

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI AOSTA



L'anno 2026, il giorno 27 del mese di maggio,

tra le Organizzazioni della proprietà, come di seguito rappresentate:

U.P.P.I. Valle d'Aosta
CONFEDILIZIA Valle d'Aosta

e i sindacati degli inquilini, come di seguito rappresentati:

SUNIA
SICET
SAVT-CASA
UNIAT

alla presenza del Sindaco del Comune di Aosta Raffaele Rocco

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministero dell'Economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017 (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

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 il Decreto 16.01.2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti avente ad oggetto: "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'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché di 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.

Premesso che:

- il presente Accordo, nell'ambito dei principi stabiliti per legge, si propone di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni degli immobili attualmente sfitti, per avviare a soluzione il problema degli sfratti dovuti a morosità o per migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

- I contratti concordati, di cui al presente accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo.
- Per favorire la più ampia diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo le parti riconoscono l'importanza del ruolo del Comune nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 anche mediante la determinazione di un'aliquota IMU agevolata.
- Le parti firmatarie del presente Accordo convengono altresì sull'opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dello stesso nonché sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
- Ai sensi, dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998, n. 431, il Comune di Aosta ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio del Comune di Aosta.
- Il presente Accordo territoriale sostituisce l'Accordo precedente sottoscritto in data 17 gennaio 2020, in vigore fino al 30 giugno 2026.

Convengono e stipulano quanto segue

Capo I

Norme generali

1. **Premesse.** Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.
2. **Individuazione delle aree urbane omogenee.** L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio del Comune di Aosta suddiviso in quattro zone aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie, come risulta dall'**allegato 1**:
 - **Zona 1: centro storico**
 - **Zona 2: centrale e bassa collinare**
 - **Zona 3: zona semicentrale e collinare media**
 - **Zona 4: zone periferiche e collinari**

Per ogni zona come sopra individuata, le cui vie sono indicate nell'**allegato 2**, vengono determinati un canone di locazione minimo ed uno massimo espressi in euro mensili al metro quadrato.

In deroga alla zonizzazione sopra indicata, qualora l'alloggio oggetto di contratto dovesse essere inserito in un fabbricato dotato di doppio ingresso in zone diverse, con un numero civico differente, verrà applicata la zona di maggior pregio.

La parte interessata dovrà certificare all'Organizzazione quanto sopra previsto.

3. **Obbligatorietà dei tipi di contratto.** In conformità alle disposizioni del DM 16.01.2017, i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente i contratti tipo, **allegati 5, 6 e 7** che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
4. **Modalità di assistenza e attestazione dei contratti.** Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
Per i contratti non assistiti l'attestazione verrà rilasciata, così come previsto dall'art. 1, comma 8, del D.M. 16.01.2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalla parte contrattuale richiedente e con dichiarazione resa dalla medesima, come da **allegati 8, 8-bis, 8-ter o 9**, al presente Accordo a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'Accordo. L'attestazione deve certificare la rispondenza


2



del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

5. **Equità fiscale.** Le parti ritengono necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti, solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente Accordo, ma sostanzialmente difformi. Per questa ragione, tutte, convengono sull'opportunità di utilizzare l'apposita attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16.01.2017 atta a documentare alla Pubblica Amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente Accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

L'Amministrazione Comunale concederà automaticamente aliquote fiscali agevolate solo in presenza di tale attestazione, anche se rilasciata successivamente alla registrazione del contratto.

E' fatta salva la possibilità di verifiche a campione per le dichiarazioni o richieste di esenzione, ovvero di applicazione di aliquote agevolate, non corredate dal contratto validato da una delle Associazioni. Per tutti i contratti il Comune potrà procedere ad un'attività di verifica e controllo, a campione, con modalità concordate tra l'Amministrazione Comunale ed almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente Accordo.

Capo II

Contratti concordati

(Art. 2, comma 3, Legge 431/98, Art. 1, D.M. 30.12.2002)

1. **Calcolo della superficie convenzionale.** La superficie dell'alloggio ai fini del calcolo del canone convenzionale è pari alla superficie interna al netto dei muri perimetrali, maggiorata delle seguenti percentuali relative agli elementi accessori:
- l'80% della superficie utile delle autorimesse singole o box auto, anche non catastalmente pertinenziale all'alloggio (90% in zona 1);
 - il 40% della superficie utile del posto auto coperto assegnato in godimento esclusivo, anche non catastalmente pertinenziale all'alloggio (80% in zona 1), (50% in zona 2);
 - il 20% della superficie utile del posto auto scoperto assegnato in godimento esclusivo, anche non catastalmente pertinenziale all'alloggio (70% in zona 1), (40% in zona 2);
 - il 40% della superficie utile di cantine ad uso esclusivo;
 - il 20% della superficie utile di cantine in uso comune;
 - il 25% della superficie utile di soffitte ad uso esclusivo;
 - il 25% della superficie utile di balconi, terrazzi, lastrici solari;
 - il 15% della superficie scoperta di aree verdi di pertinenza esclusiva o ad uso esclusivo della grandezza minima di mq 6 (35% in zona 1), (25% in zona 2), (20% in zona 3);

In deroga ai criteri di cui sopra, in tutte le zone omogenee, per l'alloggio di metratura oltre i 40 mq ma non oltre i 49 mq la superficie convenzionale potrà essere incrementata fino a 50 mq. Nelle sole zone 1 e 2, l'alloggio di metratura da 28 mq a 34 mq la superficie convenzionale potrà essere incrementata fino a 35 mq e per l'alloggio di metratura da 35 mq a 39 mq la superficie convenzionale potrà essere incrementata fino a 40 mq.

Nell'ipotesi di erronea misurazione della superficie dell'unità immobiliare non si terrà conto qualora tale difformità non superi il 4% di quanto indicato in contratto e, in tal caso, tale errore non darà diritto alla modifica del canone di locazione.

2. **Fasce di oscillazione.** Per ogni zona omogenea, come sopra individuata, vengono definite le fasce di oscillazione del canone secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare come risulta dall'elenco degli elementi qualificanti di cui all'**allegato 3**. In ogni

caso, l'importo del canone non potrà eccedere il valore massimo della sub-fascia mentre è consentita la determinazione di un valore inferiore al minimo della sub-fascia e comunque non inferiore al limite minimo della terza sub-fascia della zona di competenza.

3. **Aggiornamento.** Il canone mensile di locazione determinato secondo le modalità di cui sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque, in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT, a decorrere dal secondo anno di locazione e così di anno in anno. Tale incremento non sarà applicabile in presenza dell'opzione per il regime fiscale della cedolare secca per tutto il periodo di durata dell'opzione medesima.
4. **Maggiore durata.** I contratti di locazione a canone concordato avranno durata minima di tre anni (oltreché rinnovarsi di un biennio ex Lege). Qualora i contraenti concordino durate superiori a tre anni, per il primo periodo, il canone di locazione come sopra determinato potrà subire le seguenti variazioni in aumento: durata 4 anni + 2%, durata 5 anni + 3%, durata > 5 anni + 5%. Per le durate contrattuali superiori ai tre anni (4+2, 5+2, ...) non saranno dovuti gli interessi sul deposito cauzionale ove esistente.
5. **Contratto tipo.** I contratti di cui al presente capo saranno stipulati utilizzando il modello allegato "A" al citato D.M. 16.01.2017 che viene qui riportato nell'**allegato 5**. Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Organizzazioni firmatarie, "la scheda tecnica" di cui all'**allegato 8** sarà completata con il timbro e la firma degli incaricati della stessa Organizzazione, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art. 2, comma 8, del D.M. 16.01.2017.

Capo III

Contratti per uso transitorio

(Art. 5, comma 1, Legge 431/98 e Art. 2, D.M. 16.01.2017)

1. **Durata.** I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non inferiore ad 1 mese e non superiore a 18 mesi.
2. **Finalità.** Tali contratti sono stipulati per soddisfare ogni esigenza di carattere transitorio dei locatori e/o dei conduttori, purché espressamente indicata e motivata nel contratto stesso. L'esigenza transitoria del conduttore dovrà essere, inoltre, comprovata da idonea documentazione che dovrà essere allegata al contratto.
3. **Determinazione del canone.** I canoni di locazione relativi a detti contratti sono determinati con modalità analoghe a quanto previsto al **capo II - articolo 1** del presente Accordo.
4. **Motivo di transitorietà.** Nel contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo di transitorietà che potrà riferirsi indifferentemente a ciascuna delle parti contrattuali. In ogni caso, le esigenze di transitorietà individuate al momento della stipula del contratto di locazione, dovranno riferirsi ai seguenti motivi:
 - a) Esigenze di transitorietà del locatore:
 - destinazione dell'immobile ad abitazione principale propria, del coniuge, di un genitore o dei figli anche per ragioni di lavoro;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione dei figli per ragioni di studio esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - separazione o divorzio proprio o dei figli;
 - attesa di ottenimento di titolo abilitativo da parte del Comune per la realizzazione di interventi edilizi sull'immobile che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
 - b) Esigenze di transitorietà del conduttore:
 - motivi di studio, apprendistato, formazione professionale;



- necessità di cure mediche o assistenza a famigliari presso strutture pubbliche o private presenti nel comune;
- contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede lavorativa;
- separazione o divorzio;
- trasferimento temporaneo legato all'intervenuto rilascio del titolo abilitativo da parte di una pubblica amministrazione che comporti l'impossibilità di occupare l'abitazione principale;
- trasferimento temporaneo legato ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria dell'abitazione principale che comporti l'impossibilità di occupare l'immobile previa presentazione di idonea documentazione abilitativa;
- acquisto, assegnazione di abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica.

5. **Contratto tipo.** Le parti stipuleranno contratti di locazione per esigenze transitorie utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente Accordo (**allegato 6**). Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Organizzazioni firmatarie, "la scheda tecnica" di cui agli **allegati 8-bis o 9** sarà completata con il timbro e la firma degli incaricati della stessa Organizzazione, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art. 2, comma 8, del D.M. 16.01.2017.
6. **Ulteriori motivi di transitorietà.** In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16.01.2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente Accordo o difficilmente documentabili, a titolo esemplificativo e non esaustivo: calamità naturali, contratto di lavoro a tempo determinato nello stesso comune di residenza con obbligo di residenza nell'alloggio locato; manifestazioni sportive o attività sportive agonistiche, ..., **sono assistite obbligatoriamente da almeno una associazione della proprietà e una dei conduttori firmatarie del presente Accordo** che ne attestano il supporto in ordine alla effettiva esigenza transitoria del contratto (**allegato 9**). In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono nell'accertamento delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili ai criteri generali di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431 ed all'art. 2, comma 1, del D.M. 16.01.2017, con indicazione nel contratto delle esigenze transitorie definite.

Capo IV

Contratti per studenti universitari

(Art. 5, comma 2 e 3, Legge 431/98, Art. 3, D.M. 16.01.2017)

1. **Durata.** I contratti di locazione stipulati per soddisfare esigenze abitative degli studenti universitari iscritti a corsi di laurea, specializzazione o master, nel Comune di Aosta, hanno durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi.
2. **Sottoscrizione.** Il contratto può essere sottoscritto da un singolo studente, da gruppi di studenti o da agenzie per il diritto allo studio.
3. **Calcolo della superficie convenzionale.** I canoni di locazione relativi a detti contratti sono determinati con modalità analoghe a quanto previsto al **capo II - articolo 1** del presente Accordo.
4. **Fasce di oscillazione.** Per ogni zona omogenea, come sopra individuata, vengono definite le fasce di oscillazione del canone secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare come risulta dall'elenco degli elementi qualificanti di cui all'**allegato 3-bis**. In

ogni caso, l'importo del canone non potrà eccedere il valore massimo della sub-fascia mentre è consentita la determinazione di un valore inferiore al minimo della sub-fascia e comunque non inferiore al limite minimo della terza sub-fascia della zona di competenza.

5. **Contratto tipo.** Le parti stipuleranno contratti di locazione per esigenze transitorie di studenti universitari utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente Accordo (**allegato 7**). Nei contratti stipulati con l'assistenza di una o più Associazioni firmatarie, "la scheda tecnica" di cui all'**allegato 8-ter** sarà completato con il timbro e la firma degli incaricati della stessa Organizzazione, sollevando così i contraenti dagli obblighi di attestazione di cui all'art. 2, comma 8, del D.M. 16.01.2017.

Capo V

Oneri accessori

Per i contratti regolati dal presente Accordo è applicata la Tabella degli oneri accessori, allegato D del DM 16.01.2017, riportata nell'**allegato 4** del presente Accordo.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri accessori, le parti fanno riferimento alle norme vigenti.

Fatti salvi gli obblighi di informazione di cui al terzo capoverso dell'art. 9 Legge 392/1978, il locatore, in sede di stipulazione del contratto di locazione potrà fornire al conduttore le comunicazioni utili a prevedere l'ammontare degli oneri accessori annuali anche al fine di determinare l'eventuale acconto mensile da stabilire contrattualmente.

Capo VI

Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Al fine di favorire la composizione di eventuali controversie in merito all'applicazione del presente Accordo e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 6 del D.M. 16.01.2017 le parti riconoscono la preminenza della Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, impegnandosi, pertanto, a dare corso alle procedure per la sua attivazione quando ne venga fatta richiesta da una delle parti contrattuali.

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16.01.2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto "A" e "B" e dell'art. 15 del tipo di contratto "C", allegati al D.M. 16.01.2017, si applicano le procedure di cui all'allegato E del citato decreto. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà l'apposito modello allegato al presente Accordo (**allegato 10**).

La presente procedura di negoziazione non pregiudica il diritto di ciascuna parte di agire giudizialmente per la tutela dei rispettivi diritti.

Preliminarmente a quanto sopra, le parti potranno esperire, con la presenza delle organizzazioni sindacali della proprietà e dell'inquilinato, il tentativo di conciliare qualunque controversia riguardante l'applicazione di un contratto di locazione in corso.

Il procedimento di conciliazione potrà essere attivato, su richiesta di una delle parti, attraverso una delle organizzazioni firmatarie del presente Accordo.

L'istanza dovrà contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte, copia del contratto di

locazione in corso ed ogni altro documento ritenuto utile, nonché l'Organizzazione che dovrà nominare un proprio rappresentante come componente della Commissione di conciliazione.

L'istanza dovrà essere spedita all'altra parte tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione, dovrà far conoscere all'altra parte, entro dieci giorni, l'organizzazione che la rappresenterà. I rappresentanti delle organizzazioni sindacali si accorderanno sul luogo e il giorno della prima riunione.

Se il tentativo di conciliazione riesce verrà redatto un verbale sottoscritto dalle parti avente natura di scrittura privata. Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione del verbale di conciliazione saranno a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

Capo VII

Decorrenza, rinnovo ed aggiornamento dell'Accordo

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7, comma 3, del D.M. 16.01.2017, entrerà in vigore dal **1° luglio 2026**, la durata, salvo quanto previsto di seguito, è stabilita in tre anni a decorrere dalla data di cui sopra, tacitamente rinnovato.

In prossimità della scadenza le Organizzazioni firmatarie possono richiedere al Comune di provvedere alla convocazione dei soggetti interessati per l'avvio delle procedure di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta i richiedenti possono procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, esigenze da motivare nella richiesta, le Organizzazioni firmatarie dello stesso possono richiedere al Comune la convocazione delle parti anche per introdurre modifiche od integrazioni.

Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente.

Il presente Accordo non si applica automaticamente agli immobili di proprietà degli Enti Previdenziali, che saranno oggetto di appositi accordi specifici.

Altre Organizzazioni della proprietà e dei conduttori potranno aderire successivamente al presente Accordo purché documentino, all'Amministrazione Comunale ed alle Associazioni firmatarie, il possesso, già al momento del deposito in Comune dell'Accordo, dei requisiti oggettivi di rappresentatività sia a livello nazionale che locale e, in particolare, di aver svolto attività rappresentativa nella stipula di contratti di locazione concordati in forza di precedenti Accordi territoriali.



Leggono, confermano e sottoscrivono per le Organizzazioni della proprietà immobiliare:

U.P.P.I. Valle d'Aosta (Jean-Claude Mochet)

**U.P.P.I. - SINDACATO
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Valle d'Aosta**
Via Vevey n. 15 - 11100 AOSTA (AO)
Tel. 0165 34681 - Fax 0165 231778
e-mail: uppi.aosta@libero.it
Codice fiscale 91005940073

CONFEDILIZIA Valle d'Aosta (Stefano Mazzocchi)

**CONFEDILIZIA
VALLE D'AOSTA**
Via Torre del Lebbroso, 37 - 11100 AOSTA
Telefono 0165 364144
E-mail: segreteria@apevda.it

e degli inquilini:

SUNIA (Salvatore Barilaro)

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini Assegnatori
SEDE DI AOSTA: c/o CGIL - Via Binel, 24
Tel. 0165 271639 Cell. 342 7465554
C.F. 91076950079

SICET (Marisa Bitto)

SICET CISL VALLE D'AOSTA
Rue Croi Noire, 73
11020 Saint-Christophe (AO)
C.F.: 91052440079

SAVT-CASA (Luigi Bozzetti)

SAVT-CASA
SINDACATO AUTONOMO VALDES
TRAVAILLEURS
VALLE D'AOSTA

UNIAT (Giorgio Luberto)

UNIAT
Valle d'Aosta