



# COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

## GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

n. 5 del 12-01-2024

**OGGETTO: RECEPIMENTO DEL NUOVO ACCORDO TERRITORIALE DI FIUMICINO DEL 12 DICEMBRE 2023 PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO**

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **dodici** del mese di **Gennaio** a partire dalle ore **12:19** nella Sala Giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in Seduta ordinaria ed in sessione segreta di prima convocazione.

All'appello risultano:

N	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	BACCINI MARIO	Sindaco	Presente
2	ONORATI GIOVANNA	Vicesindaco	Presente
3	BISELLI RAFFAELLO	Assessore	Presente
4	CAROCCIA ANGELO	Assessore	Presente
5	COSTA STEFANO	Assessore	Presente
6	D'INTINO VINCENZO	Assessore	Presente
7	PICCA MONICA	Assessore	Presente
8	TORRESI VALENTINA	Assessore	Presente

**PRESENTI: 8 - ASSENTI: 0**

Assiste il Segretario Generale AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANNI che provvede alla redazione del presente verbale;

Il Sindaco MARIO BACCINI, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

la L. n. 431 del 09.12.1998 recante “*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo*” ha introdotto alcuni elementi innovativi nella regolamentazione delle locazioni abitative, quali canoni liberi e canoni concordati, il fondo sociale per gli affitti e gli sgravi fiscali, quale forma di incentivazione alla conclusione di contratti a canone concordato;

in particolare, l’art. 2, c. 3 della sopracitata legge, prevede la possibilità per i privati, di stipulare contratti di locazione a canone concordato definendo il valore del canone, la durata del contratto ed altre condizioni contrattuali, sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative;

il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, con D.I. del 16.01.2017 ha fornito i 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, c. 3 della L. n. 431/1998, nonché dei contratti di locazione transitori e per studenti universitari, ai sensi dell’art. 5, c. 1, 2 e 3 della medesima.

Atteso che:

l’accesso al mercato libero delle locazioni, da parte dei ceti più deboli, rappresentati da famiglie di lavoratori monoreddito o in mobilità, giovani coppie, nuclei familiari immigrati, risulta sempre più difficoltoso per le attuali condizioni economiche, in ragione delle quali risulta sempre crescente la domanda di abitazioni in locazione, come peraltro emerge dall’ultimo rapporto del CRESME sul mercato delle costruzioni 2024;

ai sensi dell’art. 1 del D.L. n. 551/1998 i contratti di locazione a canone concordato possono essere stipulati soltanto per gli immobili situati in comuni ad alta densità abitativa e nei comuni con essi confinanti;

la contiguità con Roma Capitale, compresa tra i comuni ad alta densità abitativa, ha determinato una migrazione delle fasce di reddito meno abbienti verso il comune di Fiumicino, alla ricerca di abitazioni con prezzi di locazione e vendita più accessibili;

al fine di fornire riposte a questo mercato, già con DGC n. 162 del 18.11.2019 l’amministrazione comunale ha recepito ed approvato l’Accordo Territoriale, sottoscritto fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative nel territorio comunale, redatto in conformità alle finalità indicate nell’art. 2 della Legge 431/1998.

Rilevato che:

il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 103 del 21.12.2021, ha approvato le aliquote IMU per l’anno 2022, confermate per l’anno 2023, con deliberazione n. 13 del 27.06.2023 e per l’anno 2024, con deliberazione n. 65 del 15.12.2023, prevedendo, per le abitazioni oggetto di locazione con contratto a canone concordato, l’aliquota dell’8,70 per mille (comprensiva anche della TASI);

tale agevolazione si cumula con la previsione contenuta nell’art. 13, comma 6-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici) convertito in legge, con modificazioni, dall’art.1, comma 1, L. 22 dicembre 2011, n. 214, “*Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l’imposta, determinata applicando l’aliquota stabilita dal comune [...], è ridotta al 75 per cento*”;

per usufruire dell’agevolazione il contratto, da depositare presso gli uffici preposti, deve essere asseverato da un’Associazione della proprietà o da una degli Inquilini firmatari dell’Accordo Territoriale; come in tutto il territorio della Città Metropolitana di Roma Capitale e come disposto dall’Agenzia delle Entrate, è sufficiente l’asseverazione da parte di una sola sigla sindacale;

Considerato che:

ai sensi del Titolo F), punto 1) l’Accordo Territoriale recepito con DGC n. 162/2019 ha validità triennale a decorrere dalla data di deposito presso l’Amministrazione, avvenuto in data 04.09.2022 e risulta

pertanto scaduto;

le OO.SS. della Proprietà Edilizia e dell’Inquilinato: Confabitare, UnionCasa – Regione Lazio, AssoCasa Roma e Lazio, A.N.I.A., tutte operanti con riconoscimento di rappresentatività del MIT e tutte sottoscrittrici della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, hanno depositato con prot. 11830 del 11.01.2024 il nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato, a seguito dell’incontro tenutosi presso la sede comunale con le medesime, in data 19.10.2023.

Visto che:

il nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato si completa con i seguenti allegati:

- Allegato 1 – Aree omogenee e fasce di oscillazione del canone;
- Allegato 2/A – Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile;
- Allegato 2/B – Parametri di scoring dell’alloggio ai fini di quanto previsto all’art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017;
- Allegato 3/A – Attestazione di rispondenza all’Accordo Territoriale di Fiumicino del 12 dicembre 2023, art. 4, lett. A in forma unilaterale;
- Allegato 3/B – Attestazione di rispondenza all’Accordo Territoriale di Fiumicino del 12 dicembre 2023, art. 4, lett. A in forma bilaterale;
- Allegato 3/C – Scheda di calcolo del canone di Contratto di locazione assistito a canone concordato, art. 4, lett. B dell’Accordo Territoriale di Fiumicino del 12 dicembre 2023;
- Allegato 4.1 – Contratto tipo – esigenze abitative ordinarie – cedolare – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 4.2 – Contratto tipo – esigenze abitative ordinarie – cedolare – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 4.3 – Contratto tipo – esigenze abitative ordinarie – tassazione ordinaria – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 4.4 – Contratto tipo – esigenze abitative ordinarie – tassazione ordinaria – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 5.1 – Contratto tipo – contratto transitorio – cedolare – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 5.2 – Contratto tipo – contratto transitorio – cedolare – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 5.3 – Contratto tipo – contratto transitorio – tassazione ordinaria – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 5.4 – Contratto tipo – contratto transitorio – tassazione ordinaria – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 6.1 – Contratto tipo – contratto per studenti – cedolare – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 6.2 – Contratto tipo – contratto per studenti – cedolare – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 6.3 – Contratto tipo – contratto per studenti – tassazione ordinaria – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 6.4 – Contratto tipo – contratto per studenti – tassazione ordinaria – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 7 – Tabella oneri accessori – Ripartizione tra locatore e conduttore;

ai sensi dell’art. 7 del D.I. del 16.01.2017 la durata dell’Accordo è fissata in tre anni, salvo rinnovo della Convenzione Nazionale, con scadenza 31.12.2026.

Ritenuto opportuno, in considerazione dell’importanza di questo strumento nel sistema di sviluppo delle politiche abitative della Città di Fiumicino, di recepire il nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato, sottoscritto dalle OO.SS. della Proprietà Edilizia e dell’Inquilinato: Confabitare, UnionCasa – Regione Lazio, AssoCasa Roma e Lazio, A.N.I.A., depositato con prot. 11830 del 11.01.2024, facendo propri tutti i relativi allegati, parte integrante del medesimo.

Visto:

il D.lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

la L. n. 431 del 09.12.1998.

Visto lo Statuto comunale.

Dato atto che è stata effettuata la verifica di mancanza di conflitto di interesse ai sensi della Sezione 2.3 “Rischi corruttivi e trasparenza” del P.I.A.O. adottato con DGC n. 19/2023.

Su proposta dell’Assessore all’Edilizia, Patrimonio comunale, Riserva Statale del Litorale, Politiche della casa, Ater, e Trasporto pubblico locale.

Con voto unanime, espresso in forma palese,

## DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa che si intendono qui integralmente riportati:

**1.** di recepire il nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato, sottoscritto dalle OO.SS. della Proprietà Edilizia e dell’Inquilinato: Confabitare, UnionCasa – Regione Lazio, AssoCasa Roma e Lazio, A.N.I.A., depositato con prot. 11830 del 11.01.2024;

**2.** di fare propri gli allegati all’Accordo medesimo come di seguito elencati:

- Allegato 1 – Aree omogenee e fasce di oscillazione del canone;
- Allegato 2/A – Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile;
- Allegato 2/B – Parametri di scoring dell’alloggio ai fini di quanto previsto all’art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017;
- Allegato 3/A – Attestazione di rispondenza all’Accordo Territoriale di Fiumicino del 12 dicembre 2023, art. 4, lett. A in forma unilaterale;
- Allegato 3/B – Attestazione di rispondenza all’Accordo Territoriale di Fiumicino del 12 dicembre 2023, art. 4, lett. A in forma bilaterale;
- Allegato 3/C – Scheda di calcolo del canone di Contratto di locazione assistito a canone concordato, art. 4, lett. B dell’Accordo Territoriale di Fiumicino del 12 dicembre 2023;
- Allegato 4.1 – Contratto tipo - esigenze abitative ordinarie – cedolare – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 4.2 – Contratto tipo – esigenze abitative ordinarie – cedolare – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 4.3 – Contratto tipo – esigenze abitative ordinarie – tassazione ordinaria – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 4.4 – Contratto tipo – esigenze abitative ordinarie – tassazione ordinaria – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 2, co. 3);
- Allegato 5.1 – Contratto tipo – contratto transitorio – cedolare – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 5.2 – Contratto tipo – contratto transitorio – cedolare – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 5.3 – Contratto tipo – contratto transitorio – tassazione ordinaria – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 5.4 – Contratto tipo – contratto transitorio – tassazione ordinaria – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 1);
- Allegato 6.1 – Contratto tipo – contratto per studenti – cedolare – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 6.2 – Contratto tipo – contratto per studenti – cedolare – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 6.3 – Contratto tipo – contratto per studenti – tassazione ordinaria – alloggio in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 6.4 – Contratto tipo – contratto per studenti – tassazione ordinaria – alloggio non in condominio (L. n. 431/1998, art. 5, co. 3);
- Allegato 7 – Tabella oneri accessori – Ripartizione tra locatore e conduttore;

**3.** di dare atto che ai sensi dell'art. 7 del D.I. del 16.01.2017, la durata dell'Accordo Territoriale è fissata in tre anni, salvo rinnovo della Convenzione Nazionale, con scadenza 31.12.2026, termine oltre il quale continuerà ad applicarsi, fino alla stipula, da parte delle medesime OO.SS. di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, c. 3, della L. n. 431/1998;

**4.** di disporre la massima diffusione dell'Accordo Territoriale, al fine di incentivare e promuovere la stipula di contratti a canone concordato, attraverso:

- a)** la pubblicazione sul sito istituzionale e dell'Ente e su Amministrazione Trasparente;
- b)** mettendo a disposizione delle organizzazioni uno spazio nelle sedi comunali che le OO.SS. dovranno cogestire;

**5.** di trasmettere il presente provvedimento al Dirigente del Servizio Finanziario affinché applichi quanto disposto dalle vigenti norme tributarie, per le richieste di agevolazione relative ai contratti concordati.

Letta, approvata e sottoscritta

Il Sindaco  
F.TO MARIO BACCINI

Il Segretario Generale  
F.TO AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANN0

---

Il Dirigente del Settore ed il Responsabile dell'Ufficio competente, per quanto di rispettiva competenza, sono incaricati della sollecita attuazione del presente provvedimento ed, in particolare, di tutti gli atti procedurali conseguenti, idonei a consolidarne gli effetti.

Il Segretario Generale  
F.TO AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANN0

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE**

Il Segretario Generale  
AVV. GIUSEPPE SALVATORE ALEMANN0

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005