



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI

SERVIZIO PATRIMONIO

Scheda riepilogo Nuova disciplina contratti concordato dopo il DM 16/01/2017 pubblicato in GU il 15/3/2017 e nuovo Accordo Territoriale 26 MARZO 2018

ITER

- **25/10/2016: Convenzione nazionale** sottoscritta da organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative che e' stata recepita nel **Decreto del 16/1/2017**;
- **Estensione a tutti i Comuni italiani, della disciplina del contratto di locazione a canone concordato**, in precedenza limitata ai soli comuni cosiddetti "ad alta tensione abitativa" (ATA). Resta la necessità di intervento nella definizione dell'accordo a livello locale. In assenza dello stesso e' possibile fare riferimento a quanto previsto dal DM 14/7/2004 (Comune vicino e omogeneo che abbia all'incirca la stessa popolazione).
- **Aggiornamento delle linee guida** per la definizione degli accordi territoriali.
- Le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori individuano, insieme di aree omogenee con valori minimi e massimi;
- Gli Accordi poi raggiunti con le tabelle riportanti i valori vengono **depositate presso il Comune**.
- **Verranno poi attivati gli Accordi integrativi specifici per proprietari con oltre 100 u.i.** (ad esempio **ACER**, Falciola) che di norma dovrebbero avere **carattere migliorativo**.
- **26/03/2018** Deposito nuovo Accordo da parte Organizzazioni sindacali: ASPPI, UPPI, UNIONCASA, CONFABITARE, SICET, SUNIA, UNIAT presso il comune di Ferrara.

All'Accordo hanno aderito anche ASSO CASA e CONFAPPI.

- La Convenzione e il decreto che la recepisce affermano **in maniera perentoria che i contratti tipo allegati sono gli unici che devono essere utilizzati per la stipula dei contratti agevolati:**

- 1) **Contratto a Canone Concordato durata 3+2 (in mancanza della comunicazione della disdetta il contratto si rinnova tacitamente tra le parti alle medesime condizioni per altri 3 anni con applicazione dell'ultimo canone corrisposto:**

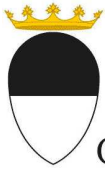
- **Sostituzione** del precedente **modello contrattuale** allegato al decreto

Prevista **LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE**: in tal caso il canone sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento, in percentuale proporzionale alla superficie di ciascuna porzione locata. E' necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici calcolate, il tutto sottoscritto dalle parti contrattuali.

2) Contratto Transitorio:

- durata (da 1 a 18 mesi). Per contratti **pari o inferiori a 30 giorni** viene prevista la **libera determinazione del canone** e ripartizione degli oneri accessori.
- Le **motivazioni di transitorietà, essenziali per la stipula del contratto, dovranno essere motivate** sulla base delle fattispecie dettate dagli accordi e menzionate nel contratto. **Il decreto amplia la casistica**: mobilità lavorativa, studio, apprendistato, aggiornamento professionale, ricerca di soluzioni occupazionali.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 e' previsto nel nuovo accordo territoriale che le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria (**che non sia motivato sulla base delle fattispecie specifiche previste dall'Accordo e che sono difficilmente documentabili**), sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI

• **3) Contratto Transitorio per Studenti Universitari:**

- Estensione della disciplina ai soggetti frequentanti Istituti d'istruzione superiore (ad es. Accademie, Conservatori,...) e corsi formazione post laurea quali, master, dottorati e perfezionamenti in comuni diversi da quello di residenza. Durata da sei mesi e tre anni.
- Sostituzione del precedente modello contrattuale (allegato C).

Determinazione del canone concordato

L'Accordo consente a proprietari ed inquilini di individuare un canone compreso tra un minimo e un massimo, secondo le fasce prestabilite dall'Accordo stesso, sulla base delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale e delle caratteristiche dell'appartamento.

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale, sono così definite:

- centro storico ed aree di pregio
- zona fuori le mura
- zona periferica (fascia entro i 10 km dal centro storico)
- zona forense/agricola (fascia oltre i 10 km dal centro storico)

Il nuovo Accordo prevede rispetto al 2013 una **riduzione degli importi nelle zone fuori mura (-2,04%) e zona periferica (-2,30%)**; mentre **aumentano leggermente i valori della zona centro storico (+1,56%)** tenuto conto degli interventi di sistemazione e ripristino che sono intervenuti dopo il terremoto e dell'incrementata domanda di alloggi da parte degli studenti universitari che prediligono nella ricerca di una casa la zona del Centro Storico.

Permane la **possibilità di farsi assistere** da una o più organizzazioni della proprietà e degli inquilini per la determinazione del canone.

Per chi non se ne servisse e questa e' una novità del Decreto del 16/1/2017, ci sarà comunque l'**obbligo** di chiedere che il canone e il contenuto normativo del contratto sia attestato, **da parte di almeno un' organizzazione firmataria** dell'Accordo territoriale; le modalità di attestazione del canone sono state introdotte nell'Accordo locale che ha previsto la modulistica. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la risposta n. 1380 del 6 febbraio 2018, ha affermato infatti che, in assenza di assistenza alla stipula del contratto stesso, **risulta obbligatoria l'attestazione di conformità alle norme ed ai parametri contenuti nell'Accordo territoriale**. Tale documento, secondo il Ministero, attesta la sussistenza di tutti gli elementi utili per accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali.

Quindi e' obbligatoria l'attestazione della rispondenza del contenuto del contratto di locazione all'Accordo territoriale, effettuata da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo, con obbligo del contribuente di acquisire la sopra citata attestazione, anche per poter dimostrare all'Agenzia delle Entrate e al Comune, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle agevolazioni utilizzate.

Agevolazioni Fiscali

Riduzione del 30% dei redditi imponibili Irpef riguardanti gli immobili locati.

In alternativa, si può optare per la **cedolare secca con aliquota sostitutiva del 10%** per il biennio 2018-2019, (nei comuni ad alta tensione abitativa indicati nella delibera del CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/12/2004, nelle 11 aree metropolitane indicate dal DI 551/1998 e nei Comuni con esse confinanti, nei Comuni capoluogo di provincia e nei Comuni dichiarati in stato di emergenza nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014), invece **dell'aliquota ordinaria del 21%**. Quando il proprietario non sceglie l'opzione, per la cedolare secca gli Accordi territoriali possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura non superiore al 75% della variazione Istat.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI

- Riduzione del 30% base imponibile ai fini imposta registro
- Riduzione al 75% dell'imposta ai fini IMU
- Rinnovate anche le detrazioni fiscali per conduttori che possono variare sulla base del reddito dei conduttori stessi.

Commissione Conciliazione

In caso di contrasti con l'inquilino sarà possibile attivare commissioni di conciliazione ad hoc

Entrata in vigore

Con l'adozione degli Accordi depositati sulla base del nuovo decreto cessano di avere vigore quelli precedenti. Il nuovo accordo ha effetti a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito (quindi dal 27/3/2018) e si applica ai contratti stipulati a partire da tale data.