La legge n. 431/1998 individua tre tipologie contrattuali:

1. contratti con canone a regime di libero mercato;
2. contratti con canone a regime convenzionato/concordato;
3. contratti di natura transitoria e per studenti universitari.

Per quanto riguarda i contratti di cui ai punti 2) e 3) la normativa prevede che i canoni di locazione relativi ai suddetti contratti (contenuto economico) devono essere compresi entro limiti minimi e massimi fissati, a livello locale, da **appositi accordi territoriali** definiti e sottoscritti dalle organizzazioni locali di rappresentanza degli inquilini e dei proprietari.

I patti territoriali per il Comune di Pineto sottoscritti in data 03.03.2022 e recepiti dall’amministrazione comunale con delibera n. 32 del 21.03.2022, oltre a stabilire i limiti di canone in funzione dei parametri adottati, recepisce anche i modelli di contratto definiti a livello nazionale che dovranno essere, obbligatoriamente, utilizzati per la stipula dei nuovi contratti di locazione.

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali sia a livello nazionale (ad. es. agevolazioni IRPEF) che a livello locale (ad es. agevolazioni IMU), il decreto 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017) del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, come richiamato nel patto sottoscritto e indicato negli allegati, prevede che per i contratti la cui stipula avviene senza l’assistenza delle organizzazioni firmatarie dell’accordo, sia necessaria l’**attestazione**, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell’accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all’accordo medesimo.
La mancanza dell’attestazione, per i contratti per i quali non si è richiesta l’assistenza delle organizzazioni firmatarie dell’accordo, NON consente l’applicazione delle agevolazioni fiscali anche nel caso in cui il contratto sia, comunque, conforme all’accordo stesso.
L’attestazione di conformità, per i contratti non assistiti, diviene parte integrante del contratto e verrà richiesta dagli uffici preposti alla verifica dell’effettiva spettanza delle agevolazioni fiscali.

Il nuovo accordo territoriale è stato sottoscritto dalle seguenti **organizzazioni**:

• CONFEDILIZIA (Confederazione Proprietà Edilizia);

• ASPPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari);

• CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare);

• CONFABITARE (Associazione Proprietari Immobiliari);

• UNIONCASA (Associazione Proprietari Immobiliari);

• UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari;

• ASSOCASA (Associazione Inquilini, Assegnatari e Piccoli Proprietari aderente all’UGL);

• SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari);

• SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio);

• UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio).

Ai fini della diversificazione dei canoni di locazione, l’accordo territoriale suddivide in**9 zone omogenee** il territorio comunale.
Per ognuna delle 9 zone sono state definite tre tipologie di abitazioni e le relative fasce di oscillazione dei canoni di locazione.
I contratti di locazione concordati sono regolati dall’articolo 2, comma 3, Legge n. 431/1998, dall’art. 1 del D.M. 16/01/2017 e dall’accordo territoriale per il Comune di Pineto ratificato con delibera n. 32 del 21.03.2022.
Hanno **durata non inferiore a 3 anni** e, alla prima scadenza, sono prorogati di 2 anni; terminata la proroga biennale si rinnovano automaticamente.

Per essere conforme all’accordo territoriale, il contratto deve essere stipulato utilizzando il modello previsto dal D.M. 16.01.2017 allegato al patto territoriale sottoscritto.

I contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria sono regolati dall’articolo 5, comma 1, Legge n. 431/1998, dall’art. 2 del D.M. 16/01/2017 e dall’accordo territoriale per il Comune di Pineto.
Hanno **durata non superiore a 18 mesi,** e sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei locatori e/o dei conduttori tra quelle espressamente indicate nell’accordo territoriale. Nel contratto va, necessariamente, indicata la specifica esigenza di transitorietà. Qualora l’esigenza di transitorietà non rientri tra quelle previste dall’accordo o sia difficilmente documentabile, l’esigenza di transitorietà potrà essere verificata ed approvata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

Per essere conforme all’accordo territoriale, il contratto deve essere stipulato utilizzando modello previsto dal D.M. 16.01.2017 ed allegato all’accordo territoriale.

Contratti di locazione per studenti universitari sono regolati dall’art. 5, comma 2, Legge n. 431/1998, dall’art. 3 del D.M. 16/01/2017 e dall’accordo territoriale.

Hanno **durata non inferiore a 6 mesi e non superiore a 36 mesi,** e sono rinnovabili, solo alla prima scadenza, per un egual periodo.

Il conduttore deve essere iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza.

I contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

Per essere conforme all’accordo territoriale, il contratto deve essere stipulato utilizzando il modello previsto dall’accordo territoriale.

Per i contratti stipulati in applicazione dell’accordo territoriale è prevista l**’applicazione delle agevolazioni fiscali comunali**, relativamente all’IMU per gli alloggi concessi in locazione a canone concordato/convenzionato ed estese anche ai contratti di natura transitoria e per studenti universitari, **subordinata** all’effettivo rispetto dei termini contrattuali dell’accordo territoriale.