

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

D.M. 16/01/2017

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. Pubblicato nella Gazz. Uff. 15 marzo 2017, n. 62.

Epigrafe

Premessa

Art. 1. *Criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale*

Art. 2. *Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi*

Art. 3. *Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi*

Art. 4. *Tabella degli oneri accessori*

Art. 5. *Agevolazioni fiscali*

Art. 6. *Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*

Art. 7. *Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto*

Allegato A - Locazione abitativa

Allegato B - Locazione abitativa di natura transitoria

Allegato C - Locazione abitativa per studenti universitari

Allegato D - Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore

Allegato E

Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale
nonché modalità di funzionamento della commissione

Articolo 1 *Ambito di applicazione*

Articolo 2 *Richiesta per l'avvio della procedura*

Articolo 3 *Comunicazione*

Articolo 4 *Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori*

Articolo 5 *Obblighi di riservatezza*

Articolo 6 *Avvio della procedura*

Articolo 7 *Nomina di consulenti*

Articolo 8 *Proposta di risoluzione*

D.M. 16 gennaio 2017 (1).

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. (2)

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 15 marzo 2017, n. 62.

(2) Emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON
IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

Vista la *legge 9 dicembre 1998, n. 431* e successive modificazioni, concernente la 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* che 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' *articolo 5*, commi 1, 2 e 3;

Vista la Convenzione nazionale in data 8 febbraio 1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della *legge n. 431 del 1998* tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale;

Visto il *decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 22 marzo 1999, n. 67 con il quale sono stati indicati, sulla base della citata Convenzione nazionale, i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della *legge 9 dicembre 1998, n. 431*;

Visto il *decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze del 30 dicembre 2002* pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, n. 85, supplemento ordinario n. 59, con il quale sono stati definiti, in mancanza di un unico accordo tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, i criteri generali per la realizzazione degli accordi in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della *legge n. 431 del 1998* nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione degli studenti universitari ai sensi dell' *art. 5*, commi 1, 2 e 3 della stessa legge;

Visto in particolare l' *art. 4, comma 1, della menzionata legge n. 431 del 1998*, così come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera c), della *legge 8 gennaio 2002, n. 2*, che stabilisce, tra altro, che il Ministro dei lavori pubblici, ora infrastrutture e trasporti, convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di individuare i criteri generali che costituiscono la base per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale ai sensi dell' *art. 2* comma 3 e dell' *art. 5*, commi 1, 2 e 3 della suddetta *legge n. 431 del 1998*;

Viste le note del Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Sen. Riccardo Nencini, con le quali in data 27 luglio 2016, 20 settembre 2016, 11 ottobre 2016 e 25 ottobre 2016, ai sensi del richiamato art. 4, comma 1, della *legge n. 431 del 1998*, sono state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di predisporre una nuova Convenzione nazionale adeguandola maggiormente alle esigenze derivanti dalla crescente situazione di disagio abitativo relativo al comparto delle locazioni ad uso abitativo;

Vista la Convenzione nazionale in data 25 ottobre 2016 ed i relativi allegati, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata *legge n. 431 del 1998* tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, fatta eccezione dell'organizzazione dei conduttori Sicut e vistata, per il Ministero delle infrastrutture e trasporti, dal Vice Ministro Sen. Riccardo Nencini;

Viste le memorie depositate nel corso della riunione del 25 ottobre 2016 dalle organizzazioni degli inquilini Asia-Usb; Unione inquilini; Sicut e dall'organizzazione della proprietà edilizia Confedilizia;

Considerato che dal numero delle sottoscrizioni alla Convenzione del 25 ottobre 2016 è possibile constatare l'avvenuto raggiungimento dell'accordo tra le parti ai sensi dell' *art. 4*, comma 1, della richiamata *legge 431 del 1998* tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale;

Considerato altresì, che l' *art. 4*, comma 2, della menzionata *legge n. 431 del 1998* prevede che i criteri generali individuati nella Convenzione nazionale siano indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (ora economia e delle finanze) da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione soprarichiamata;

Decreta:

Art. 1. Criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale

1. Gli accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della *legge 9 dicembre 1998, n. 431* e successive modificazioni, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di 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, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del *decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138*, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- a) valori di mercato;
- b) dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- c) 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. Al fine di assicurare la formazione degli accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, della legge 431 del 1998, trascorso il termine di 60 giorni previsto per la convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, le stesse organizzazioni possono produrre formale richiesta ai comuni interessati; nel caso in cui i comuni non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni di cui al comma 2 del presente articolo.

3. Per ogni area individuata ai sensi del comma 2 o per eventuali aggregazioni di microzone, gli accordi territoriali prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone che costituiscono, rispettivamente, il limite minimo e massimo di una o più fasce di oscillazione.

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

- a) tipologia dell'alloggio;
- b) stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- c) pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- d) presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- e) dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.);
- f) eventuale dotazione di mobilio.

5. 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 individuate negli accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento 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 per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146.

6. Alla sottoscrizione degli accordi integrativi di cui al comma 5, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro, associazioni Onlus che si occupano di immigrazione, in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998.

7. Gli accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia. Gli accordi territoriali possono stabilire gli elementi oggettivi che determinano una riduzione del canone massimo.

8. 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 a cura 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.

9. Gli accordi territoriali possono prevedere, per i contratti per i quali il locatore non opti per la «cedolare secca», l'aggiornamento del canone in misura contrattata e, comunque, non superiore al 75 per cento della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato A) che è approvato ai sensi dell'art. 4-bis della legge n. 431 del 1998.

11. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art. 1 del *decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551*, convertito dalla *legge 21 febbraio 1989, n. 61* e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

12. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all' *art. 4, comma 3, della richiamata legge n. 431 del 1998*.

Art. 2. Criteri per definire i 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 9 dicembre 1998, n. 431*, hanno durata non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1. Gli accordi territoriali relativi ai contratti di cui al presente articolo possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, *comma 3*, della *legge n. 431 del 1998*. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

3. Per le proprietà di cui all'art. 1, *comma 5*, si procede - per i Comuni di cui al *comma 2* del presente articolo - mediante accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nello stesso art. 1.

4. I contratti di cui al presente articolo devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nell'Accordo definito in sede locale, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto.

5. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1 e 4 del presente articolo, nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili, gli accordi definiscono le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento.

6. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, *comma 1*, della *legge n. 431 del 1998* in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo.

7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato B) che è approvato ai sensi dell'art. 4-bis della *legge 9 dicembre 1998, n. 431* e successive modificazioni.

8. Le parti contrattuali 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, a cura 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.

9. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art. 1 del *decreto legge 30 dicembre 1988 n. 551*, convertito dalla *legge 21 febbraio 1989, n. 61* e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

Art. 3. Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi

1. Nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal *regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592*, e dalla *legge 21 dicembre 1999, n. 508* nonché nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti - in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

2. I canoni di locazione sono definiti in appositi accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli accordi territoriali di cui all'art. 1. L'accordo locale potrà individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale. I canoni di locazione sono definiti con le medesime modalità previste dal comma 4 dell'articolo 1.

3. Per le proprietà di cui all'art. 1, comma 5, si procede mediante accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nello stesso art. 1.

4. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato C) che è approvato ai sensi dell'art. 4-bis della *legge n. 431 del 1998* e successive modificazioni.

5. Le parti contrattuali 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, a cura 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.

Art. 4. Tabella degli oneri accessori

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (Allegato D). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

Art. 5. Agevolazioni fiscali

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all' *art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551*, convertito dalla *legge 21 febbraio 1989, n. 61*, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuali dal Comitato interministeriale per la programmazione economica stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni della *legge 9 dicembre 1998, n. 431*, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate nella presente Convenzione, nonché ai contratti di cui agli *articoli 1* comma 3, e *5* commi 2 e 3 della medesima *legge n. 431 del 1998*, si applica, salve successive modificazioni, integrazioni ed aggiornamenti, la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell' *art. 37* del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato.

3. Ai fini di quanto previsto dall' *art. 4* , comma 1, ultimo periodo, della citata *legge n. 431 del 1998* , i tipi di contratto di cui all'*art. 4-bis* della medesima legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.

4. In caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli *articoli 2* , comma 3, e 8 della *legge n. 431 del 1998* , relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'*art. 1* , comma 1, lettere a) e b), del *decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551* , convertito, con modificazioni, dalla *legge 21 febbraio 1989, n. 61* , e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 15 per cento ed è ulteriormente ridotta al 10 per cento ai sensi dell'*art. 9* , commi 1 e 2- bis, *decreto legge 28 marzo 2014, n. 47* , convertito, con modificazioni, dalla *legge 23 maggio 2014, n. 80* , per il periodo ivi indicato.

5. In sede di prima applicazione del presente decreto fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'*art. 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.

6. Ai sensi dell'*art. 3 comma 2* del *decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23* , l'applicazione dell'imposta nella forma della cedolare secca, sostituisce le imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione.

7. In relazione a quanto stabilito dall'*art. 10* della citata *legge n. 431 del 1998* e dall'*art. 16* del *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917* , come modificato dall'*art. 2* , comma 1, lettera h) della *legge 23 dicembre 2000, n. 388* , ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma dell'*art. 2* , comma 3 e *art. 4* , commi 2 e 3 , della citata *legge 9 dicembre 1998, n. 431* , 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 supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

8. Ai sensi dell'*art. 16* del *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917* , come modificato dall'*art. 2* , comma 1, lettera h) della *legge 23 dicembre 2000, n. 388* , ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione nonché ai giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della *legge n. 431 del 1998* per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge, spetta una detrazione, per i primi tre anni complessivamente pari a:

a) euro 991,60, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

b) euro 495,80, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

9. Le detrazioni predette da ripartire tra gli aventi diritto, non sono tra loro cumulabili e il contribuente ha diritto, a sua scelta, di fruire della detrazione più favorevole. Le detrazioni sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.

10. Ai sensi dell' *art. 15* , comma 1, lettera i-sexies del *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917* , e successive modificazioni, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo: i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della *legge n. 431 del 1998* e successive modificazioni, i canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro. Alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, la detrazione spetta per i canoni derivanti da contratti di locazione e di ospitalità ovvero da atti di assegnazione in godimento stipulati, ai sensi della normativa vigente nello Stato in cui l'immobile è situato, dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso un'università ubicata nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'*art. 168-bis*.

11. Ai fini dell'I.m.u. e della Ta.s.i. con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato l'imposta è determinata applicando rispettivamente l'aliquota stabilita dal comune, con riduzione al 75 per cento ex *art 13* comma 6-bis *decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201* , convertito, con modificazioni, dalla

legge 22 dicembre 2011, n. 214 , e l'aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'art. 1, comma 683 , della legge 27 dicembre 2013 n. 147 , ridotta al 75 per cento ai sensi del comma 678 , ultimo periodo, dell'art. 1 della medesima legge n. 147 del 2013 .

Art. 6. Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 sono adottate le «Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione» di cui all'Allegato E, al presente decreto, già definito nella Convenzione del 25 ottobre 2016 «Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale». Tali procedure e modalità di funzionamento, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 30, comma 1 , della legge 18 giugno 2009, n. 69 , dall'art. 2, comma 2 , del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 , e dall' art. 7, comma 2, lettera c), del decreto interministeriale del Ministero della giustizia e del Ministero dello sviluppo economico 18 ottobre 2010, n. 180 , perseguono la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti.

2. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che deve, sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre sessanta giorni dalla data della sua costituzione, secondo le modalità stabilite nel citato Allegato E.

3. E' facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi di riferimento.

4. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché di sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione, la quale propone alle parti, nel termine perentorio di cui al comma 2, il nuovo canone da rinegoziarsi tra le parti.

5. Nel caso dei contratti di natura transitoria le parti possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà. La Commissione avanza proposte alle parti in ordine a durata e clausole del contratto.

6. La richiesta di attivazione della Commissione, costituita con le modalità indicate nell'Allegato E non comporta oneri.

7. Alla Commissione possono ricorrere, ove previsto dal contratto di locazione, i proprietari e gli inquilini che hanno sottoscritto contratti di locazione ai sensi art. 2, comma, 1 della legge n. 431 del 1998 anche nel caso che intendano rinegoziare la locazione e sottoscrivere un contratto concordato, nonché i titolari di contratti previsti dall'art. 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 , convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 .

Art. 7. Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati al presente decreto diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, dal deposito degli accordi ai sensi del comma 2, sulla base dei criteri indicati nel decreto di cui all'art. 4, comma 2 , della legge n. 431 del 1998 .

2. Successivamente alla sottoscrizione, gli accordi territoriali e integrativi sono depositati, a cura di una delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata e presso la regione di riferimento. I comuni danno la massima pubblicità all'accordo.

3. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all' art. 4, comma 3, della richiamata legge n. 431 del 1998 .

4. L'accordo definito in sede locale stabilisce la sua durata e le modalità di convocazione per il suo rinnovo e assicura modalità di monitoraggio della sua applicazione, prevedendo forme di convocazione straordinaria delle parti firmatarie in presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica. Fino all'adozione degli accordi basati sul presente decreto restano in vigore, in ogni loro parte, gli accordi precedenti.

Allegato A

Locazione abitativa

Scarica il file

Allegato B

Locazione abitativa di natura transitoria

Scarica il file

Allegato C

Locazione abitativa per studenti universitari

Scarica il file

Allegato D

Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		L
PORTIERATO		
Tattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
PULIZIA		
Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Tattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta		L
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia		L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori		L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		
LEGENDA		
L = locatore		
C = conduttore		

Allegato E

Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione

Articolo 1 Ambito di applicazione

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;

- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;

- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2 Richiesta per l'avvio della procedura

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione .

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3 Comunicazione

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4 Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5 Obblighi di riservatezza

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal *D.lgs n. 196 del 2003* .

Articolo 6 Avvio della procedura

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia. I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7 Nomina di consulenti

Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

Articolo 8 Proposta di risoluzione

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell' *articolo 1965 del Codice civile* . Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

