COMUNE DI MONTEPULCIANO - AOOMON - REG_UFFICIALE - 0015009 - Ingresso - 22/04/2026 - 16:28

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE
ZONA DELLA VAL DI CHIANA SENESE
Sottoscritto il 7 · 4 · 2026
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)

APPLICABILE NEI COMUNE DI
ABBADIA SAN SALVATORE, CASTIGLIONE D'ORCIA, CETONA, CHIANCIANO TERME, CHIUSI, MONTEPULCIANO, PIANCASTAGNAIO, PIENZA, RADICOFANI, SAN CASCIANO DEI BAGNI, SAN QUIRICO D'ORCIA, SARTEANO, SINALUNGA, TORRITA DI SIENA, TREQUANDA
Stipulato tra:

Associazioni degli inquilini:
S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T.

Associazioni dei proprietari:
A.P.E. - CONFEDILIZIA, A.S.P.P.I – ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI FEDERPROPRIETA',
U.P.P.I. –UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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, quindi, necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale per i comuni di Abbadia San Salvatore, Castiglione d'Orcia, Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Piancastagnaio, Pienza, Radicofani, San Casciano dei Bagni, San Quirico d'Orcia, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda in sostituzione di quello sottoscritto il 28 luglio 2023

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 senese e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato 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 dei contratti in corso, 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 delle norme sulla sicurezza, sulla tutela della salute e sul risparmio energetico.

Per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo delle Amministrazioni Comunali 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 politica fiscale IMU, TARI, TASI agevolata di cui al regolamento e delibere vigenti riguardanti i tributi sull'imposizione immobiliare comunale e mediante il riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo, di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5 del D.M. 16/01/2017, attraverso apposite delibere e protocolli d'intesa da sottoscriversi con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie del 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 tali benefici 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 c.d. morosità incolpevole, auspicando un incremento della relativa dotazione;

3. sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione e l'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
4. sulla necessità di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione come previsto dal D.M. 16/01/2017 di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5;
5. sulla necessità, presso il Comune di Siena ed in forma associata con gli altri Comuni della Provincia, di valorizzare e rendere operativo l'Osservatorio Territoriale del mercato Pubblico e privato della locazione e delle politiche abitative. In tale osservatorio sono rappresentate le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dell'Inquilinato, le Confederazioni C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L., le Associazioni delle Imprese di Costruzione (ANCE, API, CNA, CONFARTIGIANATO ecc.), l'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari, le Associazioni Studentesche maggiormente rappresentative, le principali organizzazioni di categoria degli Agenti Immobiliari (es. FIAIP, FIMAA ecc.), la Camera di Commercio. L'Osservatorio potrà avvalersi di collaborazioni esterne con liberi professionisti. Le modalità costitutive saranno definite dalle parti firmatarie della presente convenzione e del Contratto Collettivo Territoriale. L'Osservatorio è organizzato dai Comuni dell'Area Senese, avvalendosi anche della costante collaborazione dell'Università degli Studi. I compiti dell'osservatorio saranno: 1) analisi, verifica, proposte e confronto sui temi di rilevante interesse nel mercato delle costruzioni e della locazione; 2) comparazioni con l'andamento di tali problematiche in altre città toscane e del Paese; 3) analisi di investimenti, ristrutturazioni, tipologia edilizia e nuove tecnologie; 4) evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione dei ceti più deboli: anziani, giovani coppie, studenti, immigrati; 5) andamento del canale contrattato e del mercato libero in rapporto alla pressione fiscale; 6) durata di fatto delle locazioni e problemi di rilascio dell'immobili in conseguenza dello sfratto; 7) sicurezza dei fabbricati e degli impianti, ambiente urbano, processi di vendita, dismissioni del patrimonio pubblico e privato; 8) pubblicazione periodica dei listini della borsa valori dei prezzi degli alloggi e dei canoni di locazione; 9) efficientamento energetico;
6. è istituita presso i Comuni una Commissione con il compito di fissare i criteri di erogazione dei contributi e per predisporre i bandi comunali per l'assegnazione degli stessi. La Commissione è composta dai rappresentanti dei Comuni e dei sindacati dell'Inquilinato.

Parte prima
NORME GENERALI

Art. 1 (Oggetto)

1. 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, stabilisce fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti.
2. Lo stesso troverà applicazione ai contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio dei Comuni facenti parte del presente accordo. L'odierno Accordo sostituisce integralmente il precedente sottoscritto il 28 luglio 2023, il quale, pertanto, rimarrà applicabile ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati, sotto la sua vigenza.

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

1. Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7, c. 2, del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni uno, a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.
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, potrà 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.d "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 incontrarsi nuovamente per le valutazioni del caso al fine di mantenere l'interesse e la convenienza degli strumenti contrattuali a canone concordato rispetto a quelli a canone libero. A tal fine, dovessero essere revocate o ridotte le agevolazioni fiscali, le OOSS firmatarie del presente accordo si impegnano a richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie, ovvero a procedere direttamente alla convocazione, per concordare ed introdurre un accordo integrativo.
6. Il presente Accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.

COMUNE DI MONTEPULCIANO - AOOMON - REG_UFFICIALE - 0015009 - Ingresso - 22/04/2026 - 16:28

Parte seconda
DETERMINAZIONE 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;
- 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 art. 6, per il valore al mq relativo alla zona ed alla tipologia dell'immobile. Su tale canone base potranno intervenire le maggiorazioni eventuali, relative alla durata, all'arredo ed ai metri quadri, o alla tipologia contrattuale, calcolate secondo le modalità di cui al successivo art. 11.

Art. 4 (Zonizzazione)

Zona Omogenea

Art. 5 (Fasce di oscillazione per la determinazione del canone base)

1. Il canone base di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo e uno massimo a metro quadro come da prospetto "Determinazione canoni", riportato a seguire:

Determinazione canoni

Tipologia	(Valori definiti in base delle caratteristiche dell'unità immobiliare)	ZONA OMOGENEA Abbadia San Salvatore, Castiglione d'Orcia, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pianacastagnaio, Radicofani, San Quirico d'Orcia, Sinalunga, Torrita di Siena,	ZONA OMOGENEA Cetona, Pienza, Sarteano, San Casciano dei Bagni, Trequanda
A	Massimo	6,10	5,50
A	Minimo	2,50	2,50
B	Massimo	5,18	4,67
B	Minimo	2,50	2,50
C	Massimo	4,57	4,12
C	Minimo	2,50	2,50

Art. 6 (Superficie convenzionale)

1. 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** (per superficie utile abitativa si intende l'area effettivamente calpestabile, escludendo da tale calcolo le mura, i palchi morti e tutte le aree con altezza inferiore a cm 170);
B- il **50%** della superficie utile delle autorimesse singole o box auto;
C- il **25%** della superficie utile dei lastrici solari di uso esclusivo al piano attico fino alla concorrenza dei mq. utili dell'immobile ed il **5%** della superficie eccedente i mq. utili dell'immobile;

D- il **30%** della superficie utile del posto auto collocato in autorimesse comuni coperte, con area parcheggio ben delimitata ed assegnata anche con modalità di rotazione turnaria fra tutti gli aventi diritto 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 anche con modalità di rotazione turnaria fra tutti gli aventi diritto senza occorrenza di identificativo catastale;
F- il **30 %** della superficie utile di balconi, terrazze, lastrici solari non all'attico, cantine, garage, soffitte;
G- il **20%** della superficie scoperta (corti, giardini ecc.) di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo del conduttore, la cui risultanza non potrà, comunque, superare la superficie interna utile abitativa di cui al punto A che precede;
H- il **2%** della superficie dell'area scoperta in uso condominiale;
I- è detratto il **30%** della superficie interna dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Per gli immobili con superficie convenzionale sino a 60 mq., la superficie potrà essere incrementata del 25% fino al massimo di mq. 60. La superficie aumentata, pertanto, non potrà in ogni caso superare il limite di 60 mq. I suddetti limiti tengono conto dei principii di cui alla Sentenza Corte Costituzionale n. 236 del 18.06.1987.

Art. 7 (Classificazione immobili)

1. Possono essere condotte in locazione, con i contratti oggetto del presente accordo, tutte le unità immobiliari destinate a civile abitazione comprese nelle categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4 A/5, A/7, A/8, A/9.

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 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. 8. (Tipologia alloggio)

1. Le unità immobiliari sono classificate, in base alle caratteristiche sotto indicate, in tipologia A, B, C.

TIPOLOGIA A: edifici dotati di tutte le seguenti caratteristiche:

a) immobili costruiti e/o ristrutturati e/o risanati e/o destinatari di manutenzione straordinaria, con esecuzione dei lavori ultimati entro 30 anni; farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità (se necessario) od altro documento equipollente, con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto gli impianti elettrico, idrico, sanitario;
b) servizio igienico completo con almeno 4 apparecchi (WC, bidet, doccia o vasca da bagno, lavandino), fornito di finestra o areazione forzata;
c) cantina e/o garage e/o posto auto

TIPOLOGIA B: edifici dotati di tutte le seguenti caratteristiche:

a) immobili costruiti e/o ristrutturati e/o risanati e/o destinatari di manutenzione straordinaria, con esecuzione dei lavori ultimati oltre il 30° anno; farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità (se necessario) od altro documento equipollente, con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto gli impianti elettrico, idrico, sanitario;
b) servizio igienico completo con almeno 4 apparecchi (WC, bidet, doccia o vasca da bagno, lavandino), fornito di finestra o areazione forzata od incompleto ovvero con meno di 4 apparecchi.

TIPOLOGIA C: gli alloggi classificati in tipologia C sono quelli costruiti e/o ristrutturati e/o risanati e/o destinatari di manutenzione straordinaria, con esecuzione dei lavori ultimati oltre il 50° anno e che abbiano almeno due delle caratteristiche seguenti: assenza impianto di riscaldamento, assenza di garage e posto auto e cantina, assenza del servizio igienico od assenza dello stesso all'interno dell'immobile, assenza di infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici.

Si ritengono di tipologia A gli immobili situati nei centri storici anche se sprovvisti di cantina e/o garage e/o posto auto ma in presenza di tutti gli altri requisiti qualificanti come tipologia A.

Art. 9 (Maggiorazione per particolari categorie di immobili)

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone base verrà incrementato del 15% in caso di mobilia completa (arredo per ogni vano utile locato) e del 10% con mobilia parziale.
2. Per gli immobili dotati delle seguenti caratteristiche, nessuna esclusa, il canone base è aumentato del 15%: a) immobili nuovi ultimati ed abitabili entro dieci anni dalla stipula del contratto di acquisto, conformi alle norme vigenti OD immobili ristrutturati e risanati, con esecuzione dei lavori ultimati entro dieci anni; farà fede la data di deposito di fine lavori o certificato di abitabilità (se necessario), con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto gli impianti elettrico, idrico, sanitario; b) dotazione di impianto di aria condizionata; c) Attestato di Prestazione Energetica con qualificazione compresa fra le categorie A-E comprese; d) dotazione di ascensore per unità immobiliari poste dal terzo piano in poi; e) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno tre apparecchi (WC, bidet, lavandino).
La maggiorazione di cui sopra si applicherà anche per gli immobili di interesse storico-artistico (*ex* L. 20 giugno 1909, n. 364, L. 1 giugno 1939, n. 1089, D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) a prescindere dalla sussistenza delle suddette caratteristiche.

Art. 10 (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 4% per i contratti di durata di 4 anni (4+2), del 5% per i contratti di durata di 5 anni (5+2), del 10% per i contratti di durata di 6 o più anni (6+2 ed oltre). Le maggiorazioni si applicano secondo quanto disposto all'art. 11 del presente accordo.

Art. 11 (Applicazione delle maggiorazioni)

Le eventuali maggiorazioni di cui agli artt. 9, 10 del presente accordo si applicano sempre sul solo canone base determinato sulla base delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5 del presente accordo. A maggior chiarimento si specifica che il secondo aumento percentuale si applica sempre sul canone base e non su quello già aumentato dal primo; ovvero si applica al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.

Art. 12 (Affitto di porzione di immobile)

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

** Esempio calcolo canone parziale:
Canone mensile euro 650,00. Superficie convenzionale mq. 75.
Si sommano le superfici delle camere: (ad es.) 12 + 13,50 + 15 = Totale mq. 40,5.
Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq/mese pari ad euro 16,04, che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:
euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00
euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00
euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00
TOTALE euro 650,00

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

3. Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato e/ o balcone e/o posto auto), la corrispondente superficie (per intero – bagno privato, o percentuale – balcone, posto auto) 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.

4. E' ammesso, in questo caso, che le singole camere esclusive siano locate con tipologie contrattuali diverse fra loro (esempio in un immobile dotato di tre camere esclusive si ammette che una (a) sia locata con contratto per studenti

universitari, un'altra (b) con contratto transitorio e l'ultima (c) con contratto 3+2) purché, ovviamente, il canone pattuito per la singola camera rientri nella fascia di oscillazione minima/massima relativa alla particolare tipologia contrattuale prescelta per la stessa.

5. 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;
- indicare nel contratto i criteri di ripartizione interna fra i conduttori delle spese condominiali e delle utenze.

6. Nel caso in cui un immobile, pur essendo censito catastalmente come unica unità abitativa, risulti diviso in due o più porzioni aventi autonomamente tutti i requisiti di abitabilità richiesti dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di riferimento e dotate di ingresso esclusivo e non comprendenti parti comuni fra di essi, il calcolo del canone potrà essere eseguito solo sulla parte concessa in locazione senza applicare i criteri di cui al punto 1. del presente articolo.

Art. 13 (modello contrattuale)

Ai fini del presente accordo è obbligatorio utilizzare esclusivamente i 3 modelli contrattuali allegati al D.M.16.01.2017, per le proprietà individuali ciascuno per ogni tipologia: l'allegato A per i contratti agevolati, l'allegato B contratti transitori, e l'allegato C per i contratti studenti universitari.

Art. 14 (garanzie obbligazioni contrattuali)

Si prevede che, a garanzia delle obbligazioni derivanti dai contratti di locazione di cui al presente accordo, le parti possano prevedere garanzie tipiche ed atipiche, personali e reali, a tutela dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione ed, in particolare, a titolo esemplificativo: fideiussione, anticresi, mandato di credito, cambiale, avvallo, pegno, ipoteca, contratto autonomo di garanzia, caparra confirmatoria.

Art. 15 (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 potrà 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 calcolati ai sensi dell'art. 3 del presente accordo.
a) L'ambito di applicazione dell'Accordo in merito ai contratti transitori ordinari, è relativo ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiori a 10.000, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento.
2. La transitorietà, per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dalle seguenti fattispecie:
a) Quando il locatore abbia esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori, per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro, matrimonio dei figli, rientro dall'estero, 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, apprendistato, formazione professionale, aggiornamento, e ricerca di soluzioni occupazionali;
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 dall'art. 14 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito e di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
In particolare, le modalità bilaterali di supporto possono consistere in:
- attività di supporto alle parti contrattuali nella presa in consegna delle dichiarazioni circa le fattispecie di transitorietà non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili rispetto 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, sia tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone e allegando obbligatoriamente la documentazione comprovante i motivi di transitorietà delle esigenze.

5. Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente una delle suddette esigenze, anche di una sola delle parti contraenti.

Art. 16 (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 31/08/1933, n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508 e nei comuni limitrofi, e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti- in un comune diverso da quello di residenza.
2. Hanno una durata dai sei mesi ai tre anni, e alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per una durata uguale a quella iniziale, se il conduttore non comunicherà al locatore disdetta almeno un (1) mese prima della data di scadenza del contratto e non oltre tre mesi prima. Possono essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti ovvero dalle Aziende per il diritto allo Studio. Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto 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 quanto riguarda le fattispecie di locazioni per porzioni d'immobile, si applica quanto previsto dall'art. 12 del presente Accordo.
3. 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;
4. Circa la percentuale di maggiorazione del canone base concordato per ogni fascia di oscillazione in caso di alloggi ammobiliati, si applica quanto segue: alloggio completamente ammobiliato (ovvero camera con un letto, armadio, scrivania e sedia, lampada da tavolo, libreria; cucina con mobili per derrate alimentari, tavolo con sedie, angolo-cottura; elettrodomestici: lavatrice, lavastoviglie, attrezzature per cucina, televisore; bagno con servizi) maggiorazione del 25%; alloggio parzialmente ammobiliato maggiorazione del 15%.

Art. 17 (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 più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti in base ad appositi e specifici Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le Organizzazioni 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. 6 del presente accordo
Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a 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. 18 (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'opzione fiscale denominata "cedolare secca".

Art. 19 (Oneri accessori)

COMUNE DI MONTEPULCIANO - AOOMON - REG_UFFICIALE - 0015009 - Ingresso - 22/04/2026 - 16:28

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

Art. 20 (Arrotondamento all'unità di euro)

Per il passaggio dai valori in centesimi ai valori in unità di euro, del solo valore finale del canone massimo e canone minimo risultante dai conteggi di cui al presente accordo territoriale, si deve arrotondare all'unità di euro: a) per eccesso, se la frazione decimale è uguale o superiore a cinquanta centesimi di euro; b) per difetto se inferiore a detto limite.

Esempio: € 55,50 diventa € 56,00; € 65,62 diventa € 66,00; € 65,49 diventa € 65,00.

Art. 21 (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 avrà cura di rivolgersi ad una delle Organizzazioni della Proprietà Immobiliare o dei Conduttori firmatarie dell'accordo territoriale che indicherà le forme e le modalità di attivazione.

Art. 22 (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 anche 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. 2 c. 8 del D.M. 16/01/2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con loro assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo. L'attestazione deve certificare la 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 B e C del presente Accordo.

Art. 23 (Agevolazioni fiscali)

Le agevolazioni fiscali che verranno applicate in favore dei locatori che stipuleranno contratti ai sensi del presente accordo sono previste dal Regolamento e Delibere vigenti riguardante i tributi sull'imposizione immobiliare comunale Riguardo alle agevolazioni fiscali si rinvia altresì a quanto previsto all'art. 2 delle norme generali del presente accordo.

Art. 24 (Diritto di affissione e riunione)

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

Letto, confermato e sottoscritto

COMUNE DI MONTEPULCIANO - AOOMON - REG_UFFICIALE - 0015009 - Ingresso - 22/04/2026 - 16:28

Per le Associazioni degli inquilini:

SICET, nella persona di Guido Petreni

SUNIA, nella persona di Andrea Quadri

UNIAT, nella persona di Patrizia Ciocchi

Per le Associazioni dei proprietari:

UPPI, nella persona di Massimiliano Morini

CONFEDILIZIA, nella persona di Maurizio Capperucci

FEDERPROPRIETA', nella persona di Federica de' Gori Pannilini

A.S.P.P.I. nella persona di Prosperina Rizzo

Siena, 7 · 4 · 2026