

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO COMUNE DI AOSTA

VADEMECUM

Accordo territoriale Comune di Aosta

Sottoscritto in data 27/05/2026 dalle organizzazioni della proprietà U.P.P.I. Valle d'Aosta e CONFEDILIZIA Valle d'Aosta e i sindacati degli inquilini SUNIA, SICET, SAVT-CASA e UNIAT, in attuazione della L. 431 del 9/12/1998 e del D.M. 16 gennaio 2017



PREMESSA

L'ambito di applicazione del presente Accordo è costituito dal territorio del Comune di Aosta.

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, del 16 gennaio 2017, l'Accordo territoriale per il Comune di Aosta è stato sottoscritto in data 27 maggio 2026 dalle Organizzazioni della proprietà:

- 🏠 U.P.P.I. Valle d'Aosta, nella persona di Jean-Claude Mochet;
- 🏠 CONFEDILIZIA Valle d'Aosta, nella persona di Stefano Mazzocchi;

e dai Sindacati degli inquilini:

- 🏠 SUNIA, nella persona di Salvatore Barilaro;
- 🏠 SICET, nella persona di Marisa Bitto;
- 🏠 SAVT-CASA, nella persona di Luigi Bozzetti;
- 🏠 UNIAT, nella persona di Giorgio Luberto.

Presente alla sottoscrizione dell'Accordo Territoriale il Sindaco del Comune di Aosta, Raffaele Rocco.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e successive modificazioni e integrazioni, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nel Comune di Aosta.

Nel rispetto dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, le parti si propongono, in particolare, i seguenti obiettivi:

- 🏠 favorire l'ampliamento del mercato delle locazioni degli immobili attualmente sfitti, al fine di contribuire alla soluzione del problema degli sfratti dovuti a morosità;
- 🏠 calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo;
- 🏠 contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommersi e irregolari;
- 🏠 contribuire al miglioramento dello stato manutentivo degli immobili, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, tutela della salute e risparmio energetico.

Al fine di consentire la più ampia diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali disciplinate dal presente Accordo, le parti firmatarie convengono sull'opportunità del mantenimento dei benefici fiscali previsti per tali tipologie contrattuali, nonché sulla necessità che tali benefici siano riconosciuti esclusivamente ai soggetti che applichino correttamente le relative disposizioni.

Il presente Accordo avrà efficacia per tutti i contratti stipulati e sottoscritti a decorrere dal 1° luglio 2026.

Aosta,
22 giugno 2026

Organizzazioni della proprietà
U.P.P.I. Valle d'Aosta | CONFEDILIZIA Valle d'Aosta
Sindacati degli inquilini
SUNIA | SICET | SAVT-CASA | UNIAT

INTRODUZIONE

Il canone concordato è una particolare tipologia di contratto di locazione nella quale il canone di affitto non viene determinato liberamente dalle parti, ma deve rientrare entro valori minimi e massimi stabiliti dagli Accordi Territoriali stipulati tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini di uno specifico Comune. Nel Comune di Aosta i valori del canone sono determinati dall'Accordo Territoriale vigente, che individua:

- 🏠 le zone omogenee del territorio comunale;
- 🏠 i valori minimi e massimi del canone espressi in euro al metro quadrato;
- 🏠 i criteri per il calcolo della superficie convenzionale;
- 🏠 gli elementi qualificanti dell'unità immobiliare.

COME FUNZIONA

Per determinare il canone concordato occorre:

- 🏠 individuare la zona in cui è ubicato l'immobile;
- 🏠 calcolare la superficie convenzionale;
- 🏠 verificare le caratteristiche e gli elementi qualificanti dell'immobile;
- 🏠 applicare i parametri previsti dall'Accordo Territoriale.

Il risultato sarà un canone compreso entro una fascia minima e massima stabilita dall'accordo locale.

TIPOLOGIE DI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Le principali tipologie contrattuali sono:

- 🏠 contratto agevolato "3+2";
- 🏠 contratto transitorio;
- 🏠 contratto per studenti universitari.

Per tutte le tipologie sopra indicate devono essere utilizzati i modelli ministeriali previsti dal D.M. 16 gennaio 2017.

VANTAGGI DEL CANONE CONCORDATO

Per il proprietario:

- 🏠 applicazione della cedolare secca agevolata al 10%;
- 🏠 riduzione del 25% dell'IMU;
- 🏠 riduzione del 30% dell'imposta di registro;
- 🏠 agevolazioni IRPEF previste dalla normativa vigente.

Per l'inquilino:

- 🏠 canone generalmente inferiore rispetto ai valori del mercato libero;
- 🏠 possibilità di beneficiare di specifiche detrazioni fiscali IRPEF.

ATTESTAZIONE OBBLIGATORIA

Per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali è necessaria un'attestazione di conformità rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale.

L'attestazione certifica che il contratto di locazione rispetta i parametri e le condizioni previsti dall'Accordo Territoriale del **Comune di Aosta**.

CAPITOLO I

CONTRATTI CONCORDATI

di durata pari a 3 anni + 2 anni di proroga

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

DURATA CONTRATTUALE E AUMENTI DI CANONE

I contratti a canone concordato hanno durata minima di anni 3 + 2 di rinnovo automatico, ai sensi della normativa vigente.

L'Accordo territoriale prevede che, nel caso di durata contrattuale superiore a quella minima di tre anni (ad esempio: 4+2, 5+2 o 6+2), il canone di locazione possa essere oggetto di variazioni in aumento, secondo quanto stabilito dalle relative disposizioni applicative.

AREE OMOGENEE

Ai fini della determinazione del canone di locazione, occorre preliminarmente individuare l'area omogenea del territorio del Comune di Aosta nella quale è ubicato l'immobile.

L'Accordo territoriale individua le seguenti aree omogenee, determinate sulla base dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e delle tipologie edilizie presenti:

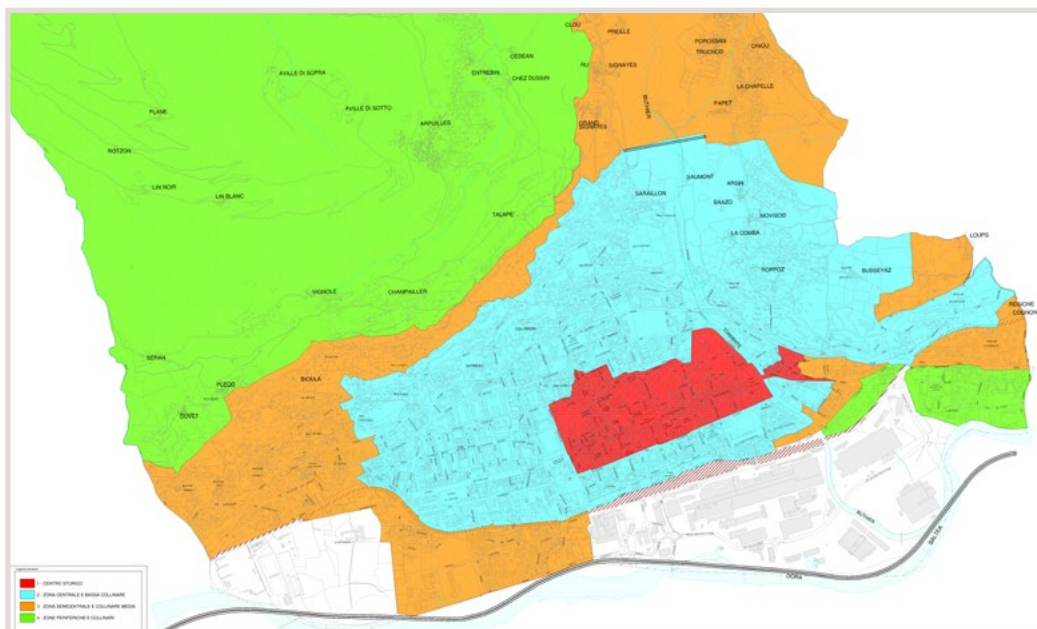
ZONA 1
centro
storico

ZONA 2
centrale
e bassa collinare

ZONA 3:
zona semicentrale
e collinare media

ZONA 4:
zone periferiche
e collinari

Le aree sono individuate nell'elenco viario e nell'elaborato cartografico a colori di cui all'Allegato 2 dell'Accordo territoriale.



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:

- a. l'80% della superficie utile delle autorimesse singole o dei box auto, anche non catastalmente pertinenti all'alloggio (90% in Zona 1);
- b. 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);
- c. 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);
- d. il 40% della superficie utile delle cantine ad uso esclusivo;
- e. il 20% della superficie utile delle cantine in uso comune;
- f. il 25% della superficie utile delle soffitte ad uso esclusivo;
- g. il 25% della superficie utile di balconi, terrazzi e lastrici solari;
- h. il 15% della superficie scoperta delle aree verdi di pertinenza esclusiva o ad uso esclusivo, di grandezza minima pari a 6 mq (35% in Zona 1; 25% in Zona 2; 20% in Zona 3).

DEROGHE PER ALLOGGI DI PICCOLA METRATURA

In deroga ai criteri sopra indicati:

- 🏠 per gli alloggi con superficie superiore a 40 mq e fino a 49 mq, in tutte le zone omogenee, la superficie convenzionale potrà essere incrementata fino a 50 mq;
- 🏠 nelle sole Zone 1 e 2:
 - 📈 per gli alloggi con superficie compresa tra 28 mq e 34 mq, la superficie convenzionale potrà essere incrementata fino a 35 mq;
 - 📈 per gli alloggi con superficie compresa tra 35 mq e 39 mq, la superficie convenzionale potrà essere incrementata fino a 40 mq.

VALORI DEL CANONE

Per ciascuna delle aree omogenee sopra individuate, le parti firmatarie hanno determinato i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per metro quadrato, riportati nelle tabelle riepilogative (con relative sub fasce per ogni area) di cui all'Allegato 3 dell'Accordo Territoriale.

ELEMENTI QUALIFICANTI L'UNITA' IMMOBILIARE

Gli elementi qualificanti dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- 1 presenza di impianto di riscaldamento (autonomo, centralizzato o teleriscaldamento);
- 2 ascensore;
- 3 serramenti dotati di doppi o tripli vetri termici per almeno il 50% dei serramenti;
- 4 doppi servizi igienici;
- 5 cantina ad uso esclusivo;
- 6 soffitta ad uso esclusivo;
- 7 porta blindata;

- 8 autorimessa singola;
- 9 posto auto coperto o posto auto scoperto assegnato;
- 10 allacciamento alla rete del gas metano per cucina o produzione di acqua calda;
- 11 area verde comune o cortile comune;
- 12 area verde di pertinenza di almeno 6 mq;
- 13 presenza di arredo (almeno cucina ammobiliata con piano cottura e frigorifero);
- 14 impianto di condizionamento o raffrescamento che copra almeno il 60% della superficie calpestabile dell'appartamento;
- 15 videocitofono;
- 16 categoria catastale A/1;
- 17 pannelli solari o impianto fotovoltaico;
- 18 cappotto isolante o insufflaggio;
- 19 ventilazione meccanica che copra almeno il 60% della superficie calpestabile dell'appartamento;
- 20 colonnina di ricarica ad uso esclusivo o condominiale;
- 21 pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria o per il riscaldamento.

CONTRATTO TIPO

Per la stipulazione dei contratti di locazione di cui al presente capitolo dovrà essere utilizzato esclusivamente il contratto tipo previsto dall'Allegato A del D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 5 dell'Accordo Territoriale del Comune di Aosta).

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE

Il contratto a canone concordato deve essere stipulato con l'assistenza di un rappresentante di una delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale oppure deve essere corredato da un'attestazione rilasciata da una delle suddette associazioni.

L'attestazione ha la funzione di garantire la conformità del contratto alle disposizioni territoriali, anche ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali.

CAPITOLO II

CONTRATTI PER USO TRANSITORIO

con durata da 1 mese a 18 mesi

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

DURATA

I contratti di locazione ad uso transitorio hanno una durata non inferiore a 1 mese e non superiore a 18 mesi e non sono soggetti a rinnovo automatico.

FINALITÀ

Tali contratti sono stipulati per soddisfare specifiche esigenze di carattere transitorio del locatore e/o del conduttore, purché espressamente indicate e motivate nel contratto.

L'esigenza transitoria del conduttore dovrà inoltre essere comprovata mediante idonea documentazione, da allegare al contratto.

ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI

Le parti individuano le seguenti fattispecie per le quali è possibile stipulare un contratto di locazione abitativa ad uso transitorio.

Si precisa che, al momento della stipula del contratto, è sufficiente la sussistenza di una sola delle esigenze sottoindicate, anche in capo ad una sola delle parti contraenti.

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;

Esigenze di transitorietà del conduttore:

- ⇒ motivi di studio, apprendistato, formazione professionale;
- ⇒ necessità di cure mediche o assistenza a familiari 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'abita-

zione 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.

Le parti prendono atto che l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore deve essere comprovata mediante apposita documentazione da allegare al contratto.

ULTERIORI MOTIVI DI TRANSITORietà

In presenza di ulteriori motivi di transitorietà, diversi da quelli sopra indicati o difficilmente documentabili, quali ad esempio, a titolo tuttavia non esaustivo:

- 🏠 calamità naturali;
- 🏠 contratto di lavoro a tempo determinato nel medesimo Comune di residenza con obbligo di dimora nell'alloggio locato;
- 🏠 partecipazione a manifestazioni sportive o attività agonistiche;

è obbligatoria l'attestazione bilaterale rilasciata dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, al fine di certificare la sussistenza della fattispecie oggetto del contratto.

AREE OMOGENEE

Si rinvia integralmente alle aree omogenee individuate nel Capitolo I.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Si rinvia integralmente ai criteri di calcolo della superficie convenzionale previsti nel Capitolo I.

VALORI DEL CANONE

Si rinvia integralmente ai valori applicabili ai contratti a canone concordato di cui al Capitolo I.

ELEMENTI QUALIFICANTI L'UNITA' IMMOBILIARE

Si rinvia integralmente agli elementi qualificanti dell'unità immobiliare individuati nel Capitolo I.

CONTRATTO TIPO:

Per la stipulazione dei contratti di locazione di cui al presente capitolo dovrà essere utilizzato esclusivamente il contratto tipo previsto dall'Allegato B del D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 6 dell'Accordo Territoriale del Comune di Aosta).

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE

Il contratto transitorio deve essere stipulato con l'assistenza di un rappresentante di una delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale oppure deve essere corredato da apposita attestazione rilasciata da una delle medesime organizzazioni.

L'attestazione ha la funzione di certificare la conformità del canone di locazione e delle condizioni contrattuali all'Accordo Territoriale del Comune di Aosta, anche ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali.

CAPITOLO III

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

con durata da 6 mesi a 36 mesi

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

DURATA

I contratti di locazione stipulati per soddisfare le 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, con rinnovo automatico per un uguale periodo, salvo disdetta nei termini di legge.

SOTTOSCRIZIONE

Il contratto può essere sottoscritto:

- 🏠 da un singolo studente;
- 🏠 da gruppi di studenti;
- 🏠 da enti o agenzie per il diritto allo studio.

AREE OMOGENEE

Si rinvia integralmente alle aree omogenee individuate nel Capitolo I.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Si rinvia integralmente ai criteri di calcolo della superficie convenzionale previsti nel Capitolo I.

VALORI DEL CANONE

Per ciascuna delle aree omogenee individuate, le parti firmatarie hanno determinato i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per metro quadrato, riportati nelle tabelle riepilogative, con relative sub fasce, allegate all'Accordo Territoriale. I valori del canone applicabili ai contratti per studenti universitari sono distinti da quelli previsti per i contratti 3+2 e per i contratti transitori.

ELEMENTI QUALIFICANTI L'UNITA' IMMOBILIARE

Si rinvia integralmente agli elementi qualificanti dell'unità immobiliare individuati nel Capitolo I.

CONTRATTO TIPO

Per la stipulazione dei contratti di locazione di cui al presente capitolo dovrà essere utilizzato esclusivamente il contratto tipo previsto dall'Allegato C del D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 7 dell'Accordo Territoriale del Comune di Aosta).

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE

Il contratto per studenti universitari deve essere stipulato con l'assistenza di un rappresentante di una delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale oppure deve essere corredato da apposita attestazione rilasciata da una delle medesime associazioni. L'attestazione ha la funzione di garantire la conformità del contratto alle clausole dell'Accordo Territoriale, anche ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali.

CAPITOLO IV

AGEVOLAZIONI FISCALI

Le agevolazioni fiscali spettano a condizione che il contratto di locazione sia regolarmente registrato. La registrazione costituisce un obbligo di legge ed è inoltre vantaggiosa per entrambe le parti, poiché garantisce il rispetto degli impegni contrattuali e consente di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste sia per i proprietari degli immobili locati a canone concordato sia per gli inquilini.

AGEVOLAZIONI PER IL LOCATORE

Cedolare secca al 10%

È prevista l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10%, in sostituzione dell'IRPEF e delle relative addizionali regionali e comunali.

Regime ordinario IRPEF

Qualora non venga scelta la cedolare secca, il reddito imponibile derivante dal canone di locazione beneficia di un'ulteriore riduzione forfettaria del 30%.

Imposta di registro

L'imposta di registro è calcolata su una base imponibile ridotta del 30%.

Riduzione IMU

È prevista una riduzione del 25% dell'IMU oppure l'applicazione di aliquote ulteriormente agevolate, secondo quanto stabilito dal Comune.

AGEVOLAZIONI PER L'INQUILINO (CONDUTTORE)

Detrazione IRPEF

Per gli immobili utilizzati come abitazione principale è riconosciuta una detrazione IRPEF variabile in base al reddito complessivo del conduttore:

- 🏠 euro 495,80 per redditi fino a euro 15.493,71;
- 🏠 euro 247,90 per redditi superiori a euro 15.493,71 e fino a euro 30.987,41.

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE

Per accedere alle agevolazioni fiscali è obbligatorio ottenere l'attestazione di rispondenza rilasciata dalle organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo Territoriale del Comune di Aosta.

L'attestazione certifica la conformità del contratto di locazione ai parametri previsti dall'Accordo Territoriale, anche ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



SINDACATI DEGLI INQUILINI



*Sindacato
Inquilini
Casa e
Territorio*

