

ACCORDO TERRITORIALE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO PER IL COMUNE DI TERRE DEL RENO.

ATTENZIONE: per informazioni di dettaglio sulla stipula dei contratti e sull'applicazione dell'Accordo Territoriale occorre rivolgersi alle associazioni firmatarie dell'Accordo stesso.

In data 03/03/2022 le organizzazioni di rappresentanza degli inquilini e dei proprietari hanno sottoscritto l'accordo territoriale riguardante i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/1998. (Prot. 4429/2022 del 07/03/2022) Le informazioni che seguono sono da intendersi meramente indicative, si rimanda, pertanto, al testo degli accordi territoriali ed agli allegati ai medesimi.

ENTRATA IN VIGORE DELL'ACCORDO TERRITORIALE.

L'accordo territoriale è entrato in vigore il 05/03/2022.

Tutti i contratti di locazione stipulati successivamente all'entrata in vigore dell'accordo dovranno essere ad esso conformi qualora i contraenti vogliano accedere alle agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato.

I contratti stipulati fino al 04/03/2022, con riferimento agli accordi vigenti nei comuni demograficamente omogenei di minore distanza territoriale anche situati in altra regione (decreto 14/7/2004), mantengono piena validità anche dopo il 05/03/2022 fino alla loro naturale scadenza (salvo proroghe) o fino all'eventuale recesso anticipato, dopodiché la stipula di un nuovo contratto di locazione a canone concordato dovrà essere conforme alle regole fissate dall'accordo territoriale del COMUNE DI TERRE DEL RENO.

PERCHE' SERVE L'ACCORDO TERRITORIALE.

La legge n. 431/1998 ha rivisto il sistema delle locazioni abitative individuando tre ambiti contrattuali:

- contratti con canone a regime di libero mercato;
- contratti con canone a regime convenzionato/concordato;
- contratti di natura transitoria e per studenti universitari.

Per i contratti in regime convenzionato/concordato, per quelli di natura transitoria e per quelli a favore di studenti universitari, la normativa rimanda alle organizzazioni di rappresentanza della proprietà e degli inquilini, convocate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la predisposizione dei modelli fac-simili contrattuali.

La stessa normativa stabilisce, poi, che i canoni di locazione relativi ai suddetti contratti (contenuto economico) devono essere compresi entro limiti minimi e massimi fissati, a livello locale, da appositi accordi territoriali definiti e sottoscritti dalle organizzazioni locali di rappresentanza degli inquilini e dei proprietari.

L'accordo territoriale, quindi, oltre a stabilire i limiti di canone in funzione dei parametri adottati, recepisce anche i modelli di contratto definiti a livello nazionale che dovranno essere, obbligatoriamente, utilizzati per la stipula dei nuovi contratti di locazione.

LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Ai fini della diversificazione dei canoni di locazione, l'accordo territoriale suddivide in 3 zone omogenee il territorio comunale (allegato 5 all'accordo).

Per ognuna delle 3 zone sono state definite le fasce di oscillazione dei canoni di locazione (allegato 1 all'accordo).

CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI/CONVENZIONATI.

Sono regolati dall'articolo 2, comma 3, Legge n. 431/1998, dall'art. 1 del D.M. 16/01/2017 e dall'accordo territoriale sottoscritto.

Hanno durata non inferiore a 3 anni e, alla prima scadenza ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, sono prorogati per altri 2 anni in assenza di disdetta. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni per altri 3 anni con applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

Per essere conforme all'accordo territoriale, il contratto deve essere stipulato utilizzando il fac-simile denominato Allegato "A" all'accordo territoriale. Il fac-simile non potrà essere modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone e, nel caso di contratti transitori, specificando i motivi di transitorietà.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA.

Sono regolati dall'articolo 5, comma 1, Legge n. 431/1998, dall'art. 2 del D.M. 16/01/2017 e dall'accordo territoriale sottoscritto.

Hanno durata non superiore a 18 mesi, e sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei locatori e/o dei conduttori tra quelle espressamente indicate nell'accordo territoriale. Nel contratto va, necessariamente, indicata la specifica esigenza di transitorietà. Qualora l'esigenza di transitorietà non rientri tra quelle previste dall'accordo o sia difficilmente documentabile, le parti sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie dell'accordo.

Per essere conforme all'accordo territoriale, il contratto deve essere stipulato utilizzando il fac-simile denominato Allegato "B" all'accordo territoriale.

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI.

Sono regolati dall'art. 5, comma 2, Legge n. 431/1998, dall'art. 3 del D.M. 16/01/2017 e dall'accordo territoriale sottoscritto.

Hanno durata non inferiore a 6 mesi e non superiore a 3 anni, e sono rinnovabili, solo alla prima scadenza, per un egual periodo salvo recesso del conduttore, con preavviso da comunicarsi

almeno 1 mese e non oltre 3 mesi prima, fermo restando che la durata contrattuale non può eccedere i 36 mesi totali.

Il conduttore deve essere iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, con sede universitaria o limitrofo ad un comune con sede universitaria.

I contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

Per essere conforme all'accordo territoriale, il contratto deve essere stipulato utilizzando il facsimile denominato Allegato "C" all'accordo territoriale.

LE LOCAZIONI PARZIALI

L' accordo territoriale disciplina anche le locazioni parziali degli alloggi, stabilendo che il canone sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento, in percentuale proporzionale alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando le parti comuni condivise interne all'appartamento. E' necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici calcolate, il tutto sottoscritto dalle parti contrattuali.

AGEVOLAZIONI IMU RELATIVAMENTE AGLI ALLOGGI CONCESSI IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO/CONVENZIONATO E ASSEVERAZIONE O ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'.

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 16/01/2017 **ai fini IMU**, con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato, ed altresì ai contratti di natura transitoria e per studenti universitari, **l'imposta è determinata applicando rispettivamente l'aliquota stabilita dal comune, con riduzione al 75 per cento.**

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali a livello locale il decreto 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017) del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti prevede che per i contratti la cui stipula avviene **senza l'assistenza delle organizzazioni firmatarie dell'accordo**, sia necessaria l'attestazione, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo medesimo.

L'asseverazione/attestazione viene rilasciata secondo il modello allegato 4 all'accordo territoriale vigente dall' 05/03/2022. **La mancanza dell'attestazione, per i contratti per i quali non si è richiesta l'assistenza delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, NON consente l'applicazione delle agevolazioni fiscali anche nel caso in cui il contratto sia, comunque, conforme all'accordo stesso.**

L'attestazione di conformità, per i contratti non assistiti, diviene parte integrante del contratto e verrà richiesta dagli uffici preposti alla verifica dell'effettiva spettanza delle agevolazioni fiscali.

La mancanza dell'attestazione, pertanto, non consentirà l'applicazione dei benefici fiscali a livello comunale. L'attestazione di conformità è necessaria solo per i nuovi contratti di locazione stipulati sulla base dell'accordo territoriale in vigore dal 05/03/2022.

Pertanto dalla data del 05/03/2022 per applicare la riduzione al 75% dell'IMU occorre:

- stipulare un contratto a canone concordato/convenzionato tramite assistenza da parte di una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo.
- stipulare un contratto a canone concordato/convenzionato senza assistenza ma corredato dell'attestazione di conformità da parte di una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo a richiesta di uno dei contraenti.

I contratti di locazione stipulati sino al 04/03/2022, ancorché successivamente rinnovati/prorogati, devono essere conformi agli accordi vigenti nei comuni demograficamente omogenei di minore distanza territoriale anche situati in altra regione. L'attestazione NON è dovuta neppure in occasione delle successive proroghe e/o rinnovi.

QUALI SONO LE ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE DELL'ACCORDO ALLE QUALI RICHIEDERE L'ASSISTENZA O L'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'.

L' accordo territoriale è stato sottoscritto dalle seguenti organizzazioni:

- Associazione della Proprietà Edilizia – A.P.E., aderente a Confedilizia (in rappresentanza dei proprietari)
- Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari – A.S.P.P.I. (in rappresentanza dei proprietari)
- Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari – S.U.N.I.A. (in rappresentanza degli inquilini)
- Sindacato Italiano Casa e Territorio – S.I.C.E.T. (in rappresentanza degli inquilini)
- Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio – U.N.I.A.T. (in rappresentanza degli inquilini)
- UNION CASA
- CONFABITARE
- CONFAPPI
- U.P.P.I. Associazione Proprietari

Il rilascio dell'attestazione è subordinato alla presentazione della documentazione che sarà richiesta dalla organizzazione cui le parti intenderanno rivolgersi ed al pagamento di un contributo.