



*Comune di San Giuliano Milanese*

*Settore Servizi Socio Assistenziali*

*Servizio Politiche Abitative*

## **Contratto a canone concordato**



**Hai un immobile da  
affittare?**

**Scegli di stipulare un contratto di  
affitto secondo l'Accordo Locale  
del Comune di San Giuliano  
Milanese**

**OPUSCOLO INFORMATIVO**



*Comune di San Giuliano Milanese*

*Settore Servizi Socio Assistenziali*

*Servizio Politiche Abitative*

## **RINNOVO ACCORDO LOCALE ANNO 2015 – RETTIFICHE DEL 2017**

Il rinnovo dell'accordo locale stipulato tra Comune di San Giuliano Milanese e Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni sindacali degli inquilini, ha modificato il precedente accordo del 2010. L'obiettivo dell'Accordo è offrire canoni di locazione più contenuti rispetto al libero mercato, **incrementando le agevolazioni fiscali ed economiche a favore di proprietari e inquilini**. L'azzoneamento del territorio comunale, confermato anche nel nuovo accordo, prevede tre zone: Zona 1 = Capoluogo Edificato, Zona 2 = Frazioni e Zona 3 = Agricola Industriale.

### **AGEVOLAZIONI PER I PROPRIETARI**

#### **1. AUMENTO PARAMETRI**

Rivalutazione dei valori minimi e massimi del canone in base alla zona dove è situato l'alloggio. Maggiore è la durata del contratto, maggiori sono i valori (vedi allegato n. 2).

Tale rivalutazione va dal 7,6% al 23,6% in funzione del tipo di contratto scelto (3+2, 4+2, 5+2, 6+2). Per calcolare il canone, si potrà utilizzare la scheda semplificata predisposta dall'ufficio Politiche Abitative del Comune di San Giuliano Milanese (vedi allegato n. 3).

In alcuni casi previsti dall'accordo, per esigenze del proprietario o dell'inquilino, si potranno stipulare anche "contratti transitori" da uno a diciotto mensilità.

Lo stesso discorso vale per alloggi affittati a studenti universitari, tranne che per la durata del contratto che andrà da un minimo di sei a un massimo di trentasei mesi.

Per aver diritto alle agevolazioni è indispensabile la verifica della documentazione da parte degli uffici preposti del Comune e l'apposizione del visto.

E' comunque possibile, da parte della proprietà, accedere ad un fondo regionale per ottenere un contributo una tantum di €. 1000,00, oltre all'accantonamento di €. 500,00.

#### **2. I.M.U.**

Per tutti coloro che applicheranno l'accordo locale nel 2017 si conferma la riduzione dell'aliquota IMU attualmente pari al 4 % al 3 %, in applicazione della legge di stabilità.

#### **3. IMPOSTA DI REGISTRO E CEDOLARE SECCA**

L'imposta di registro (di solito pari al 2% sul canone annuale) viene applicata al 70% del suo importo oppure in caso di dichiarazione per applicare la cedolare secca il proprietario verrà esentato dall'imposta e dai bolli per la registrazione.

#### **4. I.R.P.E.F.**

Nel 2017 il proprietario:

- ⑩ se intende applicare la cedolare secca dovrà pagare con la dichiarazione dei redditi il 10% del canone;
- ⑩ diversamente, sull'imponibile fiscale da dichiarare verrà detratto il 33,5% nella dichiarazione

dei redditi per quanto riguarda il canone.

### **AGEVOLAZIONI PER GLI INQUILINI**

1. L'inquilino potrà avere un contratto di locazione a prezzi più contenuti degli attuali canoni di mercato e con i parametri stabiliti nell'accordo locale.

2. Detrazioni I.R.P.E.F.

Si possono detrarre € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71.

Si possono detrarre € 247,90 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71, ma non superiore a € 30.987,41 (dati da eventualmente aggiornare e verificare con le normative vigenti).

### **INFORMAZIONI E APPUNTAMENTI**

Ufficio Politiche Abitative, ogni mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo appuntamento telefonico 02 98207252.

Per l'invio di documenti utilizzare:

- casella di posta elettronica, [accordocale.casa@sangiulianonline.it](mailto:accordocale.casa@sangiulianonline.it)

**ANNO 2015**  
**RINNOVO ACCORDO LOCALE CON VALORI MENSILI**

		MINIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+7,6%) 3+2	MASSIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+7,6%) 3+2	MINIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+7%) 4+2	MASSIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+7%) 4+2	MINIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+12%) 5+2	MASSIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+12%) 5+2	MINIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+16%) 6+2	MASSIMI NUOVO ACCORDO LOCALE (+16%) 6+2
<b>Zona 1 Capoluogo Edif.</b>									
Subfascia 1		2,87	3,44	3,07	3,68	3,21	3,85	3,33	3,99
Subfascia 2		3,50	4,59	3,74	4,91	3,92	5,14	4,06	5,32
Subfascia 3		4,65	5,73	4,97	6,13	5,21	6,42	5,39	6,65
<b>Zona 2 Frazioni</b>									
Subfascia 1		2,57	3,44	2,75	3,68	2,88	3,85	2,98	3,99
Subfascia 2		3,50	4,29	3,74	4,59	3,92	4,80	4,06	4,98
Subfascia 3		4,36	5,16	4,66	5,52	4,88	5,78	5,06	5,98
<b>Zona 3 Agricola-Industriale</b>									
Subfascia 1		2,29	2,57	2,45	2,75	2,56	2,88	2,66	2,98
Subfascia 2		2,62	3,38	2,80	3,62	2,93	3,78	3,04	3,92
Subfascia 3		3,44	4,01	3,68	4,29	3,85	4,49	3,99	4,65

**ESEMPI DI APPLICAZIONE DEL NUOVO ACCORDO SU TRE TIPI DI ALLOGGI NELLE VARIE ZONE**

ZONA	MQ.		3+2 (con ISTAT al 7,6%)		4+2 (con incremento del 7%)		5+2 (con incremento del 12%)		6+2 (con incremento del 16%)	
	Utile	+> 10%	Min	Max	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
Zona 1 Capoluogo Edificato	45	49,5	142,07	283,64	151,97	303,44	158,90	317,79	164,84	329,18
	65		186,55	372,45	199,55	398,45	208,65	417,30	216,45	432,25
	80		229,60	458,40	245,60	490,40	256,80	513,60	266,40	532,00
Zona 2 Frazioni	<b>45</b>	<b>49,5</b>	<b>127,22</b>	<b>255,42</b>	<b>136,13</b>	<b>273,24</b>	<b>142,56</b>	<b>286,11</b>	<b>147,51</b>	<b>296,01</b>
	<b>65</b>		<b>167,05</b>	<b>335,40</b>	<b>178,75</b>	<b>358,80</b>	<b>187,20</b>	<b>375,70</b>	<b>193,70</b>	<b>388,70</b>
	<b>80</b>		<b>205,60</b>	<b>412,80</b>	<b>220,00</b>	<b>441,60</b>	<b>230,40</b>	<b>462,40</b>	<b>238,40</b>	<b>478,40</b>
Zona 3 Agricola- Industriale	45	49,5	113,36	198,50	121,28	212,36	126,72	222,26	131,67	230,18
	65		148,85	260,65	159,25	278,85	166,40	291,85	172,90	302,25
	80		183,20	320,80	196,00	343,20	204,80	359,20	212,80	372,00



Comune di San Giuliano Milanese

**ALLEGATO N. 2 – RINNOVO ACCORDO LOCALE ANNO 2015**

**TABELLE VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE  
ESPRESSI IN EURO MENSILI E ANNUI AL METRO QUADRATO UTILE**

<b>CONTRATTO 3 + 2</b>						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annui	Mensili	Annui	Mensili	Annui
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	2,87 – 3,44	34,44-41,28	3,50 – 4,59	42,00 – 55,08	4,65 – 5,73	55,80 – 68,76
Zona 2 FRAZIONI	2,57 – 3,44	30,84-41,28	3,50 – 4,29	42,00 – 51,48	4,36 – 5,16	52,32 – 61,92
Zona 3 AGRICOLA- INDUSTRIALE	2,29 – 2,57	27,48-30,84	2,62 – 3,38	31,44 - 40,56	3,44 – 4,01	41,28 - 48,12

<b>CONTRATTO 4 + 2</b>						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annui	Mensili	Annui	Mensili	Annui
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	3,07 – 3,65	36,84 – 44,16	3,74 – 4,91	44,88 – 58,92	4,97 – 6,13	59,64 - 73,56
Zona 2 FRAZIONI	2,75 – 3,68	33,00 - 44,16	3,74 – 4,59	44,88 – 55,08	4,66 – 5,52	55,92 – 66,24
Zona 3 AGRICOLA-	2,45 – 2,75	29,40 - 33,00	2,80 – 3,62	33,60 - 43,44	3,68 – 4,29	44,16 – 51,48

INDUSTRIALE						
-------------	--	--	--	--	--	--



Comune di San Giuliano Milanese

<b>CONTRATTO 5 + 2</b>						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annui	Mensili	Annui	Mensili	Annui
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	3,21 – 3,85	38,52 – 46,20	3,92 – 5,14	47,04 – 61,68	5,21 – 6,42	62,52 – 77,04
Zona 2 FRAZIONI	2,88 – 3,85	34,56 – 46,20	3,92 – 4,80	47,04 – 57,60	4,88 – 5,78	58,56 – 69,36
Zona 3 AGRICOLA- INDUSTRIALE	2,56 – 2,88	30,72 – 34,56	2,93 – 3,78	35,16 – 45,36	3,85 – 4,49	46,20 – 53,88

<b>CONTRATTO 6 + 2</b>						
	SUB-FASCIA 1		SUB-FASCIA 2		SUB-FASCIA 3	
	Mensili	Annui	Mensili	Annui	Mensili	Annui
Zona 1 CAPOLUOGO EDIFICATO	3,33 – 3,99	39,96 – 47,88	4,06 – 5,32	48,72 – 63,84	5,39 – 6,65	64,68 – 79,80
Zona 2 FRAZIONI	2,98 – 3,99	35,76 – 47,88	4,06 – 4,98	48,72 – 59,76	5,06 – 5,98	60,72 – 71,76
Zona 3 AGRICOLA- INDUSTRIALE	2,66 – 2,98	31,92 – 35,76	3,04 – 3,92	36,48 – 47,04	3,99 – 4,65	47,88 – 55,80



*Comune di San Giuliano Milanese*  
*Settore Servizi Sociali Assistenziali - Ufficio Politiche Abitative*

**Scheda per il calcolo del canone a norma dell'accordo locale per la città di San Giuliano M.se ai sensi dell'art.2 – comma 3 – Legge 431/98**

**Data:** .....

**Proprietario:** .....

Cognome e Nome

Indirizzo

Tel. ....

Cap

Località

**Dati unità immobiliare:**      **Locali:** .....      **Categoria Catastale** ...../CL.....

..... **piano**.....  
**Indirizzo**

Cap

Località

**Ammobiliato**



**SI**



**NO**

**Durata contrattuale di interesse:** .....

<b>SUPERFICIE</b>	<b>MQ Calpestabili</b>	<b>BARRARE SE.../Note</b>
<b>Appartamento</b>		<b>+10% se inferiore a 55 mq</b>
<b>Solai, cantine, simili (25%)</b>		◇ <b>Comunicanti con l'appartamento</b>
<b>Balconi, terrazze, simili (25%)</b>		◇ <b>Comunicanti con l'appartamento</b>
<b>Aree scoperte di pertinenza esclusiva (10%)</b>		◇ <b>Villa o villino</b>
<b>Autorimesse singole, posti auto coperti o scoperti ad uso privato (50%)</b>		
<b>Totale metri quadri</b>		



**Elementi di individuazione della sub-fascia (barrare elemento presente)**

Elementi di tipo A	Elementi di tipo B
<p>◇ <b>A1</b> bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica</p> <p>◇ <b>A2</b> impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas</p>	<p>◇ <b>B1</b> Cucina abitabile con almeno una finestra</p> <p>◇ <b>B2</b> ascensore per unità abitative situate al secondo piano o superiori</p> <p>◇ <b>B3</b> stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti soffitti</p> <p>◇ <b>B4</b> impianti tecnologici di esalazione e scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza, vigenti alla data di stipula del contratto</p> <p>◇ <b>B5</b> riscaldamento centralizzato o autonomo</p>

Elementi di tipo C	Elementi di tipo D
<p>◇ <b>C1</b> doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica</p> <p>◇ <b>C2</b> autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)</p> <p>◇ <b>C3</b> giardino condominiale</p> <p>◇ <b>C4</b> stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti</p> <p>◇ <b>C5</b> stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi interni comuni</p> <p>◇ <b>C6</b> porte blindate e doppi vetri</p> <p>◇ <b>C7</b> prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione, fermata autobus, esercizi commerciali, servizi sociali</p>	<p>◇ <b>D1</b> presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo</p> <p>◇ <b>D2</b> presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta</p> <p>◇ <b>D3</b> appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge</p> <p>◇ <b>D4</b> assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico</p> <p>◇ <b>D5</b> affaccio esterno di pregio</p> <p>◇ <b>D6</b> giardino privato o spazio aperto esclusivo</p> <p>◇ <b>D7</b> posto auto scoperto</p> <p>◇ <b>D8</b> appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo, per il quale è stata richiesta la dichiarazione in Comune di Inizio attività (D.I.A.) .</p> <p>◇ <b>D9</b> terrazza di superficie superiore ai 20 mq</p>



(sommare il numero di elementi per ogni tipo)

TOTALE ELEMENTI DI TIPO A	N.
TOTALE ELEMENTI DI TIPO B	N.
TOTALE ELEMENTI DI TIPO C	N.
TOTALE ELEMENTI DI TIPO D	N.
SUPERFICIE TOTALE	MQ

**Sub-fascia 1** – Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se manca uno solo degli elementi di tipo A o comunque se di tipologia catastale A/5; b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B; c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.

**Sub-fascia 2** – Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B; b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la sub-fascia 2, e meno di tre elementi di tipo C.

**Sub-fascia 3** – Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili se di tipologia catastale A/4 e A/6.

La presenza di almeno cinque elementi di tipo D, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza.

Zona	Sub Fascia	Canone
		Minimo .....
		Massimo .....
ALLOGGIO AMMOBILIATO: + da 15% a 20% se = o < a 55 mq (in funzione delle condizioni dell'arredamento) + da 10% a 15% altri casi		
Totale canone annuo		€ .....
Acconto spese annue		€ .....
Deposito cauzionale		€ .....

Per informazioni ed assistenza è possibile rivolgersi all'Ufficio Politiche Abitative del Comune di San Giuliano Milanese – Via De Nicola, 2 – tel. 02/98207252 – 355.

Firma

.....