



Questo opuscolo ha lo scopo di illustrare i vantaggi e gli svantaggi esistenti per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di locazione in base a questa nuova tipologia contrattuale

COMUNE DI FORMIA
Provincia di Latina

ACCORDO TERRITORIALE
LEGGE N. 431/98 E SUCCESSIVE MODIFICHE

I CONTRATTI "CONCORDATI"

VANTAGGI PER INQUILINI E PROPRIETARI



COSA SONO ?

Il Comune di Formia ha recepito l'Accordo Territoriale (delibera G.M. n.15 del 14.01.2005) dando seguito a quanto disposto dall'art.2 comma 3 della legge 9.12.1998 n.431 ed in attuazione del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 30/12/2002. L'accordo in argomento è il risultato della collaborazione tra le sotto elencate sigle sindacali, di cui si riportano i **recapiti telefonici**, che potranno essere contattate per richiedere un'eventuale assistenza nella stesura del contratto da sottoscrivere:

- per i proprietari:

APE - CONFEDILIZIA - V. Presidente Amedeo Palombo –
0773/662240

ASPPI - Presidente Luigi Ferdinando Giannini – 0773/664047

CONFAPPI - Presidente Sandra Iachella – 0773/489616

UPPI - Segretario Umberto De Feo – 0773/694177
delegata su Formia Avv. Amelia Aprea - 0771/21197

- per gli inquilini:

SUNIA - Segretario Provinciale Vitaliano Patriarca, Tel.
0773/696242

SICET - Segretario Sergio Ronzoni – 0773/417499

UNIAT - Segretario Marco Ardissoni – 0773/692368

UGL-ASSOCASA - Segretario – 0773/660452



A CHI SI RIVOLGONO ?

- Ai proprietari i quali devono sopportare l'eccessiva pressione fiscale sulla casa, sia ai fini IRPEF che ai fini I.C.I.;
- Agli inquilini rappresentati dai ceti più deboli (anziani, immigrati, giovani coppie, famiglie monoreddito) che non sono in grado di sostenere il pagamento di un canone libero, né in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.



VANTAGGI

- possibilità di pagare un fitto “calmierato” mediamente del 10-15% più basso rispetto ai canoni liberi.

Per il locatore:

- a partire dall'anno 2005 è prevista l'applicazione **dell'aliquota ICI al 4 per mille** per chi concede in locazione gli immobili alle condizioni stabilite dall'accordo;
- detrazione del 30% dell'imponibile I.R.E. (ex Irpef) da dichiarare sul 730 o sull'Unico (essendo Formia un Comune ad alta tensione abitativa);
- riduzione dell'Imposta di registro del 30% (si applica cioè l'1,4% con un minimo di € 67,00 – Mod. F23) di cui la metà è a carico del Locatore;
- non si applica la c.d. “*minimum tax*”* prevista dal comma 343 della Legge Finanziaria 2005 per chi sottoscrive i contratti concordati;

N.B:* Non si è soggetti ad accertamento se il reddito dichiarato è pari o superiore al maggiore importo tra: il canone di locazione ridotto del 15% ed il 10% del valore dell'immobile calcolato ai fini ICI. (rendita catastale x 1,05 x 100)

Per il conduttore:

- la Legge Finanziaria del 2001 (L.388/00) ha introdotto tra gli “*altri oneri detraibili*” le seguenti detrazioni fiscali:
 - € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
 - € 274,90 se il reddito supera € 15.493,71 fino ad € 30.987,41;
- pagamento del 50% dell'imposta di registro ridotta del 30% (si applica cioè l'1,4% con un minimo di € 67,00 – Mod.F23);



IMPORTANTISSIMO!!

Per godere dei benefici di cui sopra è necessario trasmettere all'ufficio ICI copia contratto registrato (c.d. **contratti concordati**).



DURATA DEI CONTRATTI (3+2)

La durata minima è di anni 3 con rinnovo automatico per altri 2. I canoni possono essere aumentati ogni anno del 75% della variazione ISTAT.

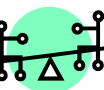
Possono essere stipulati contratti di locazione con durata superiore a quella stabilita dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98. In tal caso il canone concordato è aumentato del 2% per ogni anno eccedente i primi tre anni.



LE QUATTRO AREE OMOGENEE

Le aree omogenee sono state così sommariamente descritte:

- **ZONA A** - da Via Canzatora ad ovest, Via Tito Scipione, Via Porto Caposele a sud, Via F. Tonetti, Via G. Paone, Via Olivetani, verso S. Erasmo, Via Ascatiello, Via Vicinale Monte di Mola, Via Pagnano ad est, località S. M. la Noce comprendendo tutte le aree edificabili in zona B3, B5, PPI e B6 del PRG a Nord ed ad Ovest.
- **ZONA B** - dal confine ad Ovest della Zona A verso Via Vicinale Monte di Mola, Via Cassio, loc. Caravalle, tratto di



PARAMETRI E FASCE DI OSCILLAZIONE

Per l'individuazione dell'unità immobiliare all'interno delle sub-fasce si tiene conto dei seguenti parametri:

- **ZONA C:** da Via delle Cave, Via Castagneto, Via Acqualonga, costeggia Via Matteotti a Nord fino allo svincolo di S. Croce, ridiscende il tratto del torrente S. Croce ad Est costeggiando l'area demaniale a Sud fino a congiungersi ad Ovest con il confine della zona B.
- **ZONA D:** comprende la rimanente parte del territorio comunale, compreso le frazioni di Maranola, Trivio e Castellonorato.

1. Immobile costruito da non oltre 10 anni o completamente ristrutturato.
2. Riscaldamento autonomo
3. Impianto a gas metano
4. Porta d'accesso blindata
5. Finestre con doppi vetri o doppi infissi
6. Autorimessa singola
7. Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo
8. Piano rialzato e primo piano, o superiore con ascensore
9. Doppi servizi per alloggi oltre 70 mq. e singoli fino a 70 mq.
10. Condizionatore d'aria
11. Giardino ad uso esclusivo
12. Cantina
13. Area verde, cortile o spazio esterno attrezzato condominiale
14. Servizio di portineria o videocitofono o apparecchiature equivalenti

Il canone effettivo verrà individuato nell'ambito delle sub-fasce che vengono così determinate:

SUB-FASCIA 1 FASCIA MASSIMA - Immobili con più di 7 elementi

SUB-FASCIA 2 FASCIA MEDIA - Immobili con elementi da 3 a 7

SUB-FASCIA 3 FASCIA MINIMA - Immobili con meno di 3 elementi

AREA OMOGENEA	SUB-FASCIA
VALORE	
MIN/MAX MESE per MQ.	

<u>EURO</u>				
A	1	5,00	-	6,00
	2	4,00	-	5,50
	3	3,20	-	4,50
B	1	4,00	-	5,50
	2	3,80	-	4,90
	3	3,00	-	4,45
C	1	3,80	-	4,90
	2	3,60	-	4,45
	3	2,80	-	4,00
D	1	3,60	-	4,45
	2	2,80	-	4,00
	3	2,60	-	3,50



SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale da considerare per la determinazione del canone è quella utile netta che, con una tolleranza in più o in meno del 5%, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- Unità uso abitazione (esclusi balconi, terrazze, cantine, aree accessorie, ecc.) nella misura del 100%; per i vani con altezza utile inferiore a m. 1,70 la superficie viene ridotta del 30%.

- Balconi,terrazze,cantine ed altri accessori simili nella misura del 25%
- Garage singolo nella misura del 60%
- Posto auto coperto nella misura del 50%
- Posto auto scoperto nella misura del 40%
- Superficie scoperta ad uso esclusivo nella misura del 15% fino ad un massimo corrispondente alla superficie dell'abitazione
- Superficie scoperta condominiale ed altre aree attrezzate ad uso ricreativo nella misura del 10% della quota millesimale



IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato, il canone concordato è aumentato fino ad un massimo del 25% da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo e alla presenza di elettrodomestici funzionanti.



ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori si fa riferimento alla "Tabella degli Oneri Accessori" (allegato G del decreto Ministeriale 30 dicembre 2002).



COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Per dirimere eventuali controversie, ai sensi dell'art. 12 dell'accordo, ciascuna delle parti potrà adire la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata da due componenti scelti fra le OO.SS. firmatarie del presente accordo, sulla base della designazione rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto un terzo membro, che svolgerà funzione di presidente, ove gli stessi, di comune accordo ritengono di nominarlo. La Commissione, ove l'Amministrazione lo volesse, potrà trovare sede presso la stessa Amministrazione Comunale.



ALLEGATI

Gli schemi dei contratti tipo (all.C e D), la tabella oneri accessori (all.G) e la scheda per la determinazione del canone, sono a disposizione presso la portineria del Comune di Formia o direttamente scaricabili dal sito www.comune.formia.lt.it alla pagina "Concorsi".

Per informazioni rivolgersi all'Ufficio E.r.p.
Settore Assetto e Gestione del Territorio

4° piano - P.zza Municipio
Centralino: Tel. 0771/7781 – fax 771680
Ufficio E.r.p. :Tel. 0771/778325 – 0771778346
Fax Urbanistica: 0771/778326

sito internet: <http://www.comune.formia.lt.it>

E mail: erp@comune.formia.lt.it