



CITTA' DI TORINO

*Area Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Convenzioni e Contratti
Ufficio Contratti Convenzionati*

***TESTO SINTETICO ED OPERATIVO
DEGLI ACCORDI TERRITORIALI
DEL COMUNE DI TORINO***

Torino, 11.09.2014

*Il Dirigente Dott. Antonio FONSECA
In collaborazione con:
Lidia CELLUPICA, Silvia ALISIO*

RIFERIMENTI NORMATIVI

I contratti di locazione convenzionata sono stati istituiti con L. 431/98, art. 2, c. 3 e con successivo Decreto di attuazione (D.M. del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002).

Tali provvedimenti normativi stabiliscono che la Città convochi le Organizzazioni maggiormente rappresentative della Proprietà edilizia e dei conduttori per la realizzazione degli Accordi, da definirsi in sede locale ai fini della determinazione del canone di locazione.

Gli Accordi Territoriali stabiliscono il canone di locazione all'interno di fasce di oscillazione che considerano le caratteristiche della zona di ubicazione dell'edificio e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare.

L'Accordo Territoriale della Città di Torino è stato firmato il 19.7.1999 e successivamente rinnovato; l'ultimo, attualmente in vigore è stato firmato e depositato presso il Comune di Torino il 25.9.2013.

Analoghi accordi territoriali per alcuni comuni dell'area metropolitana torinese sono stati firmati in data 14.5.2014 (Caselle Torinese, Collegno, Grugliasco e Moncalieri).

CONTRATTI CONVENZIONATI: COME SI CALCOLA IL CANONE

L'ammontare del canone convenzionato è determinato prendendo in considerazione diversi parametri:

- area di ubicazione dell'alloggio (centro, semicentro, periferia, collina) e microzone di pregio (vedi mappa territoriale ed elenco viario sul sito della Città www.comune.torino.it/locare - Tabelle Aree e Mod. Contratti - All. 1-2-3);
- numero degli elementi caratterizzanti la qualità dello stabile e dell'alloggio;
- superficie dell'alloggio;
- durata del contratto (da min. anni 3+2 a max anni 6+2).

Per ogni area è stato fissato un valore minimo ed un valore massimo di euro al mq di superficie utile dell'alloggio comprendente eventuali box, cantine, soffitte, balconi e terrazze. Per calcolarlo si deve tenere conto dei dati contenuti nella tabella seguente:

ELEMENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o, posto auto coperto
2	Presenza di n. 1 cantina o, sottotetto o, soffitta.
3	Presenza di impianto di riscaldamento .
4	Presenza di ascensore per le unità oltre il 2 [^] piano (3 [^] fuori terra)
5	Presenza di area verde di pertinenza ai condomini.
6	Presenza di posto auto scoperto.
7	Presenza di impianto di condizionamento
8	Presenza di doppi servizi.
9	Presenza di allacciamento alla rete gas
10	Presenza di porta blindata
11	Presenza di doppi vetri
12	Presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo.
13	Presenza all'interno dell'alloggio mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice .
14	Vicinanze linea metropolitana (non oltre i 200 mt dalla linea metropolitana)

TABELLA VALORI MIN E MAX DEL CANONE (in Euro al mq), in funzione della durata del contratto, delle caratteristiche dell'immobile e della zona di ubicazione.

CONTRATTO 3+2	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI ALMENO 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 A 4 ELEMENTI
	1 Sub	2 Sub	3 Sub
ZONA 1 – CENTRO	6,50-3,70	5,70-3,10	4,60-2,50
ZONA 2 – SEMICENTRO	5,90-3,70	5,20-3,10	4,50-2,50
ZONA 3 – PERIFERIA	5,50-3,70	4,70-3,10	4,00-2,50
ZONA 4 – COLLINARE	6,50-3,70	5,50-3,10	4,30-2,50
CONTRATTO 4+2			
ZONA 1 – CENTRO	6,60-3,80	5,80-3,20	4,70-2,60
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,00-3,80	5,40-3,20	4,60-2,60
ZONA 3 – PERIFERIA	5,60-3,80	4,80-3,20	4,10-2,60
ZONA 4 – COLLINARE	6,60-3,80	5,60-3,20	4,40-2,60
CONTRATTO 5+2			
ZONA 1 – CENTRO	6,70-3,80	5,90-3,20	4,80-2,60
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,10-3,80	5,50-3,20	4,70-2,60
ZONA 3 – PERIFERIA	5,70-3,80	4,90-3,20	4,20-2,60
ZONA 4 – COLLINARE	6,70-3,80	5,70-3,20	4,50-2,60
CONTRATTO 6+2			
ZONA 1 – CENTRO	6,90-3,90	6,00-3,30	4,90-2,70
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,20-3,90	5,60-3,30	4,80-2,70
ZONA 3 – PERIFERIA	5,80-3,90	5,00-3,30	4,20-2,70
ZONA 4 – COLLINARE	6,90-3,90	5,80-3,30	4,60-2,70
ZONA DI PREGIO (NO SUB FASCE) 8,00-5,00	Nelle zone di pregio la durata contrattuale superiore a tre anni non determinerà aumenti del canone ed a tali zone non si applicano le maggiorazioni convenzionali del canone previste per le zone Centro, Semicentro e Periferia.		
ZONE CENTRO, SEMICENTRO E PERIFERIA	<ul style="list-style-type: none"> • Per gli alloggi con metratura fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%. • Per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati e fino a 51, sarà applicata una maggiorazione del 25%. • Per gli alloggi con una metratura superiore a 51 metri quadrati e fino a 67, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. • Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione. 		
Per calcolare la superficie dell'alloggio si considerano i metri quadrati utili che corrispondono al 100% calpestabile dell'abitazione, all'80% dei box e al 25% di cantine, soffitte, balconi e terrazze.			

ULTERIORI MAGGIORAZIONI E SPECIFICITA'

- Per le unità immobiliari, nelle zone di pregio, che non abbiano un servizio interno: valgono i criteri generali relativi all'area in cui è ubicato l'immobile;
- Per gli immobili costruiti successivamente il **1° gennaio 2008**: max 20% (**tale data è stata aggiornata il 17.11.2015 dalle associazioni firmatarie degli Accordi Territoriali**);
- Per gli immobili che siano stati oggetto di ristrutturazione (condominiali o interne), negli ultimi 10 anni (spesa documentata che supera due anni del canone di locazione): max 10%. Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

La maggiorazione del canone è subordinata alla validazione di una delle associazioni di categoria firmataria degli Accordi Territoriali.

Il canone di locazione viene aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.

AGEVOLAZIONI FISCALI PER CHI STIPULA LOCAZIONI CONVENZIONATE

Gli immobili siti nei Comuni ad "alta tensione abitativa", ai sensi della legge 431/98 (legge di riforma del mercato delle locazioni private), consentono agevolazioni fiscali sia per il proprietario che per l'inquilino che abbiano stipulato un contratto a canone agevolato.

PER IL PROPRIETARIO:

- Alla riduzione forfetaria del reddito derivante dal canone di locazione stabilito secondo la legge 431/98 art. 2, c. 3 e art. 5, c. 2, e successiva modifica Legge Fornero del Gennaio 2013, pari al 5%, si aggiunge un'ulteriore riduzione del 30%. In pratica, l'imposta va calcolata sul totale del reddito concordato ridotto del 33,5%.
- Riduzione del 30% dell'imposta di registro sui contratti di locazione convenzionati.
In alternativa a tali agevolazioni, il proprietario può optare per il regime della "**CEDOLARE SECCA**" che prevede sul canone di locazione, un'aliquota unica ridotta al 10% e tale aliquota è **sostitutiva** di: IRPEF e relative addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile), imposta di registro e imposta di bollo (ordinariamente dovute per le registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione).
La scelta della "cedolare secca" implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dell'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dell'anno precedente.
- Riduzione ulteriore dell'IMU, laddove venga deliberata dai Comuni.
(Per il Comune di Torino per l'anno 2014, l'aliquota IMU corrisponde a quella prevista per la "prima casa": 5,75 x mille anziché 10,6 x mille)

PER L'INQUILINO: (intestatario del solo contratto di locazione convenzionato per immobile adibito ad abitazione principale)

- Detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'IRPEF di Euro 495,80 se il reddito complessivo non supera Euro 15.493,71. Oppure, detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'IRPEF di Euro 247,90 se il reddito complessivo non è superiore ad Euro 30.987,41.
- Riduzione del 30% dell'imposta di registro sui contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 431/98, art. 2 comma 3.

Immobili siti nel Comune di Torino - Anno 2014
Confronto tassazione contratti a mercato libero e contratti convenzionati

ESEMPIO 1: Alloggio tipo in zona 1 – centro, di 2 camere, cucina e bagno di mq. 63 rendita catastale € 1.301,47 (rivalutata del 5% = € 1.366,54) catCatastale A2 cl 4 abitazione di tipo civile – contratto convenzionato legge 431/98 (sub fascia 1 – ipotesi € 6,50 al mq.) durata anni 3+2		
€ (6,50 x 63)+20% magg.per immobile recente	€ 491,40	Canone mensile percepito
€ 491,40 x 12 mesi	€ 5.896,80	Canone annuo percepito

SGRAVI FISCALI LEGGE 431/98 modificata dalla Legge “Fornero” del 2013		
€ 5.896,80 meno 5%	€ 5.601,96	(imponibile senza agevolazione L. 431/98)
Ulteriore riduzione del 30%	€ 3.921,27	(imponibile con agevolazione L. 431/98)

IRPEF (aliquota media del 38% sull'imponibile)		
Contratto “libero”	€ 2.128,74	
Contratto “convenzionato”	€ 1.490,08	
Risparmio per differenza IRPEF	€ 638,10	

REGIME CEDOLARE SECCA calcolata sul 100% canone annuo (Imposta di registro e bollo € 0)		
21% imponibile IRPEF Contratto “libero”	€ 1.238,33	
10% imponibile IRPEF Contratto “convenz.”	€ 589,68	
Risparmio per differenza IRPEF	€ 678,65	

IMU		
Contratto “libero” 10,6 x mille	€ 2.433,53	
Contratto “convenzionato” 5,75 x mille	€ 1.320,08	
Risparmio per differenza IMU	€ 1.113,45	

IMPOSTA DI REGISTRO (dovuta se non si opta per la Cedolare Secca)		
Contratto “libero” 2% canone	€ 117,84	
Contratto “convenzionato” I° anno	€ 67,00	
Anni successivi 2% canone annuo (meno 30%)	€ 35,35	

TOTALE RISPARMIO CONTRATTO CONVENZIONATO:

Euro 1.751,55

(escluso il risparmio per l'imposta di registro che è pluriennale)

TOTALE RISPARMIO CONTRATTO CONVENZIONATO CON CEDOLARE SECCA:

Euro 1.792,10

ESEMPIO 2: Alloggio tipo in zona 2 – semicentro di 3 camere, cucina, bagno di mq. 108 rendita catastale € 1.008,38(rivalutata del 5% = € 1.013,63) cat. Catastale A3 cl 4 abitazione di tipo economico – contratto convenzionato legge 431/98 (sub fascia 2 – ipotesi € 5,40 al mq.). durata anni 4+2		
€ (5,40 x 108)	€ 583,20	Canone mensile percepito
€ 583,20 x 12 mesi	€ 6.998,40	Canone annuo percepito

SGRAVI FISCALI LEGGE 431/96 modificata dalla Legge “Fornero” del 2013		
€ 6.998,40 meno 5%	€ 6.648,48	(imponibile senza agevolazione L. 431/98)
Ulteriore riduzione del 30%	€ 4.653,94	(imponibile con agevolazione L. 431/98)

IRPEF (aliquota media del 38% sull'imponibile)		
Contratto “libero”	€ 2.526,42	
Contratto “convenzionato”	€ 1.768,50	
Risparmio per differenza IRPEF	€ 757,92	

REGIME CEDOLARE SECCA calcolata sul 100% canone annuo (Imposta di registro e bollo € 0)		
21% imponibile IRPEF Contratto “libero”	€ 1.469,66	
10% imponibile IRPEF Contratto “convenz.”	€ 699,84	
Risparmio per differenza IRPEF	€ 769,82	

IMU		
Contratto “libero” 10,6 x mille	€ 1.885,51	
Contratto “convenzionato” 5,75 x mille	€ 1.022,80	
Risparmio per differenza IMU	€ 862,71	

IMPOSTA DI REGISTRO (dovuta se non si opta per la Cedolare Secca)		
Contratto “libero” 2% canone	€ 139,97	
Contratto “convenzionato” I° anno	€ 67,00	
Anni successivi 2% canone annuo (meno 30%)	€ 41,99	

=====

CONTRATTI AD USO TRANSITORIO

Gli Accordi Territoriali regolamentano anche i **Contratti ad uso transitorio** abitativo e per studenti universitari ed i contratti transitori di locazione **parziale** generica o a studenti.

CONTRATTI USO TRANSITORIO ABITATIVO

La Legge 431/98, (art. 5) e il D.M. del 5 marzo 1999 (art. 2), prevedono che possano essere stipulati contratti di locazione per uso transitorio. Essi devono avere durata **non inferiore ad un mese e non superiore a 18 mesi e, oltre i 18 mesi non sono rinnovabili**. Tali contratti possono essere stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o degli inquilini

- Particolari esigenze del proprietario: trasferimento, matrimonio figli, separazione, rientro dall'estero, attesa di autorizzazione o concessione edilizia per ristrutturazione o abbattimento, previsione di altro uso (commerciale, artigianale, professionale proprio o di parenti);

- Particolari esigenze dell'inquilino: trasferimento momentaneo sede di lavoro, contratto di lavoro t.d., attesa assegnazione alloggio entro 18 mesi, vicinanza parenti bisognosi, uso seconda casa, esigenza ricerca o studio.

Il contratto tipo deve contenere una clausola che individui l'esigenza transitoria del proprietario o dell'inquilino, allegando idonea documentazione. Nel caso siano venute meno le cause della transitorietà, tale contratto si protrae per la durata prevista dall'art 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431. (risarcimento pari a 36 mensilità per il mancato utilizzo dell'immobile rilasciato).

Il valore del canone (Euro al mese), è individuato sulla base dell'ubicazione dell'immobile nelle rispettive aree e sulla presenza di particolari dotazioni dell'unità immobiliare.

CONTRATTI ESIGENZA ABITATIVA STUDENTI UNIVERSITARI

Sono previsti particolari contratti per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari fuori sede. Tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente quando l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza. Detti contratti hanno una durata **da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili** e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o da aziende per il diritto allo studio. Il contratto di locazione dovrà contenere tutti i riferimenti relativi all'iscrizione dell'inquilino al corso universitario.

Vedi il sito della Città www.comune.torino.it/locare (Tabelle Aree e Mod. Contratti - All. 3 – “Tabella valori minimi e massimi del canone di locazione espressi in euro al metro quadrato utile per studenti universitari”).

CONTRATTI TRANSITORI LOCAZIONE PARZIALE GENERICA O STUDENTI

Questi contratti sono una **novità** dell'ultimo rinnovo dell'Accordo territoriale della Città di Torino.

Tale contratto prevede la possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a:

inquilini segnalati dalla P.A., studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione o scambi internazionali.

Presupposti essenziali sono:

- definizione degli spazi assegnati
- definizione delle spese ripetibili ed utenze
- convivenza conduttore/locatore
- sottoscrizione di un “patto di coabitazione” con le modalità di gestione delle parti comuni.

Il canone è calcolato al 100% per mq. ad uso esclusivo ed al 50% per quelli condivisi.

Il contratto può essere stipulato con un solo inquilino oppure è prevista una maggiorazione del 10% per ogni coabitante in più (tranne se minore).

I contratti potranno avere una durata **da 3 a 6 mesi oppure da 6 a 18 mesi senza possibilità di rinnovo (LOCAZIONE PARZIALE GENERICA).**

Per i medesimi contratti ma rivolti agli studenti, la durata del contratto potrà essere **da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico (LOCAZIONE PARZIALE STUDENTI).**

Il diritto di recesso può essere esercitato con preavviso di un mese per la durata minima, due mesi per la durata massima.

Tali Contratti sono validi solo se sottoscritti da almeno due Associazioni firmatarie dell'Accordo (una associazione del Sindacato inquilini ed una Associazione dei proprietari).

Il Comune di Torino, con propria Delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.

Il presente **testo sintetico ed operativo** del Rinnovo degli Accordi Territoriali del Comune di Torino, depositati in data 25 settembre 2013, è recepito come interpretazione autentica dalle seguenti Associazioni di categoria:

ANAMA.....

ANIAT CONIA.....

APPC.....

ASPPI.....

CONFAPPI.....

CONFEDILIZIA APE.....

FIAIP.....

FIMAI.....

FIMAA.....

SICET.....

SUNIA.....

UNIAT.....

UNIONCASA.....

UPPI.....

Torino, 07 ottobre 2014