

ACCORDO COMUNE DI SPOLETO

PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Sottoscritto il 10/10/2024 - Trasmesso con PEC in data 12/10/2024

Acquisito al protocollo comunale n. 65825 in data 14/10/2024



SEDE PROVINCIALE PERUGIA - VIA DEL MACELLO N. 21

075 5004344 – 331 3229988

www.asppiperugia.it – asppi.perugia@gmail.com

**ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO
VALIDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI SPOLETO**

(in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 (G.U. del 15.03.2017 n. 62) del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze)

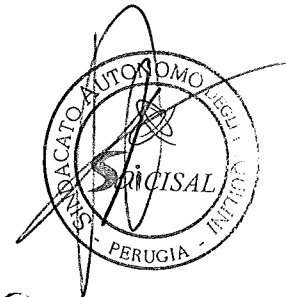
ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

asppi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tonzani



Il giorno 10/10/2024

Le sottoscritte associazioni dei proprietari immobiliari:

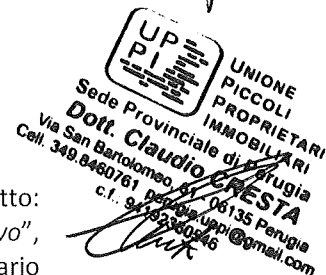
ASPPI Perugia - in persona del Presidente provinciale Enzo TONZANI

UPPI Perugia - in persona del Presidente provinciale Claudio CRESTA

e i sindacati degli inquilini:

SAI CISAL - in persona del Segretario regionale Franco RIGHETTI

ASSO CASA - in persona della Segretaria provinciale Valentina OROLOGIO



Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, avente ad oggetto: "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998 n. 292, supplemento ordinario n. 203/L;

Visto in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998 il quale dispone che le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1, 2 e 3;

Vista la Convenzione nazionale del 25 ottobre 2016 ed i relativi allegati;

Visto il decreto 16 gennaio 2017 del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze avente ad oggetto: "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";

Visto in particolare che il suddetto decreto 16 gennaio 2017 stabilisce all'articolo 1, comma 8, all'articolo 2, comma 8, e all'articolo 3, comma 5, che "le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali 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";

Visto che il Ministero delle Infrastrutture – Direzione Generale per la Condizione Abitativa, con nota del 6 febbraio 2018 n. 1380 ha affermato che "...per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia (delle Entrate) in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate".

Vista la Risoluzione del 20 aprile 2018 n. 31/E dell'Agenzia delle Entrate con la quale, tra l'altro, ha ribadito che per i contratti "non assistiti", l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

(quali riduzione dell'imponibile Irpef del 30 per cento in regime ordinario, aliquota ridotta nella misura del 10 per cento nell'ipotesi di opzione della "cedolare secca" che assolve anche le imposte di registro e di bollo, riduzione IMU del 25 per cento, ecc.);

Visto il decreto-legge 21 giugno 2022, n. 73 convertito con la legge 4 agosto 2022, n. 122 recante: «Misure urgenti in materia di semplificazioni fiscali e di rilascio del nulla osta al lavoro, Tesoreria dello Stato e ulteriori disposizioni finanziarie e sociali.» avente ad oggetto: "Modifica della validità dell'attestazione per i contratti di locazione a canone concordato);

Evidenziato che il presente Accordo territoriale, nel pieno rispetto della vigente normativa in materia di locazioni abitative, intende facilitare il mercato dei contratti agevolati, incentivando l'immissione nel mercato degli immobili sfitti, tenendo conto dell'attuale situazione del mercato abitativo dell'intera provincia di Perugia, nonché della particolare situazione economica che vede oneri gravanti sui proprietari immobiliari sempre meno sostenibili;

Ribadito l'impegno delle associazioni firmatarie del presente Accordo territoriale di assolvere con trasparenza, correttezza e diligenza il compito di verifica della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, ferma restando la piena e totale responsabilità delle parti contraenti in ordine alle dichiarazioni rese ai fini della determinazione del canone di locazione.

Precisato che le sottoscritte associazioni ritengono doverosa una puntuale verifica del presente Accordo, anche prima della sua scadenza, sia per gli aspetti normativi che per quelli economici, principalmente per quanto concerne la verifica di un corretto equilibrio tra la richiesta del mercato immobiliare e le risultanze nella determinazione dei canoni di locazione agevolati, che hanno lo scopo di calmierare il mercato proporzionalmente alle agevolazioni fiscali previste;




Evidenziato il ruolo fondamentale dell'amministrazione comunale per calmierare il mercato delle locazioni, auspicando che possa determinare una aliquota IMU ridotta per gli immobili concessi a canone concordato, oltre quella ridotta del 25 per cento che ad oggi risulta a totale carico dello Stato;

**Tutto ciò premesso e considerato
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

PARTE I - (Contenuti generali)

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante del presente Accordo territoriale.
- 2) Il presente Accordo, valido per l'intero **territorio del Comune di Spoleto**, definisce i criteri e le modalità per la stipula dei contratti a canone concordato in conformità alle disposizioni della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017, ha decorrenza dal giorno successivo a quello di trasmissione all'Amministrazione comunale mediante PEC sino al 31/12/2027 e rimane in vigore sino alla data di sottoscrizione di un nuovo Accordo territoriale. Ferma restando, comunque, la possibilità di revisione, anche prima della sua scadenza, su richiesta da parte di almeno due delle associazioni sottoscrittrici, con le modalità dell'attuale normativa in materia.
- 3) Il presente Accordo, a far data dal giorno della sua validità, per quanto riguarda le associazioni firmatarie, sostituisce ogni altra sottoscrizione e/o adesioni sottoscritte dalle stesse in precedenza.
- 4) In conformità alle disposizioni del Decreto 16 gennaio 2017 i contratti a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti utilizzando gli schemi contratto allegati a detto Decreto del 16.01.2017, con le eventuali integrazioni contenute nel presente accordo.

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asppi.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani



Sezione Provinciale di Perugia
Dr. Claudio CRESTA
Via San Bernardino, 67 - 06135 Perugia
Cell. 349.8460761 - 0613260946
c.f. 8413260946
asppi@gmail.com



FOCASA
Sezione Provinciale di Perugia

5) Nella predisposizione del contratto di locazione, le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni, dovranno tenere conto dello stato dell’immobile, delle pertinenze, della dotazione di servizi tecnici, mobilio, ecc., della superficie convenzionale, della zona omogenea ove è situato l’immobile, del numero dei parametri delle fasce di oscillazione relative alle caratteristiche dell’immobile stesso e di quanto altro previsto nel presente accordo. I contratti non assistiti, per usufruire delle agevolazioni fiscali e tributarie, anche in conformità alla Risoluzione del 20 aprile 2018 n. 31/E dell’Agenzia delle Entrate, dovranno obbligatoriamente essere attestati da almeno una delle organizzazioni sindacali sottoscrittrici il presente Accordo territoriale (**Allegato 1**) – Attestazione unilaterale) oppure, solo se richiesto dai contraenti il contratto di locazione, da almeno una associazione dei proprietari e da almeno una dei sindacati degli inquilini (**Allegato 2**) – Attestazione bilaterale).

6) La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella calpestabile dell’immobile, al netto dei soli muri perimetrali e quindi comprensiva delle tramezzature ed eventuali soppalchi “abitabili”. A tale superficie, se inferiore a mq 46,00 si applica la maggiorazione del 20% e per quella compresa fra mq 46,00 e mq 70,00 del 10%, il tutto comunque nei limiti stabiliti dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 236/87. Alla superficie maggiore di mq 140,00 si applicherà una riduzione del 10% e comunque nella misura non inferiore a mq 140,00.

Alla superficie come sopra determinata dovrà essere sommata quella risultante dal 30% dei balconi, portici, lastrici solari, cantine, soffitte e altri accessori simili; dal 40% di serre solari, verande chiuse; dal 50% di garage; del 40% del posto macchina esclusivo con accatastamento C/6 e/o tettoie con accatastamento C/7; del 15% della superficie scoperta concessa in godimento esclusivo al conduttore che dovrà essere considerata, ai fini del calcolo della superficie convenzionale, nella misura massima non superiore a quella calpestabile, al netto dei muri perimetrali, del solo immobile oggetto di locazione.

Le superfici di altezza inferiore a ml 1,50 non potranno essere considerate ai fini del calcolo della superficie convenzionale.

La superficie convenzionale, come sopra determinata, potrà avere una tolleranza in eccesso o in difetto sino ad un massimo del 3%.

Nell’ipotesi di locazione parziale, determinata con le stesse modalità di calcolo della superficie convenzionale complessiva, come sopra si dovrà indicare nel contratto sia la superficie convenzionale locata in modo esclusivo, che quella esclusiva non locata e ripartire in proporzione alle prime due, quella che resta in comune. La somma dei canoni di ciascun contratto parziale non potrà comunque mai superare quella del canone che verrebbe determinato per l’intero bene locato. I mq della superficie convenzionale complessiva e quelli della superficie convenzionale parziale, dovranno essere obbligatoriamente riportati nel contratto di locazione, con sottoscrizione della corrispondente planimetria catastale - nella quale saranno evidenziate le superfici esclusive locate, quelle esclusive non locate e quelle che restano in comune. Gli immobili che presentano un accatastamento con lo stesso subalterno per soffitte, fondi o altra tipologia di pertinenza, se non locati per l’intero subalterno, dovranno essere considerati come affitti parziali e il canone di locazione dovrà essere calcolato con le modalità di cui sopra (in tale fattispecie non è necessario sottoscrivere la planimetria dell’immobile). Le spese condominiali relative ai contratti parziali, quelle per le utenze e per la nettezza urbana saranno ripartite in base al numero delle persone che abitano l’immobile, fatti salvi eventuali diversi accordi tra i contraenti.

7) Nella procedura per la determinazione del canone si dovrà tenere conto dell’ubicazione dell’immobile con riferimento alle zone OMI dell’Osservatorio del mercato immobiliare reperibili nel sito internet dell’Agenzia delle entrate – ANNO 2023/SECONDO SEMESTRE, le quali, ancorché non allegate, sono considerate parte integrante e sostanziale del presente Accordo, come di seguito indicate:

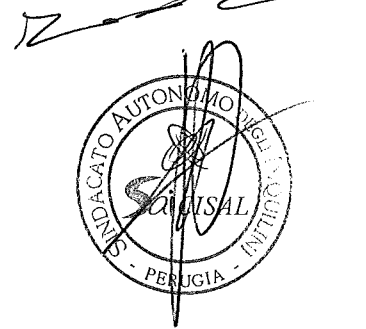
ASPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344

aspi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tozzani



- ZONA CENTRALE (contrassegnata con le lettere: B/n)
- ZONA SEMICENTRO (contrassegnata con le lettere: C/n- E/n)
- ZONA PERIFERICA (contrassegnata con le lettere: D/n)
- ZONA FRAZIONI (tutte le altre zone del territorio comunale)

Si precisa che le suddette planimetrie sostituiscono integralmente quelle presentate con precedenti Accordi comunali, ai quali le associazioni firmatarie il presente Accordo avevano aderito o avevano sottoscritto.

- 8) Per la determinazione del canone di locazione, compreso tra il valore minimo e quello massimo di ciascuna sub fascia di oscillazione, come riportato per ciascuna zona urbana all'allegato 3) del presente Accordo, per l'immobile oggetto di locazione, si dovrà tenere conto dei seguenti:

A) – ELEMENTI OGGETTIVI BASE:

- a. Immobile con cucina abitabile con almeno una finestra;
- b. Immobile ubicato in edificio servito da ascensore;
- c. Immobile con impianti conformi alle norme tecniche vigenti alla data di costruzione;
- d. Riscaldamento centralizzato o autonomo, indifferentemente alimentato;
- e. Doppio bagno di cui almeno uno con finestra;
- f. Immobile ultimato o con interventi di ristrutturazione negli ultimi 15 anni o con interventi singoli o condominiali eseguiti con il cosiddetto "Superbonus 110%";
- g. Immobile unifamiliare (casa singola, ossia cielo terra compresi quelli di tipo a schiera);
- h. Porta blindata o porta rinforzata, comunque dotata di meccanismi antieffrazione;
- i. Doppi vetri, vetri termici o doppi infissi;
- j. Immobile posto nelle vicinanze di servizi pubblici o commerciali;
- k. Immobile con strutture di superamento barriere architettoniche in essere;
- l. Edificio conforme alla normativa antisismica, con riferimento a quella vigente all'epoca di costruzione o di adeguamento sismico;
- m. Immobile con impianto di climatizzazione per almeno il 50% degli ambienti;
- n. Conferma dello stesso conduttore nella stipula di un nuovo contratto di locazione.

B – ELEMENTI OGGETTIVI PREMIUM:

1. Immobile fornito da mobili nuovi di fabbricazione per almeno il 50% degli ambienti;
2. Immobile con corpi illuminati a LED nella totalità degli ambienti;
3. Immobile locato a studenti, situato nel raggio di circa 3.000 metri dall'ingresso della facoltà universitaria o dalla struttura ove effettua la specializzazione;
4. Immobile situato nei pressi di zone di godimento per famiglie: aree verdi, area giochi per bambini, piscine, palestre o strutture simili;
5. Immobile posto in zona prevalentemente storica o centrale dotato di autorimessa, singola o in comune con altri condomini;
6. Immobile ubicato in zona prevalentemente storica o centrale dotato di terrazza con panorama sulla città antica e/o colline circostanti;
7. Immobile ubicato in edificio con parcheggio condominiale interno o esterno;
8. Immobile ubicato in edificio con area verde condominiale;
9. Immobile con impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
10. Immobile con impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica;
11. Immobile con piscina anche in uso comune;
12. Immobile con ascensore per disabili o montascale;
13. Immobile servito dalla connessione internet in fibra ottica;
14. Immobile con videosorveglianza anche condominiale e/o con sistema di allarme;
15. Immobile locato a studenti con almeno due bagni dove si consentono contratti di locazioni individuali;

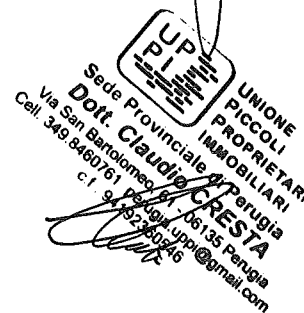
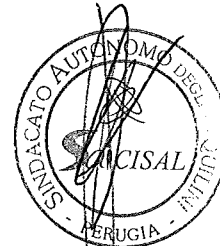
ASPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

aspi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tonzani

Ai fini della individuazione della corrispondente sub fascia necessaria per il calcolo del canone di locazione, si dovrà tenere conto del numero degli elementi come di seguito riportato:

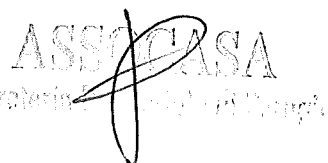
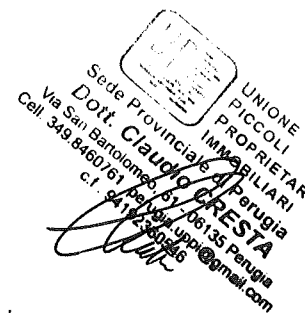
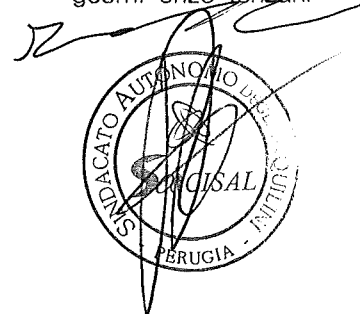
- **ZONA CENTRALE**
ELEMENTI BASE: sub fascia 1 da 0 a 3; sub fascia 2 superiori a 3;
ELEMENTI PREMIUM: fino a 2; pari o superiori a 3;
- **ZONA SEMICENTRO**
ELEMENTI BASE:
sub fascia 1 da 0 a 3; sub fascia 2 da 4 a 5, sub fascia 3 superiore a 5;
ELEMENTI PREMIUM: fino a 2; pari o superiori a 3;
- **ZONA PERIFERICA**
ELEMENTI BASE:
sub fascia 1 da 0 a 3; sub fascia 2 da 4 a 5, sub fascia 3 superiore a 5;
ELEMENTI PREMIUM: fino a 2; pari o superiori a 3;
- **ZONA FRAZIONI**
ELEMENTI BASE:
sub fascia 1 da 0 a 3; sub fascia 2 da 4 a 5, sub fascia 3 superiore a 5;
ELEMENTI PREMIUM: fino a 2; pari o superiori a 3;

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

asppl.perugia@gmail.com

il presidente
geom. enzo tozzani



9) Il canone di locazione concordato tra le parti contrattuali, compreso tra il valore minimo assoluto e il valore massimo di ciascuna sub fascia – come stabilito all'allegato 3) del presente accordo, sarà determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq/anno, risultanti dal corretto calcolo della superficie convenzionale, dall'area omogenea ove è situato l'immobile, dal numero dei parametri delle fasce di oscillazione relative alle caratteristiche dell'immobile stesso, nonché dalle maggiorazioni indicate nei punti successivi al presente accordo. Il canone di locazione come sopra determinato - dove il valore minimo assoluto è da intendersi quale canone contrattuale minimo applicabile - potrà essere aumentato, applicando al valore massimo di ciascuna sub fascia la maggiorazione successiva (calcolando, ad esempio: $100,00 + 10\% = 110,00 + 10\% = 121,00$ – ecc.), nell'ipotesi che ricorrano le fattispecie di seguito elencate:

- a. quando l'immobile risulta arredato a cura e spese del locatore – con elenco degli arredi sottoscritto a parte e con espressa menzione nel contratto, le parti possono concordare una maggiorazione sino al 25% se totalmente arredato, sino al 20% se arredato per oltre la metà dei vani e del 10% se arredato della sola cucina;
- b. nell'ipotesi che le parti contraenti – per i soli contratti agevolati ordinari (3+2), concordino una durata superiore a quella di legge, il canone di locazione potrà essere incrementato del 4% per ogni anno di aumento, sino alla durata massima di sei anni della prima scadenza contrattuale, ovvero fino ad un massimo del 12%;
- c. qualora le parti contraenti – per i contratti agevolati ordinari (3+2), concordino un termine di preavviso per il recesso pari o inferiore a tre mesi e con l'esclusione dei "gravi motivi", il valore del canone potrà essere aumentato del 4%;
- d. il canone di locazione, sulla base della classificazione energetica (APE) potrà essere aumentato del 15% se in classe A/4 o A/3; dell'12% se in classe A/2 o A/1 o A; del 7% se in classe B o C; del 5% se in classe D o E; se in classe F del 3%; se in Classe G ridotto del 2%.

PARTE II - (Contratti di locazione ordinari)

1) In conformità all'articolo 2, comma 3 e 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 la durata contrattuale per la prima scadenza non può essere inferiore a (3) tre anni e le eventuali proroghe saranno di durata biennale (2). Tali contratti, dovranno essere obbligatoriamente redatti utilizzando lo schema contratto allegato A) del Decreto

16/01/2017, con le integrazioni previste dal presente accordo. Le parti contraenti, sia per i contratti assistiti che per quelli attestati dovranno, tra l'altro, inserire nel contratto i mq della superficie convenzionale complessiva ed eventualmente anche quella relativa alla locazione parziale, l'area omogenea ove ricade l'immobile, la sub fascia risultante dal totale dei parametri oggettivi dell'immobile, i riferimenti catastali dei beni concessi in locazione, gli estremi dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ecc., nonché quant'altro previsto nel presente accordo e nella normativa in materia di locazioni abitative.

- 2) Il canone di inizio locazione dovrà essere determinato con le modalità di cui al precedente punto 9) della Parte I, e non potrà essere aumentato per gli anni successivi nell'ipotesi che il proprietario opti per l'applicazione della "cedolare secca", diversamente potrà essere aggiornato su richiesta del locatore ogni anno nella misura pari al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, con riferimento al mese precedente la data di decorrenza del contratto di locazione.
- 3) Si precisa che ai fini della corretta assistenza sindacale o del rilascio dell'attestazione con esito favorevole, le parti contraenti possono eliminare dallo schema contratto la dicitura "per gravi motivi" applicando eventualmente le maggiorazioni previste nel precedente punto 9), lettera c) della Parte I.

PARTE III - (Contratti di locazione transitori ordinari)

- 1) In conformità all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 i contratti di natura transitori hanno durata non inferiore a 30 giorni e non superiore a diciotto mesi, senza possibilità di proroga. Tali contratti, dovranno essere obbligatoriamente redatti utilizzando lo schema contratto allegato B) del decreto 16/01/2017, con le integrazioni previste dal presente accordo. Le parti contraenti, sia per i contratti assistiti che per quelli attestati dovranno, tra l'altro, inserire nel contratto i mq della superficie convenzionale complessiva ed eventualmente anche quella relativa alla locazione parziale, l'area omogenea ove ricade l'immobile, la sub fascia risultante dal totale dei parametri oggettivi dell'immobile, i riferimenti catastali dei beni concessi in locazione, gli estremi dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ecc., nonché quant'altro previsto nel presente accordo e nella normativa in materia di locazioni abitative.
- 2) Il canone di locazione dovrà essere determinato con le modalità di cui al precedente punto 9) della Parte I.
- 3) Nel contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo di transitorietà che potrà riferirsi indifferentemente a ciascuna delle parti contrattuali. In ogni caso, le esigenze di transitorietà individuate all'atto della stipula del contratto di locazione, dovranno riferirsi ai seguenti motivi:

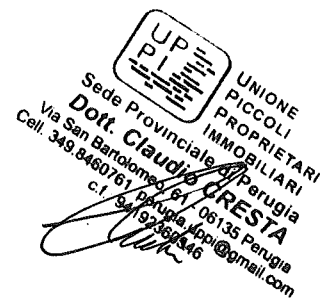
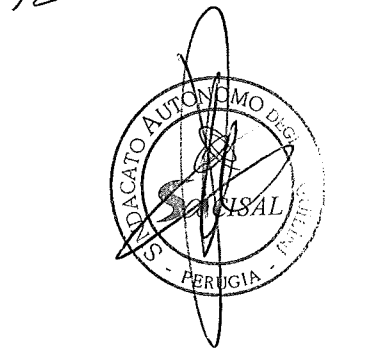
A) Esigenze di transitorietà del locatore

1. quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
2. quando il locatore intenda rientrare dall'estero o sia stato trasferito temporaneamente in una sede di lavoro diversa da quella di ubicazione dell'immobile nel quale risulti residente;
3. quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata.

B) Esigenze di transitorietà del conduttore

1. frequenza a corsi di studi di durata inferiore a sei mesi
2. frequenza a corsi di formazione riconosciuti dalla Regione Umbria;
3. necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private;
4. contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
5. incarico professionale a termine;

ASPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asppi.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo torzani



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

6. quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata.

- 4) Con riferimento all'art. 2, comma 5, del decreto 16.01.2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria, motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente nei punti precedenti, per usufruire dei benefici fiscali, dovranno richiedere una attestazione sottoscritta da almeno una associazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, le quali riconoscono i motivi della effettiva esigenza di transitorietà del contratto. Detta fattispecie, espressamente richiamata nel contratto di locazione, obbliga inderogabilmente il conduttore al rilascio dell'immobile alla data di scadenza contrattuale, e comunque non oltre quindici giorni dalla scadenza stessa.

PARTE IV - (Contratti di locazione per studenti universitari)

- 1) In conformità all'articolo 5, comma 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla scadenza per uguale periodo a quello stabilito. Tali contratti, dovranno essere obbligatoriamente redatti utilizzando lo schema contratto allegato C) del Decreto 16/01/2017, con le integrazioni previste dal presente accordo. Le parti contraenti, sia per i contratti assistiti che per quelli attestati dovranno, tra l'altro, inserire nel contratto i mq della superficie convenzionale complessiva ed eventualmente anche quella relativa alla locazione parziale, l'area omogenea ove ricade l'immobile, la sub fascia risultante dal totale dei parametri oggettivi dell'immobile, i riferimenti catastali dei beni concessi in locazione, gli estremi dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), il corso universitario frequentato dal conduttore/i, ecc., nonché quant'altro previsto nel presente accordo e nella normativa in materia di locazioni abitative.
- 2) Il canone di inizio locazione dovrà essere determinato con le modalità di cui al precedente punto 9) della Parte I, e non potrà essere aumentato per gli anni successivi nell'ipotesi che il proprietario opti per l'applicazione della "cedolare secca", diversamente potrà essere aggiornato dal locatore ogni anno nella misura pari al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, con riferimento al mese precedente la data di stipula del contratto di locazione.

PARTE V - (Accordi integrativi grandi proprietà)

- 1) Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà in capo ad un medesimo soggetto, di più di 100 (cento) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), si dovrà procedere alla stipula di appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori che abbiano sottoscritto il presente Accordo territoriale.

PARTE VI - (Accordi integrativi ex Decreto 22 aprile 2008 – Alloggio sociale)

- 1) In applicazione del decreto 16 gennaio 2023, art. 1, comma 5, e del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146 i canoni minimi e massimi dell'alloggio sociale dovranno essere definiti dalle associazioni sottoscrittrici con appositi accordi integrativi.

PARTE VII - (Ripartizione degli oneri accessori)

1. Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" di cui all'allegato D), del Decreto 16 gennaio 2017.

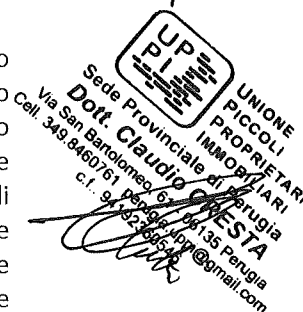
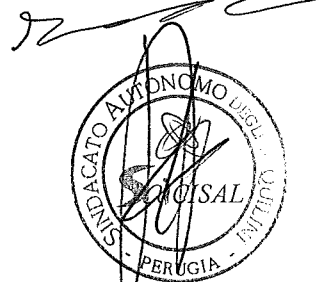
ASPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

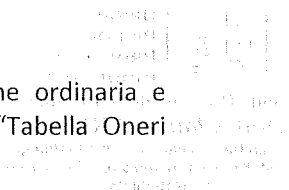
aspi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tonzani



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia



2. Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti in materia di locazione, al codice civile e agli usi locali.

PARTE VIII - (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

- 1) Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposita Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale, prevista dall'art. 6 del decreto 16/01/2017, con le modalità stabilite dal Regolamento di cui all'allegato E) a detto Decreto. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza l'apposito modello.

PARTE IX - (Modalità di assistenza e attestazione dei contratti)

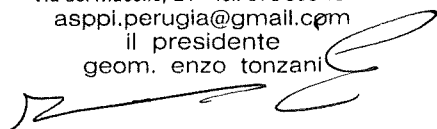
1. Per il combinato disposto della legge n. 431 del 1998 e del Decreto 16/01/2017 le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, da almeno una delle rispettive organizzazioni dei proprietari immobiliari o degli inquilini.
2. In alternativa al precedente comma 1), cioè per i contratti non assistiti, cosiddetti attestati, le parti devono obbligatoriamente acquisire, ai sensi degli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017 e della Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 20 aprile 2018, n. 31/E, l'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo locale, ai fini delle agevolazioni fiscali e tributarie, che verrà rilasciata alle parti richiedenti con le seguenti modalità:
 - a. da una organizzazione dei proprietari immobiliari o degli inquilini scelta tra quelle firmatarie del presente accordo e tramite la sottoscrizione e consegna del modello di attestazione unilaterale di cui all'allegato 1) al presente accordo;
 - b. da almeno una associazione dei proprietari immobiliari e da almeno una degli inquilini (con richiesta sottoscritta da proprietari ed inquilini) scelte tra le firmatarie del presente accordo e tramite la sottoscrizione e consegna del modello di attestazione bilaterale di cui all'allegato 2) del presente accordo.
3. Le Attestazioni di cui ai precedenti punti a) e b), debitamente sottoscritte con firma autografa o digitale dai contraenti il contratto di locazione, possono essere trasmesse anche mediante PEC alle associazioni firmatarie, le quali provvederanno alla verifica della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo comunale e al reinvio di tali Attestazioni, debitamente sottoscritte, direttamente ad uno dei contraenti o ad un loro delegato, in maniera cartacea o mediante PEC.

Letto, confermato e sottoscritto

Associazioni dei Proprietari immobiliari:

ASPPI PERUGIA

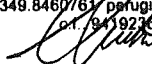
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asp.pi.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani



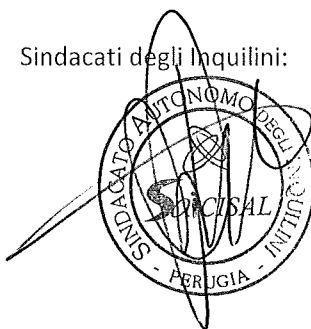
UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

Sede Provinciale di Perugia
Dott. Claudio CRESTA

Via San Bartolomeo, 61 - 06135 Perugia
Cell. 349.8460761 perugia.uppi@gmail.com
p.f. 04192360546



Sindacati degli Inquilini:



ASBOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

asppi.perugia@gmail.com

Il presidente

geom. enzo tozzani



Segreteria Finanziaria del Comune di Perugia

Allegato 1)

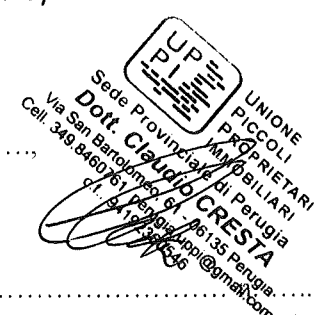
**ATTESTAZIONE UNILATERALE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017
con riferimento all'Accordo del Comune di SPOLETO (PG)**

Trasmesso con PEC in data _____

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

PREMESSO CHE

il sig. C.F. residente a in Via/Pza in
nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in
Via/P.za..... n., con contratto stipulato con il sig. C.F.,
residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il,
registrato il..... al n..... presso l'Agenzia delle Entrate /in corso di registrazione, essendo i termini
non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua
responsabilità, i seguenti elementi:



1. SUPERFICI CALPESTABILI DELL'IMMOBILE:

Indicare tutte le superfici calpestabili dell'immobile, (appartamento, balconi, fondi, soffitte, garage, superfici esterne, ecc.)

2. ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DELLA SUB FASCIA:

Indicare gli elementi base dichiarati dai richiedenti

N. Totale elementi oggettivi base:

3. ELEMENTI OGGETTIVI PREMIUM:

Indicare gli elementi premium dichiarati dai richiedenti

N. Totale elementi premium:

4. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO:

Classe energetica:

Arredamento:

Durata contratto anni:

Altro:

SUPERFICIE CONVENZIONALE mq _____ ZONA _____ SUB FASCIA _____

FASCIA DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE DI LOCAZIONE MIN/MAX € _____ / _____

CANONE CONCORDATO DAI CONTRAENTI € mese _____ € annuo _____

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contraenti, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che per quanto dichiarato dalle parti circa gli elementi di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 di cui sopra, i contenuti del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale per il Comune di Perugia (PG), depositato in data ~~26/01/2023~~ ~~prot. n. 22187~~, e successive adesioni, modifiche e integrazioni.

Data _____

I dichiaranti

p. l'Organizzazione

LOCATORE

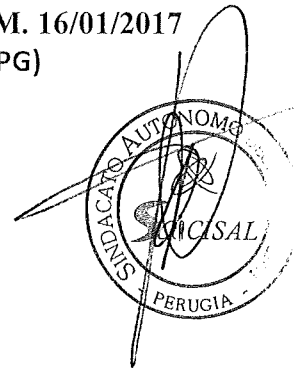
.....

CONDUTTORE

ATTI STAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017

con riferimento all'Accordo del Comune di SPOLETO (PG)

Trasmesso con PEC in data _____



L'Organizzazione in persona di _____

L'Organizzazione in persona di _____

firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di,

PREMESSO CHE

il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n..... presso l'Agenzia delle Entrate /in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la propria responsabilità, quanto di seguito indicato:

1. SUPERFICI CALPESTABILI DELL'IMMOBILE:

Indicare tutte le superfici calpestabili dell'immobile, (appartamento, balconi, fondi, soffitte, garage, superfici esterne, ecc.)

2. ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DELLA SUB FASCIA:

Indicare gli elementi base dichiarati ed accettati dai richiedenti

N. Totale elementi oggettivi base:

3. ELEMENTI PREMIUM:

Indicare gli elementi premium dichiarati ed accettati dai richiedenti

N. Totale elementi premium:

4. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO:

Classe energetica:

Arredamento:

Durata contratto anni:

Altro:



SUPERFICIE CONVENZIONALE mq _____ ZONA _____ SUB FASCIA _____

FASCIA DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE DI LOCAZIONE MIN/MAX € _____ / _____

CANONE CONCORDATO DAI CONTRAENTI € mese _____ € annuo _____

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contraenti, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che per quanto dichiarato dalle parti circa gli elementi di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 di cui sopra, i contenuti del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale per il Comune di Perugia (PG), depositato in data 26/01/2023 prot. n. 22187, e successive adesioni, modifiche e integrazioni.

Data _____

I dichiaranti

p. l'Organizzazione proprietari

LOCATORE

p. l'Organizzazione conduttori

CONDUTTORE

ACCORDO COMUNE DI SPOLETO

TABELLA VALORI PER IL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO E
PERCENTUALI DI AUMENTO ELEMENTI PREMIUM

ZONA CENTRALE					
SUB FASCE				PREMIUM	
				Maggiorazione del	
MINIMO	MASSIMO			fino a 2	pari o superiore a 3
40,00 €	DA 0 A 3	SUB 1	75,00 €	15%	25%
	> DI 3	SUB 2	85,00 €		

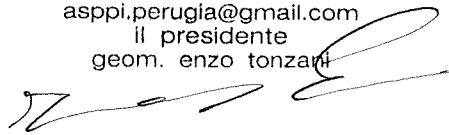
ZONA SEMICENTRO					
SUB FASCE				PREMIUM	
				Maggiorazione del	
MINIMO	MASSIMO			fino a 2	pari o superiore a 3
35,00 €	DA 0 A 3	SUB 1	60,00 €	15%	25%
	DA 4 A 5	SUB 2	70,00 €		
	> DI 5	SUB 3	75,00 €		

ZONA PERIFERICA					
SUB FASCE				PREMIUM	
				Maggiorazione del	
MINIMO	MASSIMO			fino a 2	pari o superiore a 3
35	DA 0 A 3	SUB 1	55,00 €	15%	25%
	DA 4 A 5	SUB 2	65,00 €		
	> DI 5	SUB 3	70,00 €		

ZONA FRAZIONI					
SUB FASCE				PREMIUM	
				Maggiorazione del	
MINIMO	MASSIMO			fino a 2	pari o superiore a 3
30	DA 0 A 3	SUB 1	45,00 €	15%	25%
	DA 4 A 5	SUB 2	55,00 €		
	> DI 5	SUB 3	60,00 €		

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
 asppi.perugia@gmail.com
 Il presidente
 geom. enzo tonzani




ASSOCASA
 Segreteria Provinciale di Perugia



Sede Provinciale di Perugia
Dott. Claudio CRESTA
 Via San. Bernardino, 61 - 06135 Perugia
 Cell. 349 849 076 - 075 500 43 44
 asppi@gmail.com
 075 350 546

