INTEGRAZIONE 2026 ALL'ACCORDO 2023

TESTO COORDINATO ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MODENA

(firmato il 07/10/2026; depositato il 09/10/2026, con decorrenza 01/11/2026)

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
IN DATA 16.01.2017

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 16.01.2017, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

Le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini

ASSOCASA, il Segretario territoriale – MASSIMILIANO UCCELLI

FEDERCASA CONFSAL, il Segretario territoriale – ROSARIO MARAGÒ

SICET, il Segretario territoriale – EUGENIA CELLA

SUNIA, il Segretario territoriale – MARZIO GOVONI

UNIAT, il Segretario territoriale – COSIMO GALLO

Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

ASPPI, il Presidente provinciale – FRANCESCO LAMANDINI

CONFABITARE, il Presidente provinciale – MARIA FEMMINELLA

CONFAPPI, il Presidente provinciale – RAFFAELE VOSINO

CONFEDILIZIA-APE, il Presidente provinciale – FRANCESCO BRUINI

UPPI, il Presidente provinciale – LORENZO COTTIGNOLI

Premesso

1) Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98, del D.M. 16.01.2017, art.7 comma 4, e dell'Accordo territoriale per il comune di Modena del 1/09/2023, art.16, in quanto "*le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno*", intendono addivenire alla integrazione del precedente accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza annuale.

2) Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per la commissione di conciliazione prevista dal D.M. 16.01.2017. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione.

3) Che i firmatari del presente accordo, convengono:
   a) sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali, per la durata intera del contratto e suoi eventuali rinnovi, relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo,
   b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO,
   c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP e dell'ERS,

e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;

convengono e stipulano quanto segue:

CAPO I NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO DEL CANONE

I canoni a valere per i contratti uso abitativo, uso transitorio e uso transitorio universitario allegati al presente accordo, sono definiti come segue.

L'importo effettivo del canone è determinato fra il valore minimo e massimo della subfascia d'oscillazione, in funzione dell'ubicazione dell'alloggio, della sua superficie, dei parametri oggettivi e soggettivi.

2. AREE OMOGENEE

In applicazione della legge 431/1998 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16.01.2017, e previa consultazione della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono individuate all'interno della città quattro aree omogenee, denominate **"Centro", "Semicentro", "Periferia", "Suburbana e rurale"**, così delimitate con riferimento alla piantina **allegata "K"** (**per confine delle zone si intendono entrambi i lati della strada indicata**, (il confine dell'area comprende entrambi i lati della strada indicata come perimetro esterno), salvo diversa indicazione) così definite:

"CENTRO": L'area è quella centrale ed è circoscritta dalla perimetrazione in colore rosso sulla piantina sub allegato "K".

"SEMICENTRO": L'area è quella posta all'esterno della zona Centro ed è circoscritta dalla perimetrazione in colore giallo sulla piantina sub allegato "K".

"PERIFERIA": L'area è quella posta all'esterno della zona Semicentro ed è circoscritta dalla perimetrazione in colore azzurro sulla piantina sub allegato "K".

"SUBURBANA E RURALE": L'area è quella posta all'esterno della zona Periferia ed è circoscritta dal confine del territorio comunale.

All'interno **dell'area Centro** s'individuano alcune aree di maggiore pregio per ubicazione geografica, per tipologia architettonica e edilizia e per dotazione di servizi economici, culturali, commerciali. Le aree di maggiore pregio sono le seguenti strade:

- Via Emilia centro, entrambi i lati,
- Corso Canalchiaro, entrambi i lati,
- Corso Canalgrande, entrambi i lati,
- Via Cavour, entrambi i lati,
- Piazza Roma,
- Via Farini, entrambi i lati,
- Largo San Giorgio,
- Via del Taglio (da via Farini a piazza Matteotti – via Sant'Agata), entrambi i lati,
- Piazza Mazzini,
- Piazza Grande,
- Corso Duomo, entrambi i lati,
- Viale Caduti in Guerra, entrambi i lati,
- Viale Vittorio Veneto, entrambi i lati.

All'interno della **zona Semicentro** è classificata come area di maggiore pregio, quella perimetrata dalle seguenti strade (compresi entrambi i lati):

- Da viale Caduti in Guerra fino a Via Ricci
– via Ricci fino a via Menotti
– via Menotti da via Ricci alla via Emilia
– viale Trento Trieste
– viale Muratori da viale T. Trieste a via Giardini
– viale Tassoni
– largo A. Moro
– viale V. Veneto
– viale delle Rimembranze
– viale Martiri

3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

Nei singoli contratti le parti contraenti dichiarano sotto la loro responsabilità la superficie dell'alloggio oggetto della locazione, calcolata ai sensi e per gli effetti del presente accordo. In tutti i casi di attestazione le parti contraenti dovranno dichiarare, sotto la loro responsabilità, la superficie dell'alloggio e gli estremi catastali, utilizzando esclusivamente l'apposito modulo.

La superficie dell'alloggio, espressa in metri quadri, con arrotondamento in difetto o in eccesso al numero intero più vicino[1], **è data dalla sola dimensione di calpestio dell'appartamento; senza le pertinenze, gli spazi esterni, i balconi e i terrazzi.**

4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI

Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in **6 tipologie** dimensionali come segue:

a)	abitazioni fino a 50 m²
b)	abitazioni da 51 fino a 70 m²
c)	abitazioni da 71 fino a 90 m²
d)	abitazioni da 91 m² a 120 m²
e)	abitazioni da 121 m² a 150 m²
f)	abitazioni oltre i 151 m²

[1] Esempio: 49,49 m² = 49 mq / 49,50 mq = 50 m²

5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per ogni tipologia dimensionale sono state individuate **cinque sub-fasce** d'oscillazione del canone: **A, B, C, D, E**. **Parametri oggettivi:**

1. **Tipologia A/7 e A/8** *(desunta da visura catastale)*;
2. **Impianto di condizionamento dell'aria** o impianto a pompa di calore, in presenza di un impianto indicato in contratto, del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili;
3. **Accesso all'immobile** sito a piano terra o al primo piano *(o in alternativa il mezzanino o piano rialzato)*, oppure ai piani superiori se raggiungibile mediante ascensore;
4. **Cortile con parcheggio** in area condominiale utilizzabile dall'unità immobiliare locata (*Il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile, sia ad uso libero che ad uso esclusivo, deve essere accessibile e il parcheggio cui si fa riferimento si intende per autoveicoli*);
5. **Autorimessa o box auto**, anche presso un altro stabile e si intende un ricovero per autovetture, accessibile e fruibile locato unitamente all'abitazione; mentre per il solo Centro Storico un posto auto esclusivo anche scoperto, locato unitamente all'abitazione*;*
6. **Cantina o Soffitta** *(si intende l'uso della cantina pertinenziale e/o della soffitta pertinenziale e/o accessori all'unità immobiliare locata)*;
7. **Doppi servizi** *(secondo bagno dotato almeno di WC e lavabo o lavanderia dedicata*);
8. **Giardino e/o area ortiva** esclusiva e/o condominiale. *(L'area cortiliva e le sole aiuole non rientrano tra i parametri. Occorre considerare un'area verde calpestabile e/o fruibile e/o piantumata);*
9. **Balcone/i** e/o terrazza o lastrico solare o loggia o veranda di pertinenza esclusiva;
10. **Porta blindata** e/o cancello di sicurezza sito alla/e porta/e di ingresso dell'abitazione;
11. **Unità immobiliare** con certificazione energetica **classe A, B, C;**
12. **Abitazione nuova di massimo 10 anni** o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di impianti (*come qualificato dall'art.3, comma 1, del DPR n.380/2001, lettere c, d, e*) e/o con miglioramento della classe energetica;
13. **Sistema di allarme interno all'alloggio** o inferriate presenti in tutte le finestre esterne.
14. **Ascensore accessibile a persone con impedita capacità motoria**, anche se già considerato al precedente punto 3, e/o servo scala accessibile a persone con impedita capacità motoria *(secondo la normativa vigente con riferimento alle lettere b, c, dell'articolo 8.1.12 e alle lettere d, e, dell'articolo 8.1.13 del DM 236 del 14.06.1989 e successive modifiche)*.
15. **Servizio igienico accessibile[2] alle persone con impedita capacità motoria** anche se già considerato quale doppio servizio al precedente punto 7 *(secondo la normativa*

[2] (deve essere previsto l'accostamento laterale alla tazza w.c. al bidèt, alla vasca o alla doccia, e l'accostamento frontale al lavabo)

vigente con riferimento all'articolo 8.1.6 del DM 236 del 14.06.1989 e successive modifiche).

A. Le abitazioni/stanze con meno di 3 (0 per il Centro) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia **A**.
B. Le abitazioni/stanze che hanno tre-quattro (uno-due per il Centro) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia **B.**
C. Le abitazioni/stanze che hanno cinque-sei (tre-quattro per il Centro) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia **C.**
D. Le abitazioni/stanze che hanno sette-otto (cinque-sei per il Centro) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia **D**.
E. Le abitazioni/stanze con almeno nove (sette per il Centro) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia **E**.

La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni/stanze all'interno delle sub-fasce è la seguente:

Sub-fasce	Parametri Oggettivi **Centro**	Parametri Oggettivi Per le **altre zone**
A	0	0-2
B	1-2	3-4
C	3-4	5-6
D	5-6	7-8
E	**7 o più**	**9 o più**

Nella determinazione del canone effettivo, tra il valore minimo ed il valore massimo della tipologia dimensionale e dalla subfascia di riferimento, le parti contrattuali terranno in considerazione i seguenti **parametri soggettivi**:
Tipologia dell'alloggio, altezza di piano dell'abitazione, stato manutentivo dell'alloggio, stato manutentivo dell'intero stabile, livello delle finiture dello stabile, livello delle finiture dell'alloggio, superficie dell'alloggio all'interno della relativa fascia d'appartenenza.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Le parti contrattuali, determinata la tipologia dimensionale dell'abitazione da locare, individuano la subfascia d'appartenenza utilizzando i parametri oggettivi di cui al punto 5 del presente accordo.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto l'importo effettivo del canone, tenendo conto dei parametri soggettivi di cui al punto 5.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata, anche a mano, o PEC.

7. FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE (valori in euro)

A. LOCAZIONE INTERA DELL'IMMOBILE

Per i canoni mensili confrontare la tabella allegata 7.A.

B. LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE

In applicazione dell'articolo 1, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, nel caso di locazione di porzioni di immobile, **il canone sarà calcolato sulla singola stanza arredata, ad uso esclusivo del conduttore,** allegando la planimetria in cui si individuano le parti ad uso esclusivo e quelle in comune**, con servizio igienico in comune, o sulla singola stanza arredata, ad uso esclusivo del conduttore con anche l'utilizzo esclusivo del bagno.** Per la ripartizione delle spese accessorie vedere il punto 9. (*Le restanti parti dell'alloggio - a titolo esemplificativo e non esaustivo -: cucina, cucinotto; sala, tinello, salotto; balconi, terrazza, lastrico solare, loggia, veranda; cantina, soffitta; giardino, cortile, posto auto, autorimessa, e altri spazi comuni, si considerano condivise salvo diversa pattuizione. In caso di diversa pattuizione vanno considerati i parametri della singola stanza).*

***Non è ammesso un contratto** per l'intero alloggio utilizzando i canoni del contratto della locazione parziale.*

Per i canoni mensili delle abitazioni locate parzialmente, confrontare la tabella allegata 7. B.

Le parti contrattuali hanno la possibilità di ridurre il minimo delle fasce di canone sopra riportate fino al 50% n**ei seguenti casi:**

- particolari condizioni sociali disagiate e/o reddituali del Conduttore;
- particolare condizione dell'immobile o ambientale;
- elevate spese condominiali;
- situazioni di conclamata emergenza territoriale, nazionale o internazionale.

Le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte scelte a cura dei contraenti.

Le Organizzazioni firmatarie il presente accordo, si riuniscono con cadenza annuale (nel mese di settembre), per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone delle tabelle 7-A e 7-B, in relazione all'andamento locale del mercato delle locazioni e dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone determinato come ai punti che precedono potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali delle fattispecie particolari sottoindicate, da applicare al contratto, dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto al valore del canone mensile di riferimento[3].

A. IMMOBILI ARREDATI

Ove sia locato un appartamento ammobiliato, a cura e spese della parte locatrice, contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti potranno redigere un elenco degli arredi (anche meramente fotografico) che dovrà essere sottoscritto dalle parti.
Le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento, a valere per l'intera durata contrattuale, calcolato come segue:

α) **completamente arredato un aumento del 12%** (dodici). Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali (in particolare: cucina/cucinotto; salotto/tinello; camere da letto; bagno) sono tutti dotati di arredi e/o attrezzature funzionanti e funzionali all'abitare. In cucina/cucinotto devono essere presenti almeno i seguenti elettrodomestici/attrezzature: frigorifero, piano di cottura, cappa aspirante, forno, lavello. Mentre non sono compresi la televisione, la lavatrice e la lavastoviglie.

β) **Parzialmente arredato un aumento dell'6%** (sei). Si definisce parzialmente arredato l'immobile i cui locali **non** sono tutti dotati di arredo e/o attrezzature o lo sono in modo parziale. In particolare, la dotazione minima, per un immobile parzialmente arredato, è data dall'arredamento completo per CUCINA e UNA CAMERA DA LETTO (letto, rete, armadio).

B. STANZA CON SERVIZIO IGIENICO SEPARATO AD USO ESCLUSIVO.

Nella stanza locata separatamente ad uso esclusivo, come individuato nella tabella 7.B, se dotata anche di un servizio igienico (con dotazione minima di w.c., bidet, doccia/vasca e lavandino) ad uso esclusivo, verrà applicata una maggiorazione come esplicitata in tabella**.**

C. IMMOBILE DI PREGIO

Nelle Aree di maggior pregio del Centro e del Semicentro individuate al punto 2 (come da cartografia allegata) verrà applicata una maggiorazione del **6%**.

[3] Le percentuali NON si applicano in modo progressivo.

D. MAGGIORE DURATA

Ove le parti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale[4] potrà essere applicata una maggiorazione:
del **2%** se la durata ordinaria contrattuale sarà di quattro anni;
del **6%** se la durata ordinaria contrattuale sarà di cinque anni;
del **10%** se la durata ordinaria contrattuale sarà di sei anni;

E. IMMOBILI DI ELEVATA QUALITÀ ENERGETICA

Qualora l'immobile, nella scala di valutazione della prestazione energetica, sia in classe **A** o superiore potrà essere applicata una maggiorazione del **10%**.

9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto all'art.4 del **D.M. 16.01.2017**, l'allegato **D**.

Eventuali clausole di determinazione forfettaria dell'ammontare degli oneri accessori che prescindano dall'effettiva rendicontazione annuale delle spese, con specifica previsione del conguaglio annuale, si intendono espressamente come non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente accordo.

Convengono, infatti, le parti stipulanti quale pattuizione essenziale, nel rispetto del disposto dell'art. 13, L. 431/1998, che vi debba essere piena coincidenza tra l'ammontare degli oneri accessori rimborsati dal conduttore, e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore.

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata **sulla base del numero delle stanze**.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Modena, **nonché le tabelle concordate fra le organizzazioni stipulanti il presente Accordo**.

[4] Resta ferma, in ogni caso, la proroga biennale del contratto al termine della durata stabilita. P.es.: 4+2; 5+2; 6+2.

CAPO II
NORME SPECIALI

10. EQUITA' FISCALE

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione ad uso abitativo a canone concordato **utilizzando esclusivamente i contratti** tipo allegati al D.M. 16.01.2017 (**allegati A, B, C**), così come recepiti nel presente accordo, 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, e di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del capo I del presente accordo. **Il contratto che non utilizza gli allegati "A, B, C" non può accedere ai benefici fiscali dei contratti a canone concordato e potrà essere oggetto di accertamento da parte degli Enti preposti a pena delle sanzioni di Legge e della perdita delle agevolazioni fiscali.**

Le Organizzazioni firmatarie si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo e ritenendo necessario evitare che queste possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi, convengono sull'opportunità di formalizzare la conclusione del contratto con la apposita modulistica, **atta a documentare all'Amministrazione comunale la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo**, rendendosi disponibili ad assistere le parti in tale attività in conformità al D.M. 16.01.2017, articoli 1, comma 8; 2, comma 8; 3, comma 5.

Le Organizzazioni firmatarie, quindi, prendono atto dell'articolo 1, comma 8, dell'articolo 2, comma 8 e dell'articolo 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017, riguardante l'attestazione **per gli accordi non assistiti**. L'attestazione ivi prevista, **per i contratti non assistiti,** è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione dei Proprietari o una degli Inquilini firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del **modello allegato F**. Tale attestazione dovrà essere validata dalle organizzazioni sindacali sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali **con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse della rispondenza dei dati dichiarati**.

Al fine di rendere il metodo per compilare le attestazioni il più uniforme possibile ed evitare malintesi tra le organizzazioni e per una maggiore trasparenza verso le parti, **si allega un protocollo tecnico (allegato N)** a cui tutte le organizzazioni firmatarie dovranno obbligatoriamente adeguarsi. In caso emergessero difformità nella compilazione delle attestazioni da parte di una o più organizzazioni, le altre organizzazioni, dopo aver richiamato per iscritto la/le organizzazione/i che si sono discostate dal protocollo allegato N, dovranno segnalare i casi in questione al Comune in cui l'immobile è presente e all'Agenzia delle Entrate.

L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo locale, ai fini dell'applicazione dei benefici localmente previsti, può essere richiesta dal Comune alle organizzazioni sindacali di rappresentanza firmatarie del presente Accordo.

11. CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il tipo di contratto utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "**A**". Il contratto che non utilizza l'allegato "A" non può accedere ai benefici fiscali dei contratti ad uso abitativo a canone concordato e potrà essere oggetto di accertamento da parte degli Enti preposti a pena delle sanzioni di Legge e della perdita delle agevolazioni fiscali.

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di tre mensilità del canone.

Recesso anticipato del Conduttore. Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore si intende valido quando questi abbia inviato al Locatore lettera raccomandata A. R. o PEC con preavviso **compreso tra un minimo di un mese e un massimo di sei mesi**, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

12. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(I comuni sotto i 10.000 abitanti come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, non godono dei benefici fiscali e non sono tenuti ad applicare i canoni mensili del punto 7, come da D.M. 16 gennaio 2016, art. 2, comma 2. Di conseguenza possono non compilare la tabella dei parametri dell'articolo 4 dell'allegato B, come pure possono non applicare i canoni mensili del punto 7 e relative tabelle 7.A e 7.B. Per questi contratti occorre la convalida delle esigenze della transitorietà da parte di due Organizzazioni firmatarie (una dell'Inquilinato e una della Proprietà), mentre non occorre l'attestato di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stesso all'accordo territoriale).

Il tipo di contratto utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "**B**", indicando con precisione i motivi di transitorietà. **Il contratto che non utilizza l'allegato "B" non può accedere ai benefici fiscali dei contratti ad uso abitativo a canone concordato** e potrà essere oggetto di accertamento degli Enti preposti a pena delle sanzioni di Legge e della perdita delle agevolazioni fiscali.

In conformità con le previsioni dell'articolo 2, commi 1 e 2 del D.M. 16.01.2017 la durata della locazione **non può essere** inferiore **a 31 giorni** e non **superiore a diciotto mesi**.

Si precisa che, in conformità con le previsioni dell'articolo 2, commi 1, 4 e 5 del D.M. 16.01.2017 la transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e/o separatamente sia da esigenze del Locatore che del Conduttore. Nel contratto di locazione, si dovrà dichiarare il motivo di transitorietà, del Locatore e/o del Conduttore, individuato all'interno delle esigenze sotto riportate, da provare con apposita documentazione che andrà allegata al contratto. Si precisa infine che la data di scadenza del contratto di locazione non potrà mai superare la fine del mese in cui scade il termine della motivazione.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile, entro i 60 giorni successivi alla scadenza pattuita nel contratto, per i seguenti motivi:

A - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta.

B - destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

C - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per Locatori residenti in comuni diversi da quello di Modena;

D - eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta o ha comunicato una autorizzazione edilizia[5], che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;

E – per ogni altra esigenza specifica del Locatore **collegata ad un evento certo a data prefissata**, **espressamente indicata nel contratto e documentata**. Le parti contrattuali sono assistite bilateralmente, ciascuna dalla rispettiva organizzazione della proprietà e dei conduttori, al fine di ottenere supporto nella conclusione del contratto di locazione. Dell'assistenza ricevuta si darà atto nel contratto, con dichiarazione apposta in calce allo stesso, firmata dalle organizzazioni che l'hanno prestata.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE

Quando il Conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

F - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato.

G - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;

H - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

I - necessità di cure o di assistenza per sé o a famigliari in luogo diverso dalla propria residenza;

L - acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;

M - esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

N – per ogni altra esigenza specifica del Conduttore **collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata**. Le parti contrattuali sono assistite bilateralmente, ciascuna dalla rispettiva organizzazione della proprietà e dei conduttori, al fine di ottenere supporto nella conclusione del contratto di locazione. Dell'assistenza ricevuta si darà atto nel contratto, con dichiarazione apposta in calce allo stesso, firmata dalle organizzazioni che l'hanno prestata.

Il Conduttore non deve avere la residenza nel Comune di Modena e comuni contermini per i punti F, G, H, I.

Le ragioni di transitorietà del Conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

[5] Solo a titolo esemplificativo: CILA; SCIA, Permesso a costruire.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Recesso anticipato del Conduttore. Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore si intende valido quando questi abbia inviato al Locatore lettera raccomandata A. R. o PEC con preavviso **compreso tra un minimo di un mese e un massimo di tre mesi**, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

13. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(I *comuni senza sedi universitarie o non confinanti con comuni con sedi universitarie non possono stipulare questi contratti, D.M. 16 gennaio 2017, art.3).*

Il tipo di contratto utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "**C**". Il contratto che non utilizza l'allegato "C" non può accedere ai benefici fiscali dei contratti ad uso abitativo a canone concordato e potrà essere oggetto di accertamento da parte degli Enti preposti a pena delle sanzioni di Legge e della perdita delle agevolazioni fiscali.

Ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 16.01.2017 è possibile stipulare tali contratti di locazione per studenti universitari fuori sede. Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post lauream (master, dottorati, erasmus, specializzandi o perfezionamenti), in un comune diverso da quello di residenza. I contratti di locazione hanno durata da sei mesi a tre anni, e possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti. Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per i contratti di durata di sei mesi, di due mensilità per quelli di durata superiore e sino a diciotto mesi, e di tre mensilità per gli altri.

Alla prima scadenza, **se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto,** i contratti si rinnovano per un uguale periodo e termina automaticamente alla seconda scadenza.

Recesso anticipato del Conduttore. Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore si intende valido quando questi abbia inviato al Locatore lettera raccomandata A. R. o PEC con preavviso **compreso tra un minimo di un mese e un massimo di tre mesi**, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

14. GRANDI PROPRIETA'

Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 del D.M. 16.01.2017 Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di **30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo** anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori. Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

15. CANONE MASSIMO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

(Housing sociale art. 2, comma 3, DM 22 aprile 2008).

Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, DM 22 aprile 2008, non può superare quello derivante dai valori risultanti dal presente accordo locale sottoscritto ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431 del 1998.

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del D.M. 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 elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

CAPO III

NORME FINALI

16. DURATA ED EFFICACIA. ADESIONI.

Il presente accordo territoriale ha validità a decorrere dal 01/11/2026 per tutti i contratti a canone concordato decorrenti da tale data e fino a sottoscrizione di un nuovo accordo.

Si sottolinea che la stipula della presente integrazione all'Accordo Territoriale del 2023 non produce alcun effetto sul contratto di locazione a canone concordato prima prorogato e poi rinnovato tacitamente. Il contratto originario, quindi, continua a spiegare pienamente i suoi effetti, sia sotto il profilo strettamente civilistico, tra le parti, sia per quanto attiene ogni agevolazione prevista dalla legge.

Conseguentemente, riguardo alle agevolazioni fiscali previste dal Legislatore della legge n. 431/1998, con particolare riferimento all'IMU e all'IRPEF, il proprietario in forza di un valido contratto di locazione abitativa a canone concordato che si è via via prorogato/rinnovato tacitamente, avrà il diritto di continuare a godere delle agevolazioni fiscali previste, sempre che il contratto di locazione sia conforme all'Accordo Territoriale vigente al tempo della stipula.

Tutti i contratti decorrenti da data anteriore alla entrata in vigore del presente accordo restano validi fino all'eventuale disdetta di uno dei due contraenti.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti, (come previsto all'ultimo comma del punto 7 del presente accordo);
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo verranno convocate per essere sentite dal Comune in merito alle richieste e/o comunicazioni che allo stesso pervenissero da parte di altre organizzazioni sindacali di adesione al presente accordo.

Il presente accordo, ai sensi dell'art. 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune e presso la regione Emilia-Romagna, unitamente ai seguenti allegati:

- **Allegato punto 7-A**
- **Allegato punto 7-B**
- **"A" Contratto tipo uso abitativo;**
- **"B" Contratto tipo uso transitorio ordinario;**
- **"C" Contratto tipo uso transitorio universitario;**
- "F" Attestazione unilaterale;
- "K" Pianta comunale delle zone omogenee;
- "N" Protocollo tecnico per le attestazioni di rispondenza;

Letto, confermato e sottoscritto in Modena, in data 07/10/2026

Le organizzazioni firmatarie:

Le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini

ASSOCASA, MASSIMILIANO UCCELLI _____

FEDERCASA CONFSAL, ROSARIO MARAGÒ _____

SICET, EUGENIA CELLA _____

SUNIA, MARZIO GOVONI _____

UNIAT, COSIMO GALLO _____

Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

ASPPI, FRANCESCO LAMANDINI _____

CONFABITARE, MARIA FEMMINELLA _____

CONFAPPI, RAFFAELE VOSINO _____

CONFEDILIZIA-APE, FRANCESCO BRUINI _____

UPPI, LORENZO COTTIGNOLI _____

Aderiscono al presente accordo:

Hanno partecipato ai tavoli tecnici le seguenti organizzazioni:

FIMAA _____

FIAIP _____

ANAMA _____

ALLEGATO TABELLA PUNTO 7.A

TABELLE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E FASCE DI CANONE MENSILE

Centro

FASCE D'OSCILLAZIONE	Fino a 50 mq		51 a 70 mq		71 a 90 mq		91 a 120 mq		121 a 150 mq		oltre 151 mq	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	290	300	400	415	430	450	475	495	540	560	570	610
SUBFASCIA B	330	460	460	520	500	550	550	605	620	680	680	745
SUBFASCIA C	385	510	490	570	550	600	600	660	670	740	740	805
SUBFASCIA D	435	560	540	625	600	650	650	715	730	800	800	880
SUBFASCIA E	540	615	620	690	660	730	720	790	800	870	870	960

Semicentro

FASCE D'OSCILLAZIONE	Fino a 50 mq		51 a 70 mq		71 a 90 mq		91 a 120 mq		121 a 150 mq		oltre 151 mq	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	280	290	370	390	410	430	440	460	500	530	550	585
SUBFASCIA B	320	430	430	500	480	540	510	590	590	650	650	715
SUBFASCIA C	370	480	480	550	510	580	560	640	650	710	710	780
SUBFASCIA D	420	530	525	600	555	630	610	700	710	770	770	850
SUBFASCIA E	530	585	600	660	630	695	700	770	770	845	850	935

Periferia

FASCE D'OSCILLAZIONE	Fino a 50 mq		51 a 70 mq		71 a 90 mq		91 a 120 mq		121 a 150 mq		oltre 151 mq	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	250	260	340	360	375	395	395	415	475	505	520	550
SUBFASCIA B	290	400	400	470	440	490	460	550	560	610	610	670
SUBFASCIA C	340	450	430	520	470	550	520	610	620	680	680	750
SUBFASCIA D	390	500	490	570	530	610	580	675	680	740	740	820
SUBFASCIA E	500	550	570	625	610	670	675	740	740	815	815	890

Suburbana + Rurale

FASCE D'OSCILLAZIONE	Fino a 50 mq		51 a 70 mq		71 a 90 mq		91 a 120 mq		121 a 150 mq		oltre 151 mq	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	230	240	320	340	360	380	380	400	455	485	485	525
SUBFASCIA B	265	370	370	450	425	470	440	530	540	585	585	645
SUBFASCIA C	315	420	425	500	455	530	500	600	600	660	660	725
SUBFASCIA D	360	470	480	550	505	580	560	650	660	720	720	790
SUBFASCIA E	470	520	550	605	580	640	650	715	720	790	790	870

ALLEGATO TABELLA PUNTO 7. B

TABELLE E FASCE DI CANONE DEGLI ALLOGGI **LOCATI PARZIALMENTE PER STANZA**				
Centro				
FASCE D'OSCILLAZIONE	Stanza		Stanza con bagno ad uso esclusivo	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	200	210	250	270
SUBFASCIA B	240	260	290	310
SUBFASCIA C	260	280	310	330
SUBFASCIA D	280	300	330	350
SUBFASCIA E	310	330	360	390

Semicentro				
FASCE D'OSCILLAZIONE	Stanza		Stanza con bagno ad uso esclusivo	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	200	210	250	270
SUBFASCIA B	240	260	290	310
SUBFASCIA C	260	280	310	330
SUBFASCIA D	280	300	330	350
SUBFASCIA E	310	330	360	390

Periferia				
FASCE D'OSCILLAZIONE	Stanza		Stanza con bagno ad uso esclusivo	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	190	200	240	260
SUBFASCIA B	220	250	270	300
SUBFASCIA C	240	270	290	320
SUBFASCIA D	260	290	310	340
SUBFASCIA E	290	320	340	370

Suburbana + Rurale				
FASCE D'OSCILLAZIONE	Stanza		Stanza con bagno ad uso esclusivo	
	MIN	**MAX**	**MIN**	**MAX**
SUBFASCIA A	160	170	210	230
SUBFASCIA B	190	220	240	270
SUBFASCIA C	210	230	260	290
SUBFASCIA D	230	260	280	310
SUBFASCIA E	260	290	310	340