

# CONTRATTI CONCORDATI

La **legge 431/98** avente ad oggetto la “disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” stabilisce:

- **Per tutti i comuni** la facoltà di deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote I.C.I. più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili in regime di “contratti concordati” tra le associazioni di categoria (art. 2, comma 4, primo periodo).
- **Per i comuni ad alta tensione abitativa** la facoltà di applicare l'aliquota I.C.I. maggiorata fino al nove per mille agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni (art. 2, comma 4, terzo periodo).
- **Per i comuni ad alta tensione abitativa** il reddito imponibile derivante ai locatori dalla stipula di “contratti concordati” è ulteriormente ridotto del 30%, e, sempre per tali contratti, è prevista anche una agevolazione per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro (art. 8, comma 1).

Con **delibera di Giunta Regionale n. 131 del 17/02/2003** il Comune di San Casciano V.P. è stato escluso dall'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa; Pertanto, per effetto di tale delibera:

- **Il Comune mantiene la facoltà di deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote I.C.I. più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili in regime di “contratti concordati” tra le Associazioni di categoria.**
- Il Comune perde la facoltà di deliberare l'aliquota I.C.I. maggiorata fino al 9 per mille.
- **Non è più applicabile in favore dei locatori l'agevolazione che determina l'abbattimento ulteriore del 30% del reddito imponibile derivante dalla stipula di contratti concordati, nonché della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro.**

Con **delibera n. 38 del 07/03/2005** il Comune di San Casciano V.P. ha stabilito nella misura del 5 per mille l'aliquota da applicare, per l'anno 2005, ad abitazione locata con contratto di tipo concordato a conduttore che la utilizza come abitazione principale.

Al fine quindi di poter usufruire di tale aliquota i locatori dovranno stipulare contratti concordati nel rispetto delle condizioni previste dall'ultimo **Accordo Territoriale** sottoscritto dalle Associazioni di Categoria il 25/11/2004 applicabile anche nel territorio del Comune di San Casciano V.P.

In particolare, per la quantificazione del canone di locazione, si dovrà far riferimento ai valori contenuti nella seguente tabella, ai sensi degli artt. 1, comma 2, e 5 dell'accordo:

Tipologia (per la classificazione degli immobili, ex art. 7 dell'Accordo, vedi dietro)		Zona produttiva e periferica: Cerbaia, S. Pancrazio, Montefiridolfi, fondovalle Val di Pesa e Greve	Capoluogo e frazioni: Mercatale V. P., Spedaletto	Zona di particolare pregio: S. Andrea in Percussina, La Romola, Chiesanuova
A	Massimo	9,43	10,03	10,64
A	Minimo	7,60	8,21	8,82
B	Massimo	7,60	8,21	8,82
B	Minimo	6,39	6,69	6,99
C	Massimo	6,39	6,69	6,99
C	Minimo	3,95	3,95	4,14

**UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO A** E' classificato di **tipo A** l'immobile che ha le seguenti caratteristiche:

1. appartamento completamente risanato o ristrutturato negli ultimi 10 anni alla data di stipula del contratto, ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. C) e D) della Legge reg. Toscana n. 52/99;
2. appartamento edificato negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto, esclusi quelli di edilizia convenzionata con convenzione in corso e non decaduta e di edilizia sovvenzionata.
3. Sono **altresì classificati alloggi di tipo "A"** le unità immobiliari che, **oltre ad avere i seguenti requisiti:**
  - a) riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma;
  - b) servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
  - c) impianto idrico idoneo ed efficiente;
  - d) impianto elettrico a norma;
  - e) ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 4 piani fuori terra;
  - f) ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, ivi comprese le deroghe ammesse anche dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto;
  - g) infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici,**hanno le seguenti caratteristiche, nessuna esclusa:**

- 1) presenza di sistema di condizionamento d'aria nell'unità immobiliare;
- 2) rifiniture di particolare pregio;
- 3) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
- 4) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile, etc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore a 20 metri quadri;
- 5) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità, relativamente alle sole unità immobiliari poste nelle zone di cui alle lettere c) e d) art. 18, legge 392/78;

**UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO B** Si considera di **tipo B** l'alloggio dotato di:

1. riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma e/o consentito dalle vigenti leggi;
2. servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle vigenti norme;
4. impianto idrico idoneo ed efficiente;
5. ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 4 piani fuori terra;
6. ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti, ivi comprese le deroghe ammesse anche dai regolamenti edilizi in vigore alla data di stipula del contratto d'affitto, e dotato di spazi di servizio e pavimentazione integra o comunque in condizioni normali;
7. infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici;
8. citofono o apriporta efficienti salvo delibere condominiali;

Si considerano di tipo **B** anche gli alloggi dotati di tutti gli elementi di tipo B ad esclusione del punto 1 purchè dotati:

1. riscaldamento non a elementi radianti ma corredati di corpi scaldanti quali stufe e similari, efficiente ed a norma e/o consentito dalle vigenti leggi;
2. superficie dell'alloggio per non oltre il 30% interrato

**UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO C** Si considerano di **tipo C** gli alloggi che:

1. non presentano almeno due delle caratteristiche indicate nei numeri da 1 a 7 della tipologia B con esclusione di quella di cui al n° 5 che non è elemento determinante per questa tipologia.