

CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO



4^a EDIZIONE
AGGIORNATA A FEBBRAIO 2023

VADEMECUM A CURA DI
FIMAA TORINO

con riferimento all'ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI TORINO sottoscritto dalle Associazioni di Categoria in data 6/12/2022 con decorrenza dal 01/01/2023 in attuazione della Legge 431 del 9/12/1998 e del Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017



CONTRATTI CONCORDATI

Istruzioni operative per il calcolo del canone di locazione di un contratto di locazione agevolata



PROCEDURA

1. Individuare il **TIPO DI CONTRATTO** (agevolato, transitorio, ecc.) e la sua **DURATA** (3+2, 12 mesi, ecc)
2. Individuare la **ZONA** (pag. 34)
3. Calcolare i **METRI QUADRATI** utili ai fini dell'accordo (pag. 7)
4. Conteggiare gli elementi presenti nella tabella di riferimento e individuare la fascia di prezzo applicabile in base al **PUNTEGGIO** ottenuto (allegati 2 e 3)
5. Identificare nella tabella il **COEFFICIENTE** minimo e massimo utilizzabile
6. Individuare gli eventuali **CORRETTIVI** - maggiorazioni e/o diminuzioni - applicabili (pag. 21)
7. Moltiplicare il coefficiente scelto per i metri quadri ottenuti
8. Il contratto - unitamente alla certificazione di congruità - dovrà essere validato da una (o due, nei casi specificati nell'accordo) delle associazioni firmatarie e successivamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate

ESEMPIO 1

- TIPO DI CONTRATTO: agevolato
- DURATA: 6 anni +2
- ZONA: Zona 1 - Centro
- METRI QUADRI UTILI: 65 mq

- **PUNTI DELLA TABELLA: 6**

- cantina --> 1 punto
- stabile dotato di ascensore --> 1 punto
- riscaldamento autonomo --> 1 punto
- porta blindata --> 1 punto
- vicinanza alla metro --> 1 punto
- presenza di allacciamento alla rete gas --> 0,5 punti
- presenza di servizio igienico completo --> 0,5 punti

- **COLONNA E RIGA DI RIFERIMENTO in base alla zona, alla durata e al punteggio:**

6 + 2 ANNI	PUNTEGGIO DOTAZIONI 6	PUNTEGGIO DOTAZIONI 5,5 / 4,5	PUNTEGGIO DOTAZIONI 4 / 0
	1 SUB	2 SUB	3 SUB
ZONA 1	6,90 - 3,90	6,00 - 3,30	4,90 - 2,70
ZONA 2	6,20 - 3,90	5,60 - 3,30	4,80 - 2,70
ZONA 3	5,80 - 3,90	5,00 - 3,30	4,20 - 2,70
ZONA 4	6,90 - 3,90	5,80 - 3,30	4,60 - 2,70

- **MAGGIORAZIONE PREVISTA PER 65 MQ +20%**
- **ALTRI CORRETTIVI +10%**
 - classe energetica C --> +5%
 - deposito cauzionale non richiesto --> +2,5%
 - recesso anticipato 3 mesi --> +2,5%
- **CANONE MASSIMO RICHIEDIBILE**
 - Metri quadrati utili 65 + 20% maggiorazione = 78 mq
 - Coefficiente 6,90 x mq 78 = € 538.20
 - + 10% maggiorazione prevista per i correttivi = **€ 592,02**

ESEMPIO 2

- TIPO DI CONTRATTO: transitorio
- DURATA: 12 mesi
- ZONA: Zona 1 – Centro
- METRI QUADRI UTILI: 70 mq

• **PUNTI DELLA TABELLA: 6**

- cantina --> 1 punto
- stabile dotato di ascensore --> 1 punto
- riscaldamento autonomo --> 1 punto
- porta blindata --> 1 punto
- vicinanza alla metro --> 1 punto
- presenza di allacciamento alla rete gas --> 0,5 punti
- presenza di servizio igienico completo --> 0,5 punti

• **COLONNA E RIGA DI RIFERIMENTO in base alla zona, alla durata e al punteggio:**

3 + 2 ANNI E USI TRANSITORI	PUNTEGGIO DOTAZIONI	PUNTEGGIO DOTAZIONI	PUNTEGGIO DOTAZIONI
	6	5,5 / 4,5	4 / 0
	1 SUB	2 SUB	3 SUB
ZONA 1	6,50 - 3,70	5,70 - 3,10	4,60 - 2,50
ZONA 2	5,90 - 3,70	5,20 - 3,10	4,50 - 2,50
ZONA 3	5,50 - 3,70	4,70 - 3,10	4,00 - 2,50
ZONA 4	6,50 - 3,70	5,50 - 3,10	4,30 - 2,50

- **MAGGIORAZIONE PREVISTA PER 70 MQ:**

- per gli alloggi da 67,1 mq fino a 80 mq si calcola una metratura convenzionale di 80,40

- **ALTRI CORRETTIVI +12,5%**

- classe energetica F --> -5%
- deposito cauzionale non richiesto --> +2,5%
- cucina e camera da letto arredate --> + 15%

- **CANONE MASSIMO RICHIEDIBILE**

- Metri quadrati convenzionali = 80,40 mq
- Coefficiente 6,50 x mq 80,40 = € 522,60
- + 12,5% maggiorazione prevista per i correttivi = **€ 587,92**

ESEMPIO 3

- TIPO DI CONTRATTO: studenti universitari
- DURATA: 12 mesi
- ZONA: Zona 2 - Semicentro
- METRI QUADRI UTILI: 40 mq

- **ELEMENTI DELLA TABELLA: 5**

- disponibilità 14/18 mq (2)
- disponibilità camera singola (3)
- ubicazione in prossimità della sede universitaria (4)
- collegamento con mezzi pubblici (5)
- stabile dotato di ascensore (6)

- **COLONNA E RIGA DI RIFERIMENTO in base alla zona, alla durata e al punteggio:**

	VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:		
	PRESENZA DI ALMENO 4 ELEMENTI 1 sub	PRESENZA DI ALMENO 3 ELEMENTI 2 sub	PRESENZA DI ALMENO 2 ELEMENTI 3 sub
ZONA 1 CENTRO	6,50 - 3,70	5,70 - 3,10	4,60 - 2,50
ZONA 2 SEMICENTRO	5,90 - 3,70	5,20 - 3,10	4,50 - 2,50
ZONA 3 PERIFERIA	5,50 - 3,70	4,70 - 3,10	4,00 - 2,50
ZONA 4 COLLINA	6,50 - 3,70	5,50 - 3,10	4,30 - 2,50

- **MAGGIORAZIONE PREVISTA PER 40 MQ: + 30%**
- **ALTRI CORRETTIVI + 20%**
 - classe energetica D --> nessun correttivo
 - cucina e camera da letto arredate --> + 20%
- **CANONE MASSIMO RICHIEDIBILE**
 - Metri quadrati convenzionali = 52 mq
 - Coefficiente 5,90 x mq 52 = € 306.80
 - + 20 % maggiorazione prevista per i correttivi = **€ 368,16**

12 APRILE 2023

**CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO**



4^a EDIZIONE
AGGIORNATA A FEBBRAIO 2023

**VADEMECUM A CURA DI
FIMAA TORINO**

con riferimento all'ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI TORINO sottoscritto dalle Associazioni di Categoria in data 6/12/2022 con decorrenza dal 01/01/2023 in attuazione della Legge 431 del 9/12/1998 e del Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017



VADEMECUM PER I CONTRATTI CONCORDATI

QUARTA EDIZIONE

Istruzioni operative per il calcolo del canone di locazione di un contratto di locazione agevolata

T O R I N O



F.I.M.A.A.



F.I.M.A.A.

TORINO

FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI