









Città di Cagliari



NUOVO ACCORDO LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE ANNO 2026

art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431 D.M. 16/01/2017

LE ORGANIZZAZIONI CONFIRMATARIE

 A.P.C.I.	 FEDERPROPRIETÀ	 S.U.N.I.A.
 CONFEDILIZIA	 U.N.I.A.T.	 S.I.C.E.T.
 A.S.P.P.I. <i>Raimondo Tanas</i>	 U.P.P.I. <i>Marta Reppolli</i>	

Qu. Ulu

**NUOVO ACCORDO TERRITORIALE
PER LE LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE
CITTA' DI CAGLIARI**

ANNO 2026

(Art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431 D.M. Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

RELATIVO ALLE LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI ART.2, COMMA 3, DELLA LEGGE N.431/98 NONCHE' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI AI SENSI DELL'ART.5, COMMI 1, 2 E 3 DELLA MEDESIMA LEGGE ED IN ATTUAZIONE DEL D.M. 16 GENNAIO 2017 DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI MAGGIORMENTE RAPPRESENTATIVE A LIVELLO LOCALE CONFIRMATARIE:

APCI, CONFEDILIZIA, ASPPI, UPPI

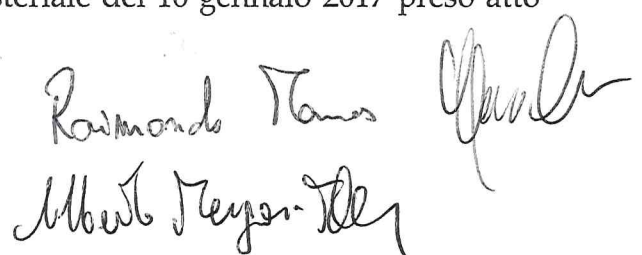
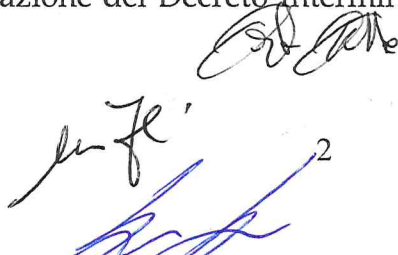

in rappresentanza della proprietà edilizia

SUNIA, SICET, UNIAT

In rappresentanza degli inquilini/conduttori

PREMESSA

1. In data 4.3.2004 è stato sottoscritto il primo accordo Territoriale per la città di Cagliari in attuazione della L. 431/98 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5.3.1999 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12-2002
2. In data 16.01.2017 è stato emesso il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 co. 2 legge 9.dicembre 1998 n. 431 e pubblicata nella G.U. n. 62 del 25.3.2017.
3. Ciò posto le suindicate Associazioni ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 co. 3 della legge 431/98 e in attuazione del Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017 preso atto



della convocazione Comune di Cagliari di tutte le Associazioni Sindacali rappresentative nel territorio della Proprietà e dell'Inquilinato firmatarie della Convenzione Nazionale e del vigente Accordo Territoriale intendono procedere alla stipula di un nuovo accordo Territoriale per il Comune di Cagliari in sostituzione di quello ultimo del 21.3.2018 e aggiornato il 24.5.2019 che resta in vigore e valido esclusivamente per i contratti in corso sino alla loro scadenza, anche in caso di rinnovo tacito, disdetta o recesso degli stessi.

4. Considerato l'auspicio del Comune di Cagliari che le Associazioni Sindacali consolidino le forme di collaborazione già in essere nell'assistenza di proprietari ed inquilini di contratti di locazione convenzionati per garantire il più elevato livello di tutela possibile per entrambe le parti, pur nel rispetto del vigente quadro normativo che attribuisce validità al contratto convenzionato non assistito anche quando attestato da una singola organizzazione firmataria dell'Accordo.

5. Preso atto dell'impegno e dell'importanza per l'Amministrazione del Comune di Cagliari di divulgare e favorire le tipologie contrattuali del presente accordo e di avviare interlocuzione tra le associazioni firmatarie e gli uffici della Città competenti in materia di tributi e applicazione delle aliquote agevolate.

6. Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle zone censuari e microzone catastali.

7. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al D.M. 16 gennaio 2017, si conviene e stipula quanto segue.

8. Le parti anzi menzionate convocate ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area della città di Cagliari e municipalità di Pirri, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

8.1 favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.


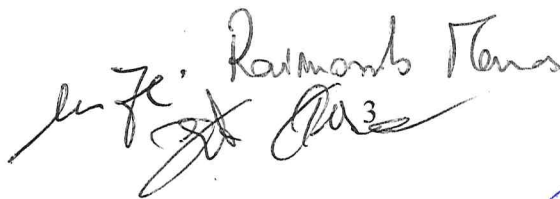
8.2 affrontare la problematica degli sfratti anche utilizzando gli strumenti che si intendono avviare mediante l'Agenzia Sociale per la Casa al fine di favorire l'incontro di domanda/offerta di alloggi a canone concordato nonché mettere a disposizione idonei fondi a sostegno della morosità incolpevole ed ogni altra eventuale iniziativa o sostegno così come strutturati dalla Regione Sardegna;

8.3 contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;

8.4 contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;

8.5 contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni;

8.6 rafforzare le tipologie contrattuali previste negli accordi territoriali al fine di ampliare le offerte abitative, introducendo nel presente Accordo requisiti specifici per il Centro



Storico onde favorire soprattutto in questa zona l'utilizzo delle tipologie contrattuali disciplinate dall'Accordo stesso;

9. Al fine di favorire il raggiungimento di questi obiettivi i commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 prevedono l'assistenza delle Organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'Accordo stesso;

10. Al fine di consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

11. I firmatari del presente Accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti esclusivamente nel rigoroso rispetto delle disposizioni normative ed economiche previste dal presente Accordo.

12. In termini pratici il presente Accordo prevede infatti che venga concordato un canone di locazione (che in parte e a determinate condizioni potrà essere detratto dal reddito imponibile del conduttore ai fini Irpef) inferiore rispetto a quello di mercato (sulla base di parametri oggettivi relativi allo stato dell'immobile e alla sua localizzazione), ma "compensato" dalla possibilità di godere di agevolazioni fiscali (in particolare la cosiddetta "cedolare secca", con aliquota agevolata - attualmente al 10% anziché al 21%) nonché l'IMU agevolata rispetto a quella ordinaria, attraverso una riduzione del 25%.

13. Tale Accordo avrà efficacia per tutti i contratti stipulati e sottoscritti a far data dal giorno successivo alla stipula del presente accordo, fatti salvi i contratti stipulati e sottoscritti in epoca antecedente ai quali continuerà ad applicarsi fino alla loro definitiva scadenza il previgente Accordo territoriale sulle locazioni.

Tutto ciò premesso, l'anno 2026 il giorno26..... del mese di 03... in Cagliari, tra le seguenti organizzazioni sindacali territoriali in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali:

A.P.C.I.-FEDERPROPRIETA', in persona di: Stefano TOLU

APE CONFEDILIZIA CAGLIARI, in persona di: Carmelo IDDA

A.S.P.P.I. in persona di: Raimondo MARRAS

U.P.P.I. in persona di Alberto MARGARITELLA

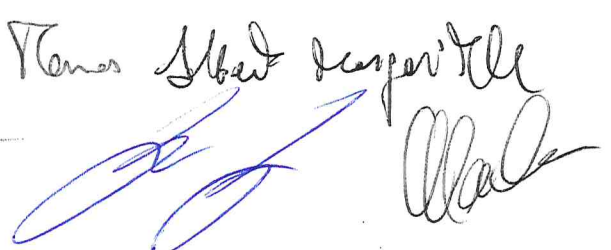
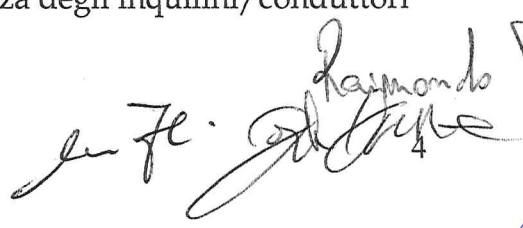
in rappresentanza dei proprietari/locatori

S.U.N.I.A., in persona di: Marco CUCCU - Carlo GESSA

S.I.C.E.T., in persona di: Simone GIRAU

U.N.I.A.T. in persona di: Marco FODDAI

in rappresentanza degli inquilini/conduttori



Si stipula quanto segue:

PARTE PRIMA

NORME COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI CONTRATTI A CANONE AGEVOLATO (Contratti concordati 3+2 - contratti Transitori ordinari - contratti per Studenti Universitari)

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, e dall'art. 5, comma 1, 2, e 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e dell'art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, e 7 del Decreto M. del 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.
2. Restano escluse dal presente accordo le fattispecie contemplate dall'art.1 c.5 del D.M. 16/01/2017 (compagnie assicurative, i fondi immobiliari etc.) per le quali si provvederà con separato accordo integrativo.

Art. 2 -Ambito di applicazione

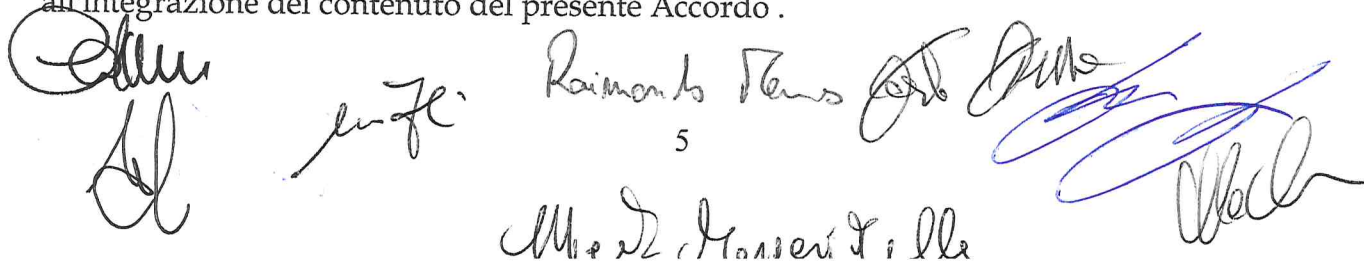
1. Il presente accordo in attuazione dell'art. 2 della L. 431/98 e del D.M. del 16.1.2017 troverà applicazione per i contratti di locazione relativi a beni immobili abitativi ubicati nel territorio del Comune di Cagliari inclusa la Municipalità di Pirri.
2. Il presente accordo sostituisce integralmente i precedenti Accordi Territoriali già sottoscritti che rimarranno applicabili per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la loro vigenza e fino alla loro definitiva scadenza.
3. Per tutti i contratti di locazione di cui al presente Accordo le parti contrattuali - anche al fine di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste - devono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà Edilizia e/o dei Conduttori nella predisposizione dei contratti e nella definizione del canone di cui ai successivi articoli. In alternativa e secondo le indicazioni delle medesime organizzazioni, le parti contrattuali dovranno ottenere dalle medesime Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo, una attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso.

Tale attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali - come prevista dall'articolo 1, comma 8 del DM 16/01/2017 - è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della Proprietà Edilizia e/o dei Conduttori firmataria del presente Accordo anche tramite la elaborazione e consegna del modello ALLEGATO 4.

I richiedenti l'attestazione di rispondenza restano unici responsabili della veridicità delle dichiarazioni rese nel contratto e nel modello ALLEGATO 4.

Art. 3 - Durata dell'Accordo

1- Il presente Accordo territoriale avrà validità di tre anni a far data dalla sottoscrizione da parte delle OO.SS stipulanti e in ogni caso fino all'emanazione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della legge n. 431 del 1998 ed alla attuazione di questo, ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere all'aggiornamento e/o all'integrazione del contenuto del presente Accordo .



5

Mr. D. Messori & C. s.r.l.

2- Prima della scadenza ciascuna Organizzazione firmataria potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna Organizzazione firmataria potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

PARTE SECONDA

CONTRATTI ABITATIVI AGEVOLATI ORDINARI (durata 3+2, 4+2 etc.)

(art. 2, comma 3 della L. 9.12.1998 n. 431)

Art. 4 - Durata del contratto

1. Il contratto stipulato sul modello del presente Accordo ha durata iniziale di tre anni, prorogabile di due così come previsto dal comma 5 dell'art. 2 della L. 431/98, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/98, ovvero vendere l'immobile con le modalità di cui al medesimo art. 3.

2. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, così come alle successive scadenze, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata ovvero con PEC da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente per la durata di due anni ai sensi dell'art.2 comma 5 Legge 09/12/1998 n.431 come integrato dalla disposizione interpretativa di cui all'art. 19 bis D.L. 30/04/2019 n.34.

3. Le parti possono stipulare contratti di durata iniziale superiore ai tre anni secondo le modalità di cui al successivo art. 12, ferma restando la possibilità di proroga biennale così come disposto al precedente comma 2.

Art. 5 - Disdetta e recesso

1. Alla prima scadenza del contratto il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i motivi e secondo le modalità di cui all'art. 3 della L. 431/98. L'obbligo di disdetta condizionata, di cui all'art.3 L.431/98, non si applica alle successive scadenze.

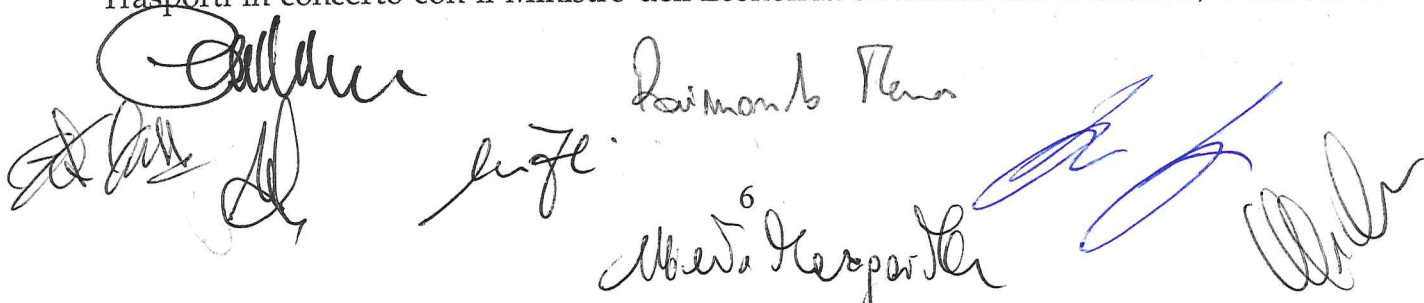
2. E' data facoltà al conduttore di recedere dal contratto con le modalità di cui al 6° comma dell'art. 3 L.431/98.

Art. 6 - Sublocazione

Salvo espresso patto contrario è fatto divieto al conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente l'immobile.

Art. 7 - Canone

In conformità alle disposizioni di cui al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze del 16.01.2017, il canone di



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including a large signature on the left, a signature in the center, and several signatures on the right.

locazione degli immobili è determinato secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali);
- tipologia edilizia;
- dotazioni dell'immobile.

I valori dei canoni al mq annuo sono riepilogati all'interno della Tabella ALLEGATO 2 al presente Accordo.

Art. 8 - Zonizzazione

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L. 431/98, le organizzazioni sindacali di categoria - sulla base dei criteri di cui al precedente art. 7 e conformemente alla delibera del C.C. di Cagliari n° 85 del 22 giugno 1999, che ha suddiviso il territorio comunale in microzone censuarie - individuano le seguenti grandi zone omogenee:

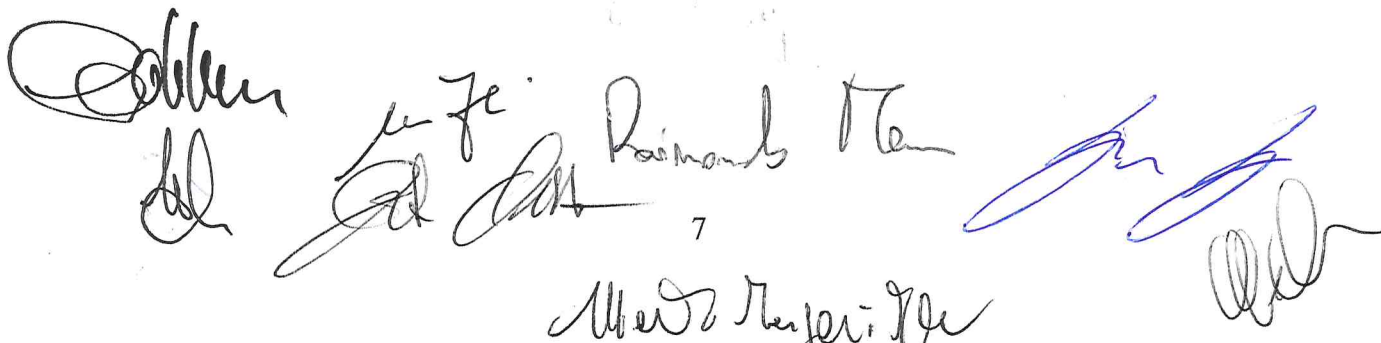
- **ZONA OMOGENEA "CENTRO STORICO"**
- **ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 1"**
- **ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 2"**
- **ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 3"**
- **ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 4"**
- **ZONA OMOGENEA "PERIFERICA-1"**
- **ZONA OMOGENEA "PERIFERICA-2"**

Zona omogenea "CENTRO STORICO"

Questa zona comprende il nucleo storico della città accorpando i seguenti quartieri :

Rif. Plan.	Quartiere
1	CASTELLO
2	VILLANOVA
3	MARINA
4	STAMPACE (PARTE)

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.



Zona omogenea "SEMICENTRALE - 1 "

In questa zona, che comprende le zone di espansione residenziale, troviamo i quartieri di :

Rif. Plan.	Quartiere
5	TUVIXEDDU-TUVUMANNU (PARTE)
7	LA VEGA
8	FONSARDA
9	SANT'ALENIXEDDA
10	SAN BENEDETTO
11	GENNERUXI (PARTE)
12	MONTE URPINU (PARTE)
13	MONTE MIXI (PARTE)
14	BONARIA (PARTE)
25	QUARTIERE EUROPEO
29	QUARTIERE DEL SOLE

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1;

Zona omogenea "SEMICENTRALE - 2 "

Troviamo i quartieri di :

Rif. Plan.	Quartiere
6	IS MIRRIONIS (PARTE)
15	S.AVENDRACE/SANTA GILLA (PARTE)
16	MULINU BECCIU
17	SAN MICHELE (PARTE)
27	MEDAU SU CRAMU-MOLENTARGIUS
30	BORGO S.ELIA (PARTE)
31	NUOVO BORGO S.ELIA (PARTE)

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.

Zona omogenea "SEMICENTRALE - 3 "

Sono individuati alcune vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche e per le dotazioni e finiture al di sopra della media, si distinguono dal restante contesto della zona omogenea in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "zone di pregio".

Sono individuate nei seguenti quartieri :

Rif. Plan.	Quartiere
4A	STAMPACE (PARTE)
5B	TUVIXEDDU/TUVUMANNU(PARTE)
11A	GENNERUXI(PARTE)
12A	MONTE URPINU(PARTE)
13A	MONTE MIXI (PARTE)
14A	BONARIA(PARTE)
15A	S.AVENDRACE (PARTE)
27A	POETTO

8 Rainando Per

11.5.11.01

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.

Zona omogenea "SEMICENTRALE - 4"

Sono individuate delle vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche di edilizia economico-popolare si distinguono dal restante contesto in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "degradate".

Sono individuate nei seguenti quartieri :

Rif. Plan.	Quartiere
5A	TUVIXEDDU (PARTE)
6A	IS MIRRIONIS (PARTE)
17A	S. MICHELE (PARTE)
26	CEP
28	LA PALMA
30A	NUOVO BORGO S.ELIA (PARTE)
31A	BORGO S.ELIA (PARTE)

così come indicati nella planimetria (ALLEGATO 1).

Zona omogenea "PERIFERICA-1"

Questa zona comprende alcuni quartieri di Pirri e la Piana di San Lorenzo :

Rif. Plan.	Quartiere
20	VILLA DOLORETTA
22	S.GIUSEPPE/S.TERESA/PARTEOLLA
23	IS BINGIAS/TERRAMAINI
24	MONTELEONE/S.ROSALIA
32	PIANA DI SAN LORENZO

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.

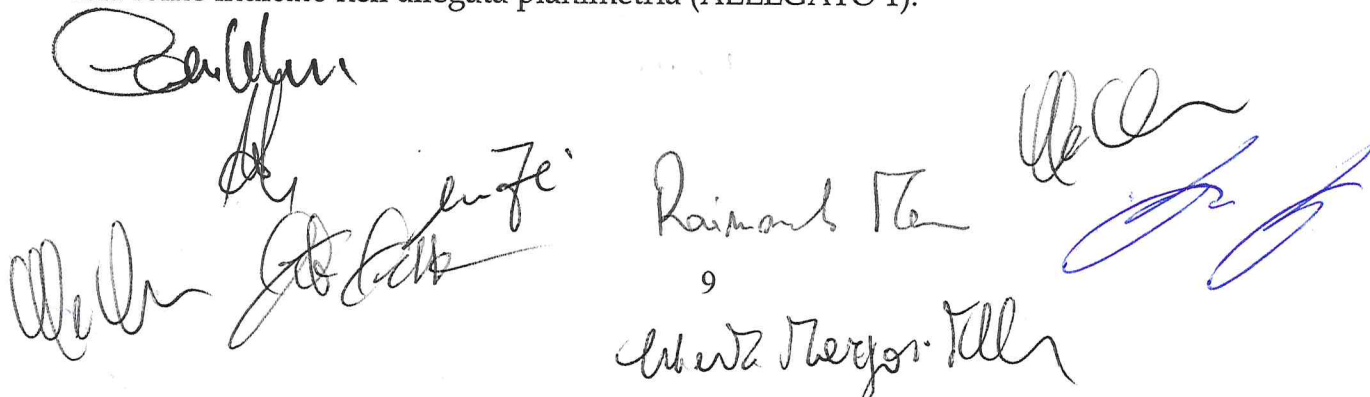
Zona omogenea "PERIFERICA-2"

Sono individuate alcune vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche e per le dotazioni e finiture al di sopra della media, si distinguono dal restante contesto della zona omogenea in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "zone di pregio".

Troviamo i quartieri di :

Rif. Plan.	Quartiere
18	BARACCA MANNA
19	IS CAMPUS/IS CORRIAS
21	MONREALE
24A	MONTELEONE/S.ROSALIA (PARTE)

così come indicato nell'allegata planimetria (ALLEGATO 1).



Art. 9 -Fasce di oscillazione

1- Nella determinazione del canone effettivo, collocato tra i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui alla tabella dei canoni ALLEGATO 2, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi di cui all'Allegato 3 e dei criteri di seguito indicati.

2- Il canone di locazione è determinato per la zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore massimo ed uno minimo al mq./ annuo di superficie convenzionale.

3- Tali valori, in conformità delle disposizioni di cui ai Decreti Ministeriali sono stati determinati, non solo in forza dei criteri essenziali relativi all'ubicazione dell'immobile nel territorio ma considerando la presenza delle dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblico-verde pubblico-servizi scolastici e sanitari - servizi commerciali) nonché delle tipologie edilizie e dotazioni dell'immobile anche fatte le opportune valutazioni in merito a:

- attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 Legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

4- Nell'ambito dei minimi e dei massimi sopra indicati, il canone viene stabilito in ragione del fatto che l'immobile appartenga alla sub-fascia A, B, o C, in base al numero di requisiti posseduti di cui all' ALLEGATO-3.

Nelle seguenti zone omogenee

- SEMICENTRALE 1-2-3-4
- PERIFERICA 1-2

l'immobile è inquadrato nella:

sub-fascia A se possiede **da 8 a 10** dei requisiti elencati nell' ALLEGATO-3;

sub-fascia B se possiede **da 5 a 7** dei requisiti elencati nell' ALLEGATO-3;

sub-fascia C quando siano presenti **meno di 5** dei requisiti elencati nell' ALLEGATO-3.

Nella zona omogenea

- CENTRO STORICO,

l'immobile è inquadrato nella:

sub-fascia A se possiede **da 6 a 8** dei requisiti elencati nell' ALLEGATO-3;

sub-fascia B se possiede **da 4 a 5** dei requisiti elencati nell' ALLEGATO-3;

sub-fascia C quando siano presenti **meno di 4** dei requisiti elencati nell' ALLEGATO-3.

10

5- Il canone massimo della sub-fascia si può stabilire solo quando l'immobile possiede il maggior numero di requisiti previsti in relazione alla sub-fascia.

6- Gli immobili che ricadono nelle cosiddette "zone di confine" cioè ubicati in una via situata tra due diverse zone omogenee, verranno inquadrati nella subfascia di oscillazione avente - tra le due - i valori più alti della tabella dei canoni di cui all'ALLEGATO-2.

7- A partire dal quarto anno dalla data di sottoscrizione del presente accordo, i valori delle fasce di cui alla tabella ALLEGATO-2 saranno aggiornati nella misura del 75% della variazione degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nel periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del presente Accordo Territoriale e la data di decorrenza dei contratti di locazione stipulati a partire dal quarto anno dalla vigenza del presente Accordo.

Art. 10 - Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dalla Superficie Catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria così come risultante dalla visura catastale, comprese le murature interne (da considerarsi al 100%), quelle perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) e quelle in comunione nella misura del 50%, nonché dalla superficie catastale delle pertinenze accessorie (cantine, garage, posti auto etc.) se cedute in affitto, nelle seguenti misure:

- 50% della superficie utile delle autorimesse ;
- 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune ;
- 25% della superficie utile di terrazze non collegate direttamente, lastrici solari, cantine, palchi morti e altri accessori simili;
- 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare in godimento esclusivo del conduttore (cortili e giardini);
- 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

La somma della superfici catastali dell'unità abitativa e delle pertinenze così calcolate, è detta "superficie convenzionale".

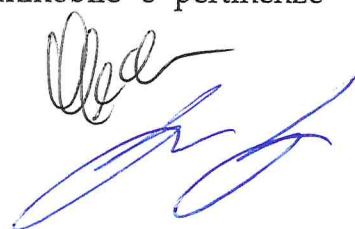
2- In assenza di certificazione catastale attestante l'esatta superficie dell'immobile e delle pertinenze, questa potrà essere sostituita da apposita asseverazione rilasciata da un tecnico qualificato (ingegnere, geometra, perito etc.) ovvero si stenderà, in contraddittorio, verbale di misurazione dell'immobile. L'eventuale errore nel calcolo della superficie convenzionale non comporta revisione del canone se contenuta nell'ambito del 5%.

Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché l'elencazione o il numero dei requisiti posseduti tra quelli elencanti nel menzionato ALLEGATO 3 al fine di una maggiore chiarezza amministrativa nonché per evitare contenziosi tra le parti contraenti ed evidenziare la corrispondenza con l'attestato di conformità che viene rilasciato dalle OO.SS.

In mancanza di certificazione catastale l'esatta superficie dell'immobile e pertinenze



Luigi Raimondo
11
Alberto Magro



saranno determinate in contraddittorio tra parte locatrice, parte conduttrice con specifico verbale, ed eventuali errori di calcolo della superficie catastale saranno tollerati, senza determinare alcuna modifica del canone, nella misura non superiore al 5% .

Art. 11 - Maggiorazioni/riduzioni per particolari categorie di immobili

1. Gli importi della tabella di cui all' Allegato 2, sono incrementati fino ad un massimo del 15% per ville ed abitazioni di pregio, non rientranti nelle categorie di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, in base alla zona di ubicazione dell'immobile.

2. Per tutte le restanti categorie di immobili, gli importi della tabella saranno maggiorati o diminuiti in ragione della classe di superficie convenzionale così come calcolata al precedente art. 10:

Per la zona CENTRO STORICO:

- a) maggiorazione del 15% qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque inferiore a mq. 60 E FINO AI 41 MQ;
- b) maggiorazione del 25% qualora detta superficie sia pari o comunque inferiore a mq. 40.

Per le zone SEMICENTRALI 1-2-3-4 e PERIFERICHE 1-2:

- a) maggiorazione del 10% qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque inferiore a mq. 60 E FINO AI 41 MQ;
- b) maggiorazione del 20% qualora detta superficie sia pari o comunque inferiore a mq. 40.

Gli importi di cui alla tabella Allegato-2 saranno diminuiti *per tutte le zone omogenee*:

- d) del 10%, qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque superiore a mq. 140 e fino a 159 mq.;
- e) del 15% qualora detta superficie sia compresa fra i 160mq. e i 179 mq.;
- f) del 20%, qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque superiore a mq. 180 .

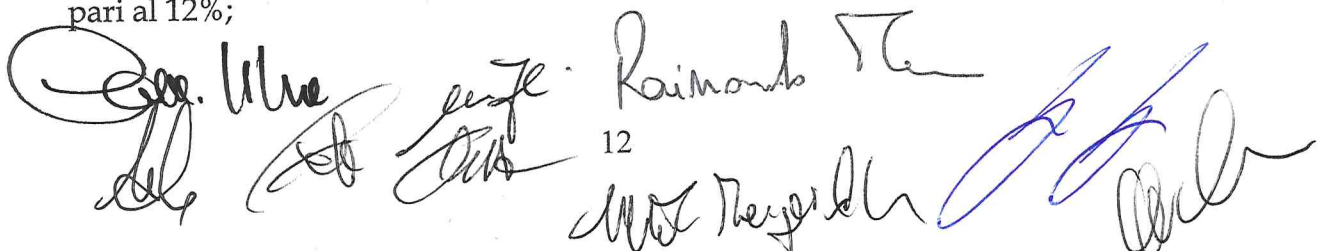
Sono considerate di pregio le ville e le abitazioni che possiedono dodici requisiti tra quelli indicati dall' ALLEGATO 3.

Per le abitazioni che ricadono nella zona omogenea SEMICENTRALE 3 si considerano di pregio se possiedono almeno 14 requisiti tra quelli indicati dall' ALLEGATO 3.

Tale maggiorazione non si applica agli immobili ubicati nella zona omogenea SEMICENTRALE-4.

3. Altre maggiorazioni:

- a) per i contratti relativi a immobili dotati di attestato di prestazione energetica (APE) con categoria A4 si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari al 13%;
- b) per i contratti relativi a immobili dotati di attestato di prestazione energetica (APE) con categoria A3 si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari al 12%;



- c) per i contratti relativi a immobili dotati di attestato di prestazione energetica (APE) con categoria A2 si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari al 10%;
 - d) per i contratti relativi a immobili dotati di attestato di prestazione energetica (APE) con categoria A1 si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari all'8%;
 - e) per i contratti che non prevedano "a garanzia" un deposito cauzionale, si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari al 10%;
 - f) per i contratti che prevedano il diritto di recesso del conduttore con un preavviso di soli 15 giorni si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari al 5%.
 - g) per i contratti che prevedano il diritto di recesso del conduttore con un preavviso compreso da 1 a 3 mesi si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari al 3%.
 - h) per i contratti relativi a immobili per i quali non sussistono spese condominiali si applica una maggiorazione dei valori di cui alle tabelle ALL.2 pari al 2%.
4. In caso di unità immobiliari arredate i valori della tabella di cui all'art. 9 potranno essere maggiorati fino al 20%, in caso di arredamento completo e in buono stato di manutenzione.
5. Tutti gli aumenti di cui al presente articolo sono tra loro cumulabili .

Art. 12 - Contratti di durata superiore al minimo

Le parti possono concordare una durata iniziale dei contratti, superiore a quella minima fissata per legge (3 anni).

Per le durate contrattuali superiori a quella minima, sono stabilite le seguenti misure di aumenti dei valori (minimo e massimo) di cui alle tabelle ALL.2 per ogni anno di durata superiore al terzo,

- + 5% per i contratti 4+2,
- + 7% per i contratti 5+2,
- + 12% per i contratti 6+2 o di durata maggiore

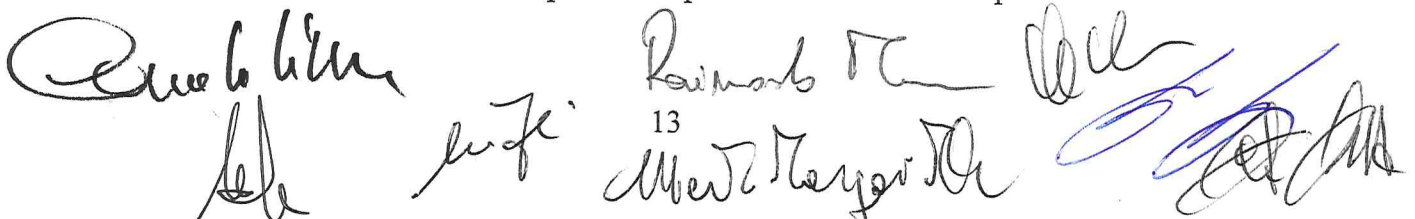
Anche a tali contratti si applicano le disposizioni di cui al precedente art.11.

Art. 13- Aggiornamento del canone

Il canone di locazione dei contratti stipulati in base agli articoli precedenti, sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'Istat, salvo che il locatore opti per il regime fiscale della "cedolare secca" (D.LGS. 14/03/2011 n.23)

Art. 14-Contratto tipo

I contratti di locazione di cui alla presente parte II, saranno stipulati esclusivamente



13

utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato A del D.M. 16/01/2017.

Art. 15 -Ripartizione oneri accessori

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, si applica la tabella di "oneri accessori", Allegato D_ tabella_oneri_accessori D.M. 16/01/2017.

In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese condominiali relative al compenso dell'amministratore si considerano suddivise al 50% tra locatore e conduttore, salvo diversa pattuizione contrattuale.

Art. 16-Modalità di consegna

Al momento della consegna le parti potranno sottoscrivere apposito verbale da cui risulti lo stato di conservazione dell'immobile, nonché l'elencazione degli eventuali arredi ovvero le parti dovranno dare atto in contratto dello stato dell'immobile alla consegna.

E' facoltà delle parti sottoscrivere un patto di coabitazione.

Art. 17-Deposito cauzionale

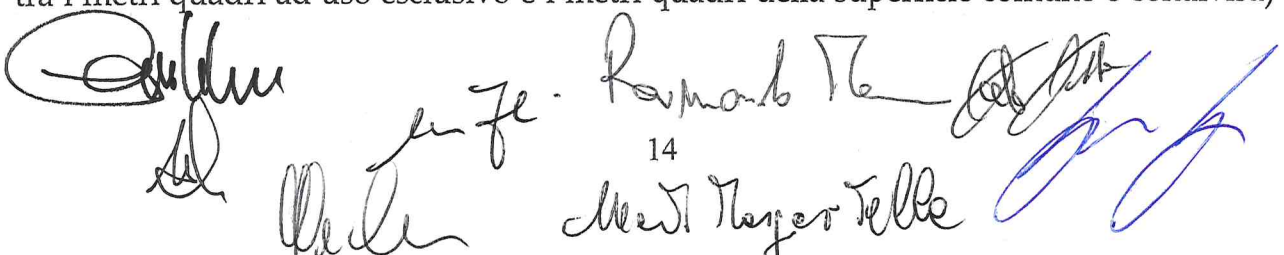
Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno salvo che la durata contrattuale minima non sia - ferma la proroga del contratto per due anni - di almeno 5 anni o superiore - come previsto all'art.3 del "contratto tipo" ALLEGATO A del D.M. 16/01/2017.

Art. 18- Locazione parziale immobile

1.Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento calcolato secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 7-8-9-10-11-12, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

2.In contratto dovrà essere indicata la metratura della porzioni ad uso esclusivo concessa in locazione, mentre la metratura delle parti comuni e condivise sarà data dalla metratura risultante dalla differenza tra la superficie catastale totale dell'immobile indicata in contratto e la somma delle singole porzioni ad uso esclusivo concesse in locazione a terzi studenti ovvero della o delle quali il locatore si sia riservato il godimento.

3.Il canone applicabile alla porzione locata sarà calcolato secondo i parametri di cui ai precedenti artt. 7-8-9-10-11-12, prima calcolando il canone totale applicabile all'intera unità immobiliare e quindi determinando il canone applicabile a ciascuna porzione locata stabilendo la percentuale tra i metri quadri della porzione in locazione (data dalla somma tra i metri quadri ad uso esclusivo e i metri quadri della superficie comune e condivisa) e



la superficie catastale totale dell'immobile indicata in contratto.

Art.19 - Contratti assistiti e Attestazione di rispondenza

Per i contratti di cui alla presente parte II, si richiama integralmente quanto previsto dall'art.2 c.3 parte I.

Art. 20- Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/1/2017, art. 16 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del D.M. 16/01/2017.

La Commissione di conciliazione stragiudiziale è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo ed un Presidente nominati sulla base dei criteri stabiliti dall'emanando Regolamento.

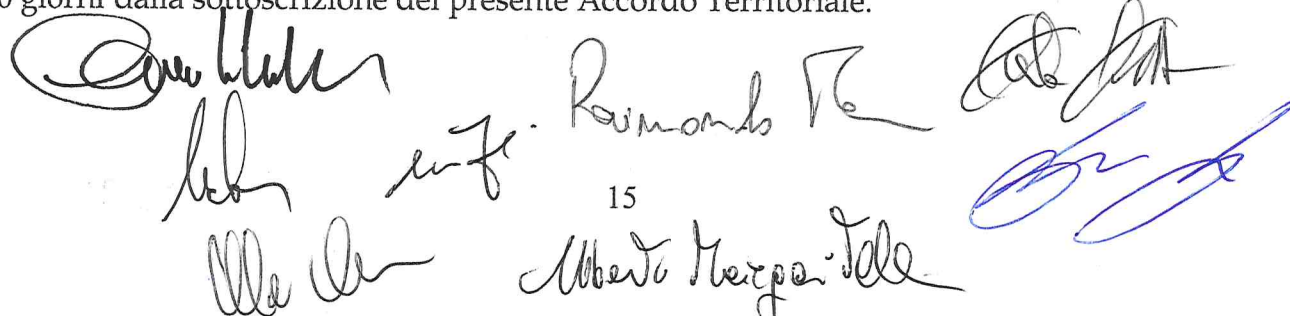
In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

Art. 21 -Osservatorio Territoriale

1. È istituito un Osservatorio Territoriale, al quale faranno riferimento le Commissioni previste dal presente Accordo, che avrà compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- monitoraggio del livello di imposte/tasse comunali e/o statali sugli immobili e ripercussioni sul mercato delle locazioni;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti previdenziali, Casse professionali, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze delle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- rinnovi contrattuali;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio privato, pubblico e degli Enti.

2. La composizione e le modalità per costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.



15

PARTE TERZA

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 d.m. 16 Genn. 2017)

Art. 22 -Contratti transitori

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431 (uso transitorio) e del D.M. 16.01.2017 nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli.

Art. 23 - Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria del conduttore e/o del locatore, così come individuate dal successivo art. 25 e 27 del presente Accordo, non può avere durata superiore a diciotto mesi.

Art 24-Locazione di porzione immobile

Nel caso di locazione di porzioni di immobile si applica quanto previsto dall'art. 18.

Art. 25- Esigenze di natura transitoria

1. Le parti possono stipulare contratti transitori ordinari quando ricorra una delle esigenze giustificanti il ricorso al contratto transitorio ordinario, siano esse riferibili al locatore ovvero al conduttore ovvero ancora ad entrambi:

I) Quando il locatore ha l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria o di un prossimo congiunto:

A) trasferimento temporaneo - proprio o di un prossimo congiunto - della sede di lavoro;

B) matrimonio o instaurazione di unione civile di uno dei figli;

C) rientro - proprio o di un prossimo congiunto - dall'estero ;

D) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio;

E) destinazione dell'immobile a abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione,

F) separazione o divorzio, proprio o di un proprio discendente o ascendente;

G) necessità di cure e/o assistenza propria o di un familiare;

H) quando il proprietario abbia dato incarico da una agenzia immobiliare o si sia già accordato con un terzo soggetto per la futura cessione delle proprietà o del godimento dell'immobile;

II) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore o di un suo prossimo congiunto collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;

III) quando il conduttore ha esigenza di abitare l'immobile per i seguenti motivi;

A) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

16

- B) separazione o divorzio;
- C) assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica con previsione di consegna entro i 18 mesi risultante dallo stesso provvedimento di assegnazione,
- D) esistenza di valido titolo che dia diritto alla consegna ed al godimento di immobile ad uso abitativo ovvero quando il conduttore sia alla ricerca di altra soluzione abitativa che si prevede di realizzare entro e non oltre 18 mesi;
- E) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, di lavoro o dovendo svolgere l'apprendistato o formazione professionale;
- F) alla ricerca di soluzioni occupazionali;
- G) necessità di cure e/o assistenza propria o di un familiare;
- H) svolgimento in forma autonoma o dipendente di attività lavorativa di carattere stagionale;
- I) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

IV) quando il conduttore ha una esigenza transitoria di natura diversa da quelle sopra elencate collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

2. Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la presenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto (allegato B del D.M. 16/01/2017).

Art. 26-Attestazione della transitorietà

Il locatore e/o il conduttore devono specificare nel contratto l'esigenza transitoria, come individuata dall'art. 25, allegando al contratto apposita documentazione.

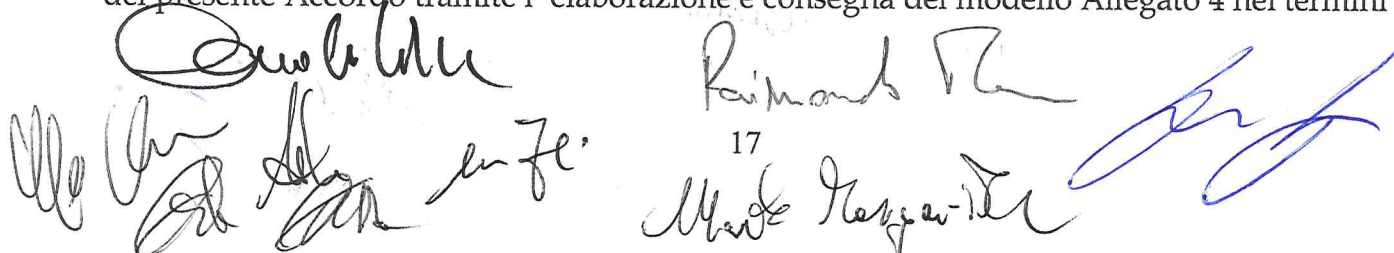
Art. 27-Esigenze anomale

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/1/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'articolo 25 del presente Titolo, o non facilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti, secondo l'attestazione bilaterale di cui allo schema ALLEGATO 5

Art. 28-Attestazione delle OO.SS.

Per i contratti di cui alla presente parte II, si richiama integralmente quanto previsto dall'art.2 c.3 parte I.

L'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8 del DM 16/1/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello Allegato 4 nei termini



meglio precisati e qui ribaditi di cui all'art. 2.3 del presente Accordo.

Art. 29-Canone

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.M. 16.01.2017 il canone dei contratti transitori sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, di cui alla tabella dei canoni ALLEGATO 2, stabiliti per i contratti di cui agli artt. 7-8-9-10-11 alla Parte Seconda.

Tali valori saranno maggiorati del 10%.

Art. 30- Rinvio di altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 7 (canone), 8 (zonizzazione), 9 (fasce di oscillazione), 10 (superficie convenzionale), 11 (maggiorazioni), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna), 17 (deposito cauzionale) 18 (locazione parziale) e 20 (Commissione stragiudiziale) di cui alla Parte Seconda del presente Accordo.

PARTE QUARTA

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16.01.2017)

Art. 31- Contratti transitori per studenti universitari

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 3 D.M. 16.01.2017 ad uso transitorio per Studenti Universitari o frequentanti corsi di specializzazione post universitari o programmi universitari distaccati e comunque di Istituti di istruzione superiore disciplinati dal regio decreto 31.8.1933 n. 1592 e dalla L. 508 del 21.12.99 nel comune di Cagliari e nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea quali master, dottorati, specializzazioni, o perfezionamenti in un comune diverso da quello di residenza.

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

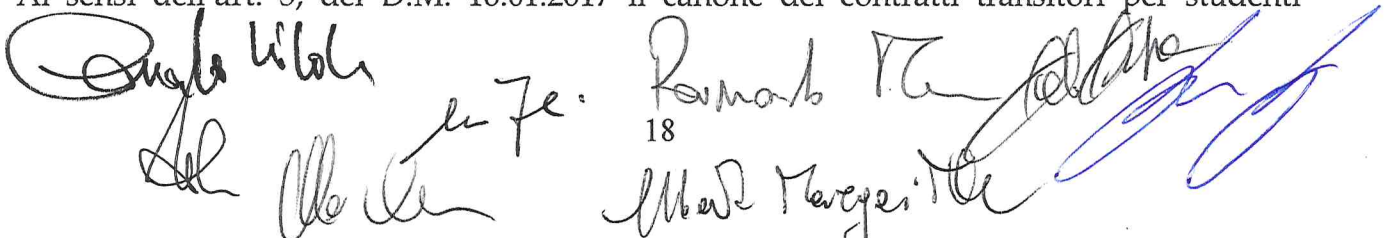
Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto allegato C del D.M. 16/01/2017.

Art. 32-Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria degli studenti universitari, non può avere durata inferiore a sei mesi, né superiore a trentasei mesi, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.

Art. 33 - Canone

Ai sensi dell'art. 3, del D.M. 16.01.2017 il canone dei contratti transitori per studenti

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there are several smaller signatures, some of which appear to be initials or names. On the right, there is a large, bold signature. The signatures are scattered across the bottom of the page, overlapping slightly.

universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui alla tabella dei canoni ALLEGATO 2 , stabiliti per i contratti di cui agli artt. 7-8-9-10-11 alla Parte Seconda.

In caso di unità immobiliari arredate il canone sarà aumentato in proporzione al numero degli elementi dell'arredo presenti nell'immobile secondo quanto previsto dall'allegato 6.

Art 34 - Locazione di porzione immobile

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, si applica quanto previsto dall'art. 18.

Art. 35 - Recesso parziale

In caso di pluralità di conduttori del medesimo immobile, qualora uno o più conduttori intendano recedere dal contratto, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammessa la successione di altra persona nel rapporto di locazione, previa comunicazione sottoscritta dal/i conduttore/i ed dal conduttore subentrante e accettazione in forma scritta del locatore, con conseguente comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

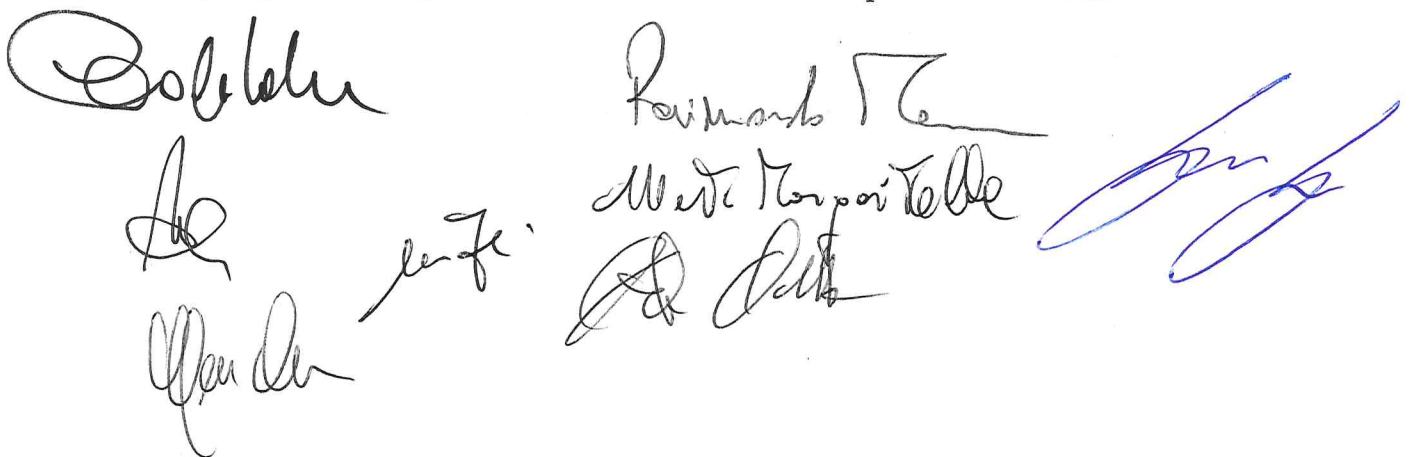
Art. 36 - Rinvio ad altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 7 (canone) 8 (zonizzazione) 9 (fasce di oscillazione), 10 (superficie convenzionale) , 11 (maggiorazioni), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna), 17 (deposito cauzionale) 18 (locazione parziale) e 20 (Commissione stragiudiziale) di cui alla Parte Seconda del presente Accordo.

Art. 37-Attestazione delle OO.SS.

Per i contratti di cui alla presente parte II, si richiama integralmente quanto previsto dall'art.2 c.3 parte I.

L'attestazione prevista dall'articolo 3, comma 5 del DM 16/1/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello Allegato 4 nei termini meglio precisati e qui ribaditi di cui all'art. 2.3 del presente Accordo.



A collection of handwritten signatures in black and blue ink. On the left, there are three black signatures, with the word 'Società' written vertically between the second and third. In the center, there are two black signatures, the second of which reads 'Marta Morporelle'. On the right, there is a large, stylized blue signature.

PARTE QUINTA DISPOSIZIONI FINALI

Art. 38

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Cagliari mediante consegna all'Ufficio Protocollo Generale.

Allegati al presente accordo di cui formano parte integrante ed essenziale:

- All. 1 : Zonizzazione Territorio Comunale;
- All. 2 : Tabella Fasce di oscillazione canoni ;
- All. 3 : Elenco dei requisiti dell'abitazione ;
- All. 4 : Attestazione rispondenza canone concordato;
- All. 5 : Attestazione bilaterale rispondenza motivi di transitorietà;
- All. 6 : Elenco arredamenti per locazione a studenti;

Letto, confermato e sottoscritto in data odierna 26/03/2026

A.P.C.I.-FEDERPROPRIETA', in persona di: Stefano TOLU _____

APE CONFEDILIZIA CAGLIARI, in persona di: Carmelo IDDA _____

A.S.P.P.I. in persona di: Raimondo MARRAS _____

U.P.P.I. in persona di Alberto MARGARITELLA _____

in rappresentanza dei proprietari/locatori

S.U.N.I.A., in persona di: Marco CUCCU - Carlo GESSA _____

S.I.C.E.T., in persona di: Simone GIRAU _____

U.N.I.A.T. in persona di: Marco FODDAI _____

in rappresentanza degli inquilini/conduttori