

CONVENZIONE NAZIONALE
(in base agli artt. 4 e 4 bis, della legge 9 dicembre, n. 431)

Accordo tra Sindacati degli Inquilini

SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini, ANIA, Feder.Casa

e il COORDINAMENTO PROPRIETARI IMMOBILIARI

ANPE-Federproprietà, ASPPI, CONFAPPI, UPPI

Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 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'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge

1

(Criteri generali per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione agevolati nella contrattazione territoriale)

1. Gli Accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione, all'interno delle quali - secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare - è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, ovvero, in mancanza di tempestiva convocazione, di propria iniziativa, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, individuano, avendo acquisito informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone censuarie, insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, etc.);
- **tipologie** edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area ed eventuale zona, gli Accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, etc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, etc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, etc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

5. Per le compagnie assicurative, gli istituti di credito, gli enti privatizzati, le Casse, le Fondazioni, i soggetti detentori di patrimonio immobiliare – anche se ubicato in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale – e per quelle proprietà che saranno individuate negli accordi territoriali per il singolo comune, i canoni sono definiti - all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti, per le aree omogenee e le eventuali zone come sopra individuate, dalle contrattazioni territoriali - in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie della Convenzione nazionale e/o degli Accordi territoriali relativi. Tali Accordi integrativi possono prevedere speciali condizioni per sovvenire esigenze di particolari categorie di conduttori.

6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con Accordi integrativi territoriali stipulati fra i soggetti e con le modalità di cui sopra, tenuta presente la vigente normativa; i canoni relativi a tale comparto, sono determinati in base alle aree omogenee ed alle eventuali zone, nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.

7. Con uguali modalità è possibile procedere alla stipula di Accordi integrativi ai quali partecipino imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro, in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, che saranno stipulati con i diretti fruitori, saranno regolati dall'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

8. Gli Accordi territoriali possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge prevedendo, in tal caso, le relative misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

9. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo (allegato sub **A**) e per le proprietà individuali (allegato sub **B**).

10. Le disposizioni dei precedenti commi si applicano agli Accordi territoriali sia dei comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, che degli altri comuni.

11. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma 9.

12. Le parti contrattuali possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

(Criteri per la definizione dei canoni dei contratti di locazione

di natura transitoria e durata degli stessi)

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge del 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze **dei proprietari e/o dei conduttori** per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale - **che dovrà dare particolare rilevanza alle esigenze della mobilità lavorativa** - tra le organizzazioni sindacali della proprietà **edilizia** e degli inquilini maggiormente rappresentative.

2. Per le proprietà di cui all'art.1 commi 5 e 6 si procede, nelle località di cui al successivo comma 4, a mezzo di Accordi integrativi territoriali, stipulati fra i soggetti e con le modalità di cui ai contratti agevolati.

3. Sono approvati i tipi di contratto **per le proprietà di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 1** (allegato sub C) e per le proprietà individuali (allegato sub D).

Detti contratti prevedono una specifica clausola che individua l'esigenza transitoria **del locatore e/o del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.** Qualora **il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure** siano venute meno le cause della transitorietà, la durata del contratto e' ricondotta a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita **documentazione** da allegare al contratto.

4. I canoni di locazione dei contratti transitori nelle undici aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania), nei comuni con esse confinanti e nei comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati al punto 1.

In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni di cui all'articolo 4, comma 3, legge 431/98.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma 3.

6. Le parti contrattuali possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

(Criteri per la definizione dei canoni dei contratti di locazione

per gli studenti universitari e durata degli stessi)

1. Nei comuni sede di università, di corsi universitari distaccati **e di specializzazione**, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede.

Questa tipologia contrattuale potrà essere utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

I contratti ricadenti in questa fattispecie hanno durata da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore) e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio.

2. I canoni di locazione, di questa tipologia contrattuale, sono definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui (al punto 1).

Negli stessi accordi locali si individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale.

Per ogni singolo contratto si può inoltre, tenere conto:

- della presenza del mobilio;
- di particolari clausole;
- delle eventuali modalità di rilascio.

3. Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

4. Per le proprietà di cui all'art. commi 5 e 6 si procede a mezzo di Accordi integrativi territoriali, stipulati fra i soggetti e con le modalità di cui ai contratti agevolati.

5. Sono approvati tipi di contratto per le proprietà di cui all'art: 1, commi 5 e 6, (allegato sub **E**) e per **le proprietà individuali** (allegato sub **F**).

6. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma 5.

7. Le parti contrattuali possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

(Tabella oneri accessori)

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella oneri accessori (allegato sub **G**).

(Agevolazioni fiscali)

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di Accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire della agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso.

3. In sede di prima applicazione del decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

4. In relazione a quanto stabilito dall'art. 10 della citata legge 431 del 1998 e dall'art. 13-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, ai conduttori titolari dei contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ad uso principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma dell'art. 2, commi 3 e 4 e dell'art. 4 commi 2 e 3, della citata legge n. 431 del 1998, spetta una detrazione rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:

a) Euro 495,80, se il reddito complessivo non supera Euro 15.493,71;

b) Euro 247,90, se il reddito complessivo non supera Euro 30.987,41.

6

(Commissioni di conciliazione)

1. Per tutti i contratti di cui al decreto, è prevista la costituzione di commissioni di conciliazione ai fini e con le modalità di cui agli allegati tipi di contratti.

7

(Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto)

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, nelle zone agli stessi interessate, a far tempo dalla definizione dei relativi Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Sino alle definizioni predette, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti.

Roma, 6 settembre 2002

SUNIA - SICET - UNIAT - ANIA - Feder.Casa

Unione Inquilini - ANPE-Federproprietà - ASPPI - CONFAPPI -UPPI