioè $(110,00) + (40,00 - 15\%) + (20,00 - 20\%) = 110,00 + 34,00 + 16,00 = 160,00$]

La superficie convenzionale così ottenuta può essere maggiorata delle eventuali superfici accessorie computate applicando i seguenti parametri:

- a) il 50% della superficie reale delle autorimesse ad uso esclusivo;
- b) il 20% della superficie reale del posto macchina in uso esclusivo, ancorché ubicato in spazi comuni;
- c) il 25% della superficie reale di balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;
- d) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile locata in godimento esclusivo da computarsi al massimo fino al 20% della superficie convenzionale ad uso abitativo.

[Esempio 6: una superficie abitativa convenzionale di mq. 75,00 può essere aumentata al massimo di mq. 15,00 ($75,00 \times 20\% = 15,00$) anche se corredata da una superficie scoperta reale di mq. 120,00 ($120,00 \times 15\% = 18,00$)].

Per superficie reale, sia quella abitativa che quella di cui alle precedenti lettere a), b) e c), deve intendersi la superficie utile calpestabile al netto delle murature perimetrali, di quelle interne, delle soglie delle porte e degli sguanci delle finestre.

La superficie delle zone aventi altezza inferiore a ml. 1,70, siano esse abitative che accessorie, è ridotta del 30%.

Per la misurazione delle superfici è da ritenersi accettabile una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

Art. 25) Aumento per immobili arredati: Il canone di locazione per gli immobili arredati in modo sufficiente alla vivibilità, potrà essere aumentato fino al 20%; ove l'arredamento sia limitato alla sola cucina, purché completo di elettrodomestici, l'aumento applicabile sarà al massimo del 10%.

Art. 26) Aumento per particolari categorie di immobili: Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.ro 431/98, purché siano "Unità Immobiliari di tipo A", i valori massimi delle fasce di oscillazione di cui all'"Allegato 2" subiranno un aumento del 10%.

Art. 27) Cumulo delle maggiorazioni: Tutti gli aumenti sopra indicati sono applicabili contemporaneamente col metodo di calcolo dell'incremento composto.

[Esempio 15: se il canone base di un immobile è pari ad € 100,00 e l'immobile è arredato, il canone massimo sarà di € 120,00 ($€ 100,00 + 20\% = € 120,00$); se lo stesso immobile è anche di pregio storico-architettonico e di tipo A, vedi art. 27), il canone massimo sarà di € 132,00 ($€ 120,00 + 10\% = € 132,00$).

Art. 28) Locazione di porzione di immobile: Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il relativo canone si otterrà frazionando il canone dell'intera unità immobiliare calcolato ai sensi dell'Art. 21), in maniera proporzionale alla superficie convenzionale in uso esclusivo di ciascuna porzione locata o rimasta a disposizione.

[Esempio 16: se un immobile comprende una prima porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 14,00 - cioè (camera mq 12,50) + (terrazzo mq 6,00 $\times 25\%$) = mq 12,50 + mq 1,50 =

mq 14,00 -, una seconda porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo di mq 12,00 - (camera mq 12,00) - e una terza porzione rimasta a disposizione del locatore di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 24,00 - cioè (due camere mq 22,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 22,50 + mq 1,50 = mq 24,00 -, e se il canone dell'intero immobile è pari ad € 100,00, il canone di ciascuna porzione è pari rispettivamente a € 28,00, € 24,00 ed € 48,00. Infatti: € 100,00:(14,00+12,00+24,00)x14,00 = € 28,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x12,00 = € 24,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x24,00 = € 48,00. In questo modo risulta ripartito in maniera proporzionale anche il canone delle zone di uso comune.

Art. 29) Aggiornamento del canone: Il canone mensile di locazione pattuito ai sensi dell'Art. 21) potrà essere aggiornato annualmente nella misura fissata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice Istat.

Art. 30) Recesso del conduttore: Per i contratti di locazione di cui al presente Titolo B), sono ammesse previsioni contrattuali che consentano il recesso da parte del conduttore anche in assenza di gravi motivi e/o con un termine di preavviso per l'invio della disdetta non inferiore a mesi due.

Art. 31) Esigenze che giustificano la transitorietà: Ai fini di quanto previsto dall' art. 2 comma 1° del D.M. 16 gennaio 2017, vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze che possano avere bisogno di soddisfare, rispettivamente, proprietari e conduttori:

A) Fattispecie di esigenze dei proprietari:

Quando il proprietario ha esigenza di adibire l'immobile, entro un periodo di tempo inferiore a trentasei mesi, ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della residenza che preveda, al termine di un periodo prestabilito, il rientro nell'immobile locato;
- matrimonio, da celebrarsi entro una data certa, che comporti l'utilizzo dell'immobile locato;
- rientro, nell'immobile locato e in tempi prestabiliti, dall'estero;
- necessità di disporre dell'immobile locato - entro una data certa - per motivi legati allo studio, all'apprendistato, alla formazione e all'aggiornamento professionale;
- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio e l'utilizzo dell'immobile locato;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

B) Fattispecie di esigenze dei conduttori:

Quando il conduttore ha esigenza di adibire l'immobile, per un periodo non superiore a diciotto mesi, a propria abitazione per uno dei seguenti motivi:

- esigenza di risiedere nel comune, diverso da quello di residenza anagrafica, in cui si svolge un lavoro a termine o a tempo determinato o stagionale;
- necessità di disporre dell'immobile locato, per un periodo di durata certa, per motivi legati allo studio, all'apprendistato, alla formazione e all'aggiornamento professionale, esclusivamente per immobili diversi da quello di residenza del conduttore;
- necessità di risiedere in immobili, ubicati in comune diverso da quello di residenza anagrafica e non confinante con esso, situati presso strutture sanitarie o residenze dove curarsi o assistere familiari;
- prossima disponibilità, entro una data certa, di una abitazione di proprietà;

- temporanea indisponibilità della propria abitazione per l'esecuzione di opere di ristrutturazione al termine delle quali il conduttore rientrerà in casa propria;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Art. 32) Particolari esigenze che giustificano la transitorietà: In applicazione dello Art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'Art. 31 né a queste riconducibili ovvero difficilmente documentabili, dovranno essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo le quali attesteranno in maniera bilaterale il supporto fornito e le ragioni di ammissibilità dell'esigenza di transitorietà addotta dandone atto nel contratto che sottoscriveranno unitamente alle parti.

Art. 33) Sussistenza in capo alle parti: Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle fattispecie di esigenze di cui agli Artt. 31) e 32) in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Art. 34) Modalità di attestazione: Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti sottoscritti senza assistenza le parti possono comunque richiedere successivamente una attestazione, da eseguirsi - 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.

Quando la attestazione è richiesta ad una sola organizzazione di categoria questa compilerà, sottoscriverà e rilascerà il modello di attestazione unilaterale, "Allegato 4" (Attestazione di rispondenza unilaterale) del presente accordo, mentre in caso di attestazione richiesta alle organizzazioni di appartenenza di entrambe le parti, queste compileranno, sottoscriveranno congiuntamente e rilasceranno il modello di attestazione bilaterale, "Allegato 5" (Attestazione di rispondenza bilaterale) del presente accordo.

Art. 35) Definizione di grandi proprietà immobiliari: Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, oltre a quanto indicato nel Decreto stesso, sono da intendersi quelli che possiedono nell'ambito territoriale del presente accordo la piena proprietà di più di venti unità immobiliari ad uso abitativo.

Art. 36) Obbligo di utilizzo del contratto tipo: I contratti di cui al presente Titolo B) dovranno essere stipulati utilizzando il tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 8" (Contratto di locazione abitativa di natura transitoria) alla presente convenzione.

Titolo C)

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

Art. 37) Ambito territoriale di applicazione: L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti di cui al presente Titolo C), è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Pietrasanta che, ai fini di quanto previsto dall'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è confinante con comuni sede di università, di istituto di

istruzione universitaria di alta formazione dottorale e specializzazione post laurea e di istituto superiore di studi musicali.

Art. 38) Durata dei contratti per studenti universitari: I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto al studio.

Art. 39) Determinazione del canone di locazione: Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- *zonizzazione:* l'ubicazione sul territorio viene determinata in base alle tavole di rappresentazione grafica di cui al successivo Art. 40);
- *tipologia dell'immobile:* la classificazione avviene in base agli elementi e ai criteri di cui al successivo Art. 41);
- *valori unitari:* l'individuazione dei valori minimi e massimi avviene con riferimento alle fasce di oscillazione di cui al successivo Art. 42);
- *superficie convenzionale locata:* le cui modalità di misurazione e di calcolo sono riportate al successivo Art. 43);
- *dotazione di mobilio:* la maggiorazione potrà avvenire con le modalità di cui al successivo Art. 44);
- *specificità della locazione:* potranno comportare variazioni del canone mensile particolari caratteristiche dell'immobile (vedasi Art. 45) o la locazione di una porzione dell'immobile;

I canoni mensili minimo e massimo, che costituiscono i limiti entro i quali deve essere obbligatoriamente compreso il canone di locazione transitorio per studenti da pattuire, si ottengono moltiplicando i metri quadri di superficie convenzionale per i valori unitari minimo e massimo individuati all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche oggettive dell'immobile. Sul canone così determinato potranno applicarsi le eventuali maggiorazioni relative all'arredamento o al pregio architettonico secondo le modalità riportate nei relativi articoli.

Art. 40) Rappresentazione delle zone omogenee: Il territorio del Comune di Pietrasanta, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in aree omogenee individuate nell'elaborato grafico riportato nell'"Allegato 1" (microzone). La perimetrazione delle zone è stata eseguita con riferimento ai fogli di mappa catastale.

Non sono state individuate zone o fabbricati in condizioni di particolare degrado.

Art. 41) Determinazione della tipologia dell'immobile: Il canone mensile di locazione per metro quadrato della singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto della tipologia di immobile da determinarsi in base agli elementi oggettivi presenti nell'immobile seguendo i criteri definiti nello "Allegato 2" (Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile).

Art. 42) Fasce di oscillazione: Per le aree omogenee di cui all'Art. 39), sono definiti i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni, espressi in euro al metro quadrato per mese, riportati nell'"Allegato 3" (Fasce di oscillazione dei canoni di locazione).

Ai fini della stipula di nuovi contratti, i valori massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat, a partire da luglio 2020 e con riferimento all'indice del mese di maggio di ciascun anno.

Art. 43) Determinazione della superficie convenzionale: La superficie convenzionale dell'immobile oggetto di locazione, ai fini del conteggio del canone, è costituita dall'intera superficie ad uso residenziale aumentata o diminuita, a seconda dei casi, come segue:

- abitazioni di superficie reale inferiore a mq. 45,00: si applica una maggiorazione del 20%;

[Esempio 17: una superficie reale di mq. 40,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 48,00 cioè $(40,00+20\% = 48,00)$]

- abitazioni di superficie reale compresa tra mq 45,01 e mq. 70,00: per mq. 45 si applica una maggiorazione del 20% e per la superficie eccedente mq. 45 si applica una maggiorazione del 15% con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;

[Esempio 18: una superficie reale di mq. 55,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 65,50 cioè $(45,00+20\%)+(10,00+15\%) = 54,00+11,50 = 65,50$]

[Esempio 19: una superficie reale di mq. 65,00 equivale al massimo ad una superficie convenzionale di mq. 70,00 benché il risultato del conteggio sia mq. 77,00 cioè $(45,00+20\%)+(20,00+15\%) = 54,00+23,00 = 77,00$]

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 70,01 e mq. 110,00: superficie convenzionale corrispondente alla superficie reale;

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 110,01 e mq. 150,00: alla superficie eccedente mq. 110,00 si applica una riduzione del 15%;

[Esempio 20: una superficie reale di mq. 120,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 118,50 cioè $(110,00)+ (10,00-15\%) = 110,00+8,50 = 118,50$]

- abitazioni di superficie reale superiore a mq. 150,01: alla superficie compresa fra mq. 110,00 e mq. 150,00 si applica una riduzione del 15% e alla superficie eccedente mq. 150,00 si applica una riduzione del 20%;

[Esempio 21: una superficie reale di mq. 170,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 160,00 cioè $(110,00)+(40,00-15\%)+(20,00-20\%) = 110,00+34,00+16,00 = 160,00$]

La superficie convenzionale così ottenuta può essere maggiorata delle eventuali superfici accessorie computate applicando i seguenti parametri:

- a) il 50% della superficie reale delle autorimesse ad uso esclusivo;
- b) il 20% della superficie reale del posto macchina in uso esclusivo, ancorché ubicato in spazi comuni;
- c) il 25% della superficie reale di balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;
- d) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile, locata in godimento esclusivo da computarsi al massimo fino al 20% della superficie convenzionale ad uso abitativo.

[Esempio 22: una superficie abitativa convenzionale di mq. 75,00 può essere aumentata al massimo di mq. 15,00 ($75,00 \times 20\% = 15,00$) anche se corredata da una superficie scoperta reale di mq. 120,00 ($120,00 \times 15\% = 18,00$)].

Per superficie reale, sia quella abitativa che quella di cui alle precedenti lettere a), b) e c), deve intendersi la superficie utile calpestabile al netto delle murature perimetrali, di quelle interne, delle soglie delle porte e degli sguanci delle finestre.

La superficie delle zone aventi altezza inferiore a ml. 1,70, siano esse abitative che accessorie, è ridotta del 30%.

Per la misurazione delle superfici è da ritenersi accettabile una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

Art. 44) Aumento per immobili arredati: Il canone di locazione per gli immobili arredati in modo sufficiente alla vivibilità, potrà essere aumentato fino al 20%; ove l'arredamento sia limitato alla sola cucina, purché completo di elettrodomestici, l'aumento applicabile sarà al massimo del 10%.

Art. 45) Aumento per particolari categorie di immobili: Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.ro 431/98, purché siano "Unità Immobiliari di tipo A", i valori massimi delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" subiranno un aumento del 10%.

Art. 46) Cumulo delle maggiorazioni: Tutti gli aumenti sopra indicati sono applicabili contemporaneamente col metodo di calcolo dell'incremento composto.

[Esempio 23: se il canone base di un immobile è pari ad € 100,00 e l'immobile è arredato, il canone massimo sarà di € 120,00 (€ 100,00+20% = € 120,00); se lo stesso immobile è anche di pregio storico-architettonico e di tipo A, vedi art. 46), il canone massimo sarà di € 132,00 (€ 120,00+10% = € 132,00).

Art. 47) Locazione di porzione di immobile: Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il relativo canone si otterrà frazionando il canone dell'intera unità immobiliare calcolato ai sensi dell' Art. 39), in maniera proporzionale alla superficie convenzionale in uso esclusivo di ciascuna porzione locata o rimasta a disposizione.

[Esempio 24: se un immobile comprende una prima porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 14,00 - cioè (camera mq 12,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 12,50 + mq 1,50 = mq 14,00 -, una seconda porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo di mq 12,00 - (camera mq 12,00) - e una terza porzione rimasta a disposizione del locatore di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 24,00 - cioè (due camere mq 22,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 22,50 + mq 1,50 = mq 24,00 -, e se il canone dell'intero immobile è pari ad € 100,00, il canone di ciascuna porzione è pari rispettivamente a € 28,00, € 24,00 ed € 48,00. Infatti: € 100,00:(14,00+12,00+24,00)x14,00 = € 28,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x12,00 = € 24,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x24,00 = € 48,00. In questo modo risulta ripartito in maniera proporzionale anche il canone delle zone di uso comune.

Art. 48) Aggiornamento del canone: Il canone mensile di locazione determinato ai sensi dell'Art. 39) potrà essere aggiornato annualmente nella misura fissata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice Istat.

Art. 49) Avvicendamento di conduttori: Stante la possibilità, prevista all'Art. 38, che il contratto di locazione sia sottoscritto da una pluralità di studenti, è ammessa la sostituzione nel rapporto di locazione tra studenti in possesso dei requisiti richiesti. Il subentro potrà avvenire a condizione che rimanga presente almeno uno dei conduttori originariamente firmatari e che l'avvicendamento sia comunicato per scritto al locatore prima che abbia luogo mediante comunicazione congiunta dello studente-conduttore uscente e di quello subentrante il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali ed in particolare la durata concordata inizialmente.

L'atto di subentro nel contratto deve essere registrato con addebito delle imposte di registro e di bollo, se dovute, a carico dello studente che rilascia l'immobile e dello studente subentrante nella misura del 50% ciascuno.

Art. 50) Recesso del co-conduttore: Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso ad ogni studente-conduttore di recedere dal contratto dandone preavviso scritto al locatore almeno un mese prima della data in cui il recesso avrà luogo. Il recesso parziale da parte di uno o più conduttori potrà avvenire a condizione che rimanga presente almeno uno degli studenti che hanno sottoscritto originariamente il contratto e che la comunicazione di recesso parziale sia resa congiuntamente dal conduttore uscente e da quelli rimanenti i

quali dovranno dichiarare di continuare a farsi carico solidalmente ed integralmente di tutte le clausole contrattuali ed in particolare di quelle a contenuto economico. In caso contrario il contratto si intenderà risolto.

L'atto di recesso parziale dal contratto deve essere registrato con addebito delle imposte di registro e di bollo, se dovute, a carico dello studente che rilascia l'immobile.

Art. 51) Pagamento di utenze e servizi: In considerazione della eventualità per cui i contratti di fornitura di acqua, luce e gas rimangono intestati al locatore e si possa incorrere in ripetuti subentri tra studenti, può essere inserita nel contratto una clausola che preveda il pagamento delle spese condominiali e dei servizi mediante versamento di una quota mensile forfetaria pari ad 1/12 delle spese sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio da calcolarsi sulla base di un consuntivo annuale.

Art. 52) Recesso del conduttore: Per i contratti di locazione di cui al presente Titolo C), sono ammesse previsioni contrattuali che consentano il recesso da parte del conduttore anche in mancanza di gravi motivi.

Art. 53) Modalità di attestazione: Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti sottoscritti senza assistenza le parti possono comunque richiedere successivamente una attestazione, da eseguirsi - 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.

Quando la attestazione è richiesta ad una sola organizzazione di categoria questa compilerà, sottoscriverà e rilascerà il modello di attestazione unilaterale, "Allegato 4" (Attestazione di rispondenza unilaterale) del presente accordo, mentre in caso di attestazione richiesta alle organizzazioni di appartenenza di entrambe le parti, queste compileranno, sottoscriveranno congiuntamente e rilasceranno il modello di attestazione bilaterale, "Allegato 5" (Attestazione di rispondenza bilaterale) del presente accordo.

Art. 54) Definizione di grandi proprietà immobiliari: Ai fini di quanto previsto dall'articolo 3, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, oltre a quanto indicato nel Decreto stesso, sono da intendersi quelli che possiedono nell'ambito territoriale del presente accordo la piena proprietà di più di venti unità immobiliari ad uso abitativo.

Art. 55) Obbligo di utilizzo del contratto tipo: I contratti di cui al presente Titolo C) dovranno essere stipulati utilizzando il tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 9" (Contratto di locazione abitativa per studenti universitari) alla presente convenzione.

Titolo D)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E RELATIVO ACCORDO INTEGRATIVO

Art. 56) Canone massimo dell'alloggio sociale: I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a

quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

I valori delle fasce di oscillazione che saranno allegate agli accordi integrativi di cui sopra, non potranno essere superiori allo 80% dei corrispondenti valori delle fasce di oscillazione allegate al presente Accordo.

Art. 57) Determinazione del canone dell'alloggio sociale: Nella definizione dei canoni di cui al presente Titolo D), si applicano le modalità di calcolo previste all' Art. 2) e seguenti del Titolo A) del presente Accordo.

Titolo E)

ONERI ACCESSORI

(art. 9 della Legge 392/78 e art. 4 del D.M. 16 gennaio 2017)

Art. 58) Ripartizione degli oneri accessori: Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 10" (Tabella della ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore) alla presente convenzione.

Titolo F)

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Art. 59) Attivazione delle procedure di negoziazione e conciliazione: Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dallo art. 14 del tipo di contratto Allegato A) al DM 16 gennaio 2017, dall' art. 14 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e dall' art. 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Allegato 6) (Modulo di richiesta d'avvio della procedura di negoziazione e conciliazione) del presente Accordo.

Titolo G)

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Art. 60) Durata dell'accordo territoriale: Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di Pietrasanta di provvedere alla convocazione di un tavolo per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Art. 61) Verifica dei contenuti dell'accordo: In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere

al Comune di Pietrasanta la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e 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.

Art. 62) Entrata in vigore: Il presente accordo entra in vigore al momento del deposito presso l'Ufficio Protocollo del comune di Pietrasanta.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti dieci allegati:

Allegato 1: Zonizzazione del Comune di Pietrasanta;

Allegato 2: Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile;

Allegato 3: Fasce di oscillazione dei canoni di locazione;

Allegato 4: Attestazione di rispondenza unilaterale;

Allegato 5: Attestazione di rispondenza bilaterale;

Allegato 6: Modulo di richiesta d'avvio della procedura di negoziazione e conciliazione;

Allegato 7: Contratto di locazione abitativa agevolata (3+2);

Allegato 8: Contratto di locazione abitativa di natura transitoria;

Allegato 9: Contratto di locazione abitativa per studenti universitari;

Allegato 10: Tabella della ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Pietrasanta, Luglio 2019

ORGANIZZAZIONE - RAPPRESENTANTE	FIRMA
 <p>UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI</p> <p>U.P.P.I. Viareggio Unione Piccoli Proprietari Immobiliari avv. Bruno Adorni</p>	
 <p>A.S.P.P.I. Lucca Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Lucca geom. Federico Andreucci</p>	
 <p>CONFEDILIZIA Viareggio Associazione Proprietà Edilizia sig.ra Susanna Lannutti</p>	

	SUNIA Provinciale di Lucca Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari rag. Luana Menichini	
	SICET LUCCA Sindacato Inquilini Casa e Territorio rag. Sebastiana Pia Giliberto	
	UNIAT Provinciale di Lucca Unione Nazionale Inquilini, Ambiente e Territorio geom. Giorgio Bertelli	
	UGL CASA Segreteria Provinciale Lucca p.i. Enzo Antonelli	
	UNIONE INQUILINI Pietrasanta dott. Michelangelo Di Beo	

-ALLEGATO 1-

ELEMENTI OGGETTIVI

PER LA DETERMINAZIONE DELLA TIPOLOGIA D'IMMOBILE

Sono classificati come **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO A** gli immobili che presentano la caratteristica di cui al punto 1), purché le opere abbiano comportato il rilascio di un nuovo certificato di abitabilità, oppure almeno dieci degli elementi sotto riportati, tra i quali dovranno comparire obbligatoriamente quelli di cui ai punti 3), 4) e 11).

Sono classificati come **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO B** gli immobili che presentano almeno sei degli elementi sotto descritti.

Sono classificati come **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO C** tutti gli altri immobili.

- 1) Abitazione costruita, completamente ristrutturata o integralmente restaurata, i cui lavori abbiano compreso anche il rifacimento o la messa a norma degli impianti e siano stati ultimati da non più di dieci anni dalla data di stipula del contratto;
- 2) Edificio isolato o villetta a schiera;
- 3) Impianto di riscaldamento a norma;
- 4) Impianto elettrico a norma;
- 5) Infissi provvisti di vetri doppi;
- 6) Porta blindata;
- 7) Sistemi fissi di oscuramento degli infissi esterni (persiane, avvolgibili) ovvero, esclusivamente per gli immobili soggetti a vincolo ambientale o storico-artistico, gli scuroli;
- 8) Dotazione di doppio servizio igienico, purché il secondo servizio sia dotato di almeno tre apparecchi;
- 9) Allaccio alla rete del gas ovvero, quando la zona non sia servita dalla rete di distribuzione del metano, altro impianto di fornitura a norma,
- 10) Impianto di produzione energetica che utilizzi fonti rinnovabili, a norma e funzionante;
- 11) Allaccio alla fognatura dinamica comunale ovvero altro impianto di smaltimento liquami a norma;
- 12) Allaccio al pubblico acquedotto;
- 13) Posto auto scoperto di uso esclusivo;
- 14) Dotazione di spazi esterni in uso esclusivo (terrazze, loggiati, giardino, cortile, etc.) di superficie reale complessiva superiore al 30% di quella dell'abitazione della quale costituiscono pertinenza e non inferiore a mq. 20;
- 15) Dotazione di spazi comuni (terrazze e lastrici solari, loggiati, aree a verde, impianti sportivi) la cui superficie reale, rapportata alla quota millesimale dell'immobile locato, sia pari complessivamente ad almeno mq. 20;
- 16) Immobile a cui, in base all'Attestato di Prestazione Energetica, sia attribuita la classe energetica "D" o superiore;
- 17) Impianto di condizionamento;
- 18) Impianto di allarme;
- 19) Citofono o videocitofono;
- 20) Impianto di ventilazione meccanica controllata;
- 21) Impianto ascensore o elevatore;
- 22) Dotazione di mobilio sufficiente a consentire la vivibilità;
- 23) Impianto telefonico predisposto e funzionante.

-ALLEGATO 3-

FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE PIETRASANTA

ZONA 1 - MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE FOCETTE

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1" con velato di colore _____
comprendente i seguenti fogli di mappa:

26 - 27 - 28 - 29 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 42 - 43 - 44 - 45; porzione del foglio 40 fino a via Tremaiola lato mare; porzione del foglio 44 lato mare via Aurelia

TIPO DI IMMOBILIARE	UNITA'	VALORE MENSILE	
		minimo	massimo
A		€/mq 1	€/mq 13,77
B		€/mq 1	€/mq 12,32
C		€/mq 1	€/mq 10,47

ZONA 2 - TONFANO, MARINA ENTROTERRA

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1" con velato di colore _____,
comprendenti i seguenti fogli di mappa:

30; porzione del foglio 22 e 31 fino a via Unità d'Italia lato mare; porzione del foglio 40 lato monte di via Tremaiola; porzione del foglio 44 lato mare di via Aurelia

TIPO DI IMMOBILIARE	UNITA'	VALORE MENSILE	
		minimo	massimo
A		€/mq 1	€/mq 11,05
B		€/mq 1	€/mq 8,67
C		€/mq 1	€/mq 7,36

ZONA 3 - INTERNO MARINA, VIGNONE, PERIFERIA SUD/EST OVEST DEL CAPOLUOGO

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1" con velato di colore _____,
comprendenti i seguenti fogli di mappa:

4 - 7 - 8 - 13 - 14 - 15 - 18 - 19 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 32 - 33 - 41 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - ; porzione del foglio 22 lato monte di via Unità d' Italia; porzione del foglio 31 lato monte della via di scorrimento; porzione del foglio 44 lato monte della via Aurelia

TIPO DI IMMOBILIARE	UNITA'	VALORE MENSILE	
		minimo	massimo
A		€/mq 1	€/mq 6,37

B	€/mq	1	€/mq	4,42
C	€/mq	1	€/mq	3,75

FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE PIETRASANTA

ZONA 4 - PIETRASANTA CENTRO

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1" con velato di colore _____
comprendenti i seguenti fogli di mappa:
16 - 17

TIPO DI IMMOBILIARE	UNITA'	VALORE MENSILE	
		minimo	massimo
A		€/mq 1	€/mq 10,54
B		€/mq 1	€/mq 8,33
C		€/mq 1	€/mq 7,08

ZONA 5 - ZONA COLLINARE

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1" con velato di colore _____,
comprendenti i seguenti fogli di mappa:
1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 9 - 10 - 11 - 12; per i fogli 1 e 2 i valori di seguito riportati potranno subire
delle maggiorazioni del 10%.

TIPO DI IMMOBILIARE	UNITA'	VALORE MENSILE	
		minimo	massimo
A		€/mq 1	€/mq 6,50
B		€/mq 1	€/mq 5,15
C		€/mq 1	€/mq 4,37

ALLEGATO 4

(LOGO ASSOCIAZIONE)

ATTESTAZIONE UNILATERALE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione ____, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Pietrasanta, depositato il ____
2019, in persona di ____,

PREMESSO CHE

Il / i sig. / sigg. ____, nato a ____ il ____, parte/i contraente/i del contratto di locazione concordata /
transitoria / per studenti appreso descritto, registrato all'Agenzia delle Entrate di ____, ufficio di ____, il ____
al n.ro ____, serie ____, / in corso di registrazione perchè nei termini, ha / hanno presentato richiesta per
l'attestazione ex D.M. 16.01.2017, producendo una copia del contratto sottoscritto e dichiarando, sotto la
propria responsabilità, i seguenti elementi:

- A) PARTE LOCATRICE: sig. ____, nato a ____ il ____, residente a ____, via / p.zza ____ n. ____, c.f. ____;
B) PARTE CONDUTTRICE: sig. ____, nato a ____ il ____, residente a ____, via / p.zza ____ n. ____, c.f. ____;

- C) IMMOBILE SITO IN: ____, via / p.za ____ n. ____, int. ____, piano ____ ;
 D) REFERENZE CATASTALI: catasto fabbricati del comune di Pietrasanta, fog. ____, map. ____, sub. ____,
 cat. A/ ____, R.C. di € ____,
 E) STIPULATO IL: ____ ;
 F) DECORRENTE IL: ____ ;
 G) CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale:

Superficie calpestabile appartamento: mq ____ corrispondenti alla sup. convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie calpestabile autorimessa: mq ____ x 50 % pari alla superficie convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie calpestabile posto auto: mq ____ x 20 % pari alla superficie convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie calpestabile balconi, cantine, ecc.: mq ____ x 25 % pari alla sup. convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie esterna esclusiva: mq. ____ x 15 % pari alla superficie convenzionale di	mq	0,00 =
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE		Mq. 0,00

- H) ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI: n.ro ____ ed esattamente:
 1) Abitazione costruita, completamente ristrutturata o integralmente restaurata, i cui lavori abbiano compreso anche il rifacimento o la messa a norma degli impianti e siano stati ultimati da non più di dieci anni dalla data di stipula del contratto;
 2) Edificio isolato o villetta a schiera;
 3) Impianto di riscaldamento a norma;
 4) ecc.;
- I) ZONA OMOGENEA: __ ;
 J) TIPOLOGIA (SUBFASCIA): tipo ____ ;
 K) FASCIA DI OSCILLAZIONE: min: € 1,00/ max: € ____ al mese;
 L) MAGGIORAZIONE PER DURATA CONTRATTUALE ____ + 2, aumento del ____ % ;
 M) MAGGIORAZIONE PER CUCINA / APPARTAMENTO ARREDATA / O, aumento del ____ % ;
 N) MAGGIORAZIONE PER IMMOBILE STORICO-ARTISTICO, aumento del 10% ;
 O) VALORI FINALI DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE: min: € 1,00 / **max: €** ____ al mese;
 P) CANONE DEFINITO DALLE PARTI: € ____ mensili x 12 mesi = € ____ annui;
 Q) VALORE UNITARIO APPLICATO: € ____ : mq ____ = **€/mq** ____ al mese;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

l'Organizzazione ____, come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base della documentazione prodotta e degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra rappresentato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pietrasanta (LU) depositato in data ____, prot.gen. ____.

____, li ____

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

ALLEGATO 5

(LOGO ASSOCIAZIONE "A")

(LOGO ASSOCIAZIONE "B")

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione ___ e l'Organizzazione ___, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Pietrasanta, depositato il ___ 2019, rappresentate rispettivamente da ___ e da ___,

PREMESSO CHE

Il / i sig. / sigg. ___ (A SECONDA CHE L'ATTESTAZIONE VENGA RICHIESTA DA UNA O DA ENTRAMBE LE PARTI), nato a ___ il ___, parte/i contraente/i del contratto di locazione concordata / transitoria / per studenti appreso descritto, registrato all'Agenzia delle Entrate di ___, ufficio di ___, il ___ al n.ro ___, serie ___, / in corso di registrazione perchè nei termini, ha / hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16.01.2017, producendo una copia del contratto sottoscritto e dichiarando, sotto la propria responsabilità, i seguenti elementi:

- A) PARTE LOCATRICE: sig. ___, nato a ___ il ___, residente a ___, via / p.zza ___ n. ___, c.f. ___ ;
 B) PARTE CONDUTTRICE: sig. ___, nato a ___ il ___, residente a ___, via / p.zza ___ n. ___, c.f. ___ ;
 C) IMMOBILE SITO IN: ___, via / p.za ___ n. ___, int. ___, piano ___ ;
 D) REFERENZE CATASTALI: catasto fabbricati del comune di Pietrasanta, fog. ___, map. ___, sub. ___, cat. A/ ___, R.C. di € ___ ;
 E) STIPULATO IL: ___ ;
 F) DECORRENTE IL: ___ ;
 G) CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale:

Superficie calpestabile appartamento: mq ___ corrispondenti alla sup. convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie calpestabile autorimessa: mq ___ x 50 % pari alla superficie convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie calpestabile posto auto: mq ___ x 20 % pari alla superficie convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie calpestabile balconi, cantine, ecc.: mq ___ x 25 % pari alla sup. convenzionale di	mq	0,00 +
Superficie esterna esclusiva: mq. ___ x 15 % pari alla superficie convenzionale di	mq	0,00 =
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	Mq.	0,00

- H) ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI: n.ro ___ ed esattamente:
 1) Abitazione costruita, completamente ristrutturata o integralmente restaurata, i cui lavori abbiano compreso anche il rifacimento o la messa a norma degli impianti e siano stati ultimati da non più di dieci anni dalla data di stipula del contratto;
 2) Edificio isolato o villetta a schiera;
 3) Impianto di riscaldamento a norma;
 4) ecc.;
- I) ZONA OMOGENEA: ___ ;
 J) TIPOLOGIA (SUBFASCIA): tipo ___ ;
 K) FASCIA DI OSCILLAZIONE: min: € 1,00/ max: € ___ al mese;
 L) MAGGIORAZIONE PER DURATA CONTRATTUALE ___ + 2, aumento del ___ % ;
 M) MAGGIORAZIONE PER CUCINA / APPARTAMENTO ARREDATA / O, aumento del ___ % ;
 N) MAGGIORAZIONE PER IMMOBILE STORICO-ARTISTICO, aumento del 10% ;
 O) VALORI FINALI DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE: min: € 1,00 / **max: €** ___ al mese;
 P) CANONE DEFINITO DALLE PARTI: € ___ mensili x 12 mesi = € ___ annui;
 Q) VALORE UNITARIO APPLICATO: € ___ : mq ___ = **€/mq** ___ al mese;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

l'Organizzazione ___ e l'Organizzazione ___, come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base della documentazione prodotta e degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra rappresentato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pietrasanta (LU) depositato in data ___, prot.gen. ___.

___, li ___

Il / I dichiarante/i: _____

p. l'Organizzazione "A"

p. l'Organizzazione "B"

ALLEGATO 6

**RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA
DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)**

Il/la sottoscritto/a ____, c.f. ____, residente in ____, via/piazza __ n. ____, sc. ____, int. ____, cap ____, mail / mail pec ____, telefono ____, cellulare ____, conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in ____, via/piazza __ n. ____, sc. ____, int. ____, cap ____, con contratto di locazione abitativa di natura:

agevolato; transitorio; studenti universitari; art. 2, comma 1, L. 431/98; art. 23 D.L. 123/2014; altro ____;

sottoscritto in data ____ e registrato in data ____ per la durata di ____ anni/mesi con il locatore Sig./Sig.ra/Soc. ____, c.f. ____, residente in ____, via/piazza __ n. ____, sc. ____, int. ____, cap ____, al canone mensile di Euro ____, avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo ____ del contratto di locazione per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro ____;

e fa presente quanto segue (DA DESCRIVERE OBBLIGATORIAMENTE):
.....
.....
.....

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori / della proprietà edilizia ____, quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data ____ 2019 presso il Comune di Pietrasanta, che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte del sottoscritto, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

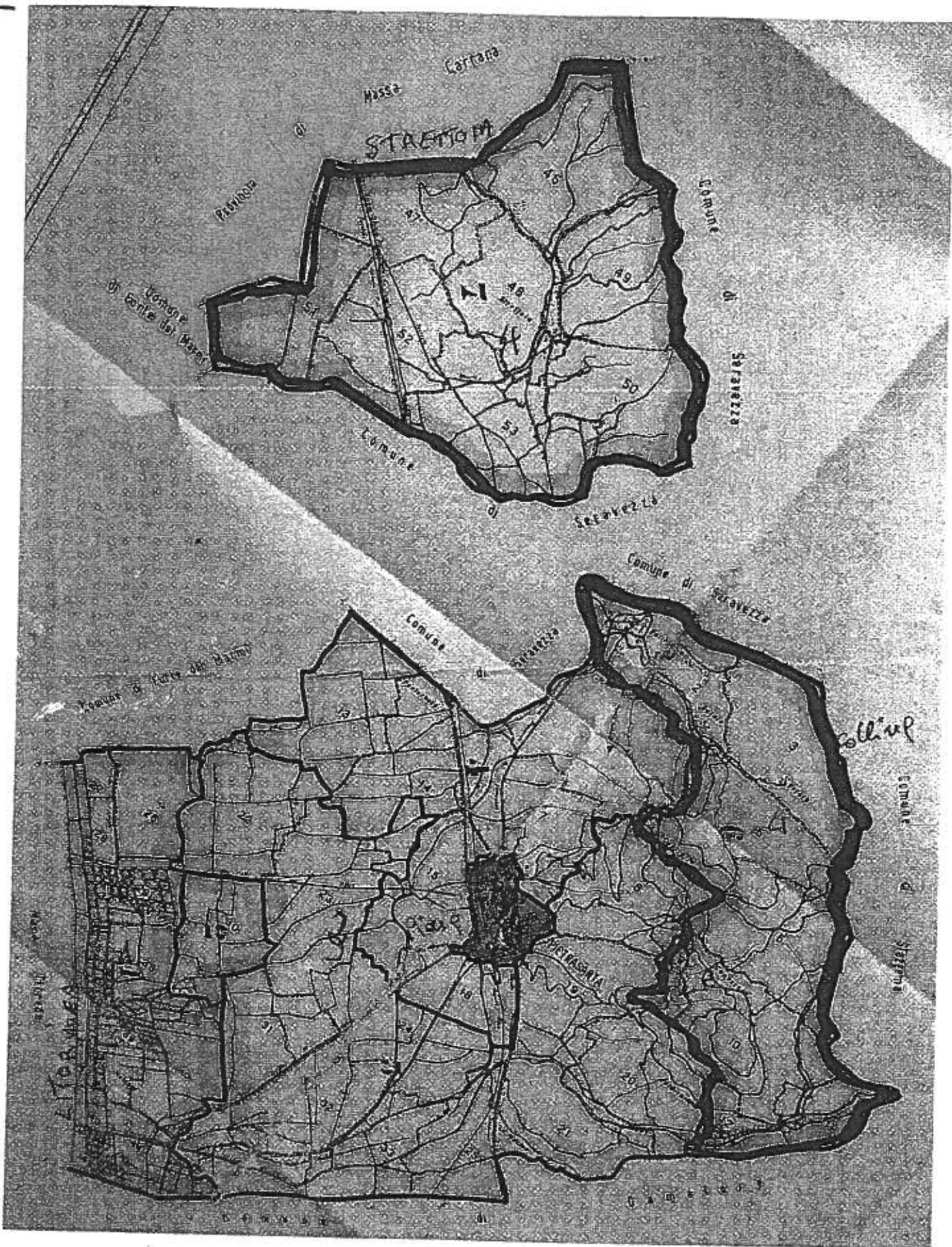
Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero ____.

Autorizzo / non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

____, li ____

Firma

ALLEGATI DA NUM. 8



PROVINCIA DI LUCCA

Comune di Pietrasanta

in Fogli 53

Quadro d'Unione

Scala di 1:32000

Origine della cartatura Siena Torre

