



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI PALERMO

## PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DELLA PROVINCIA DI PALERMO** (nel seguito anche “Ordine dei Commercialisti di Palermo” o semplicemente “Ordine”), Codice fiscale 97223310828, partita IVA 06492160822, con sede in Palermo Via Emerico Amari, 11 - 90139 Palermo, Email: [info@commercialisti.pa.it](mailto:info@commercialisti.pa.it), rappresentata dal Presidente *pro tempore*, Dr. Nicolò La Barbera

E

**Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia (A.P.E) - Confedilizia di Palermo** (nel seguito anche “APE Confedilizia Palermo”), codice fiscale 974240390829, con sede legale in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221, Email: [apeconfediliziapalermo@gmail.com](mailto:apeconfediliziapalermo@gmail.com), rappresentata dal Presidente *pro tempore*, Avv. Giuseppe Cusumano, d'ora in poi denominate per brevità singolarmente anche “Parte” e/o congiuntamente anche “Parti”

### PREMESSE

- la Legge 9/12/1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), all'art. 2, c. 3 stabilisce che, in alternativa a quanto previsto dal comma 1 (contratto c.d. libero di anni 4 + 4), “le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma

*1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, 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”;*

- l'art. 4, comma 2, della menzionata legge n. 431/1998 prevede che i criteri generali individuati nella Convenzione nazionale siano indicati in apposito decreto interministeriale;

- il 16 gennaio 2017 è stato emesso il Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze (*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'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge*), in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che detta i criteri per la determinazione, negli Accordi territoriali, dei canoni e della durata dei contratti di locazione regolamentati, ivi inclusi i contratti di locazione di natura transitoria e per studenti universitari di cui all'art. 5 della L. n. 431/1998, nonché le modalità di applicazione dei correlati benefici fiscali;

- l'articolo 1, comma 8 del decreto interministeriale 16 gennaio 2017 prevede che: *“le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia*

*e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell' accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali” .*

- Il Ministero ha chiarito che: *“Per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l' obbligatorietà dell' attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla PA, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell' accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l' obbligo per i contraenti di acquisire l' attestazione in argomento per poter dimostrare all' Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate” .*

- L'APE Confedilizia Palermo è l'associazione storica maggiormente rappresentativa dei proprietari di casa nella Provincia di Palermo ed è aderente a livello nazionale alla Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia, Associazione di secondo grado costituita nel 1945 alla quale aderiscono più di 200 sedi territoriali sul territorio italiano e inoltre aderisce all'UIPI (Unione Internazionale della Proprietà Edilizia) a livello europeo e mondiale;

- a livello locale APE Confedilizia Palermo rappresenta, tra le altre attività, i proprietari di casa nella stipula degli Accordi territoriali che



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI PALERMO

regolamentano i contratti di locazione agevolati o concordati (c.d. del secondo canale) nonché i contratti transitori e transitori per studenti universitari;

- in tale veste APE Confedilizia Palermo ha partecipato alla stipulazione degli Accordi territoriali per il Comune di Palermo, l'ultimo dei quali sottoscritto tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Associazioni dei conduttori in data 23/1/2020 per i contratti agevolati o concordati, i contratti transitori e i contratti per studenti universitari, depositato in pari data presso il medesimo Comune, avente efficacia dal 24 gennaio successivo;

- le PARTI hanno già stipulato in data 12/02/2020 un protocollo volto a disciplinare la reciproca collaborazione;

- l'Ordine dei Commercialisti di Palermo è interessato a continuare la collaborazione con APE Confedilizia Palermo allo scopo di agevolare i propri iscritti sia in proprio, sia nella attività professionale rivolta ai propri clienti, nell'assistenza contrattuale con riferimento alla stipula dei contratti di locazione c.d. Agevolati, transitori e per studenti universitari, con modalità assistita e non, garantendo così i vantaggi fiscali erariali e comunali sia al proprietario che al conduttore, e assicurando la conformità dei contratti stipulati all'Accordo Territoriale e il possesso dei requisiti per ottenere le agevolazioni fiscali inerenti detta tipologia di contratti;

- l'Ordine dei Commercialisti di Palermo è altresì interessato a verificare



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI PALERMO

la possibilità di offrire ulteriori servizi accessori a favore dei propri iscritti;

- Le PARTI intendono quindi rinnovare e implementare la propria collaborazione sia con riferimento alla collaborazione per la assistenza nella redazione dei contratti agevolati e la relativa asseverazione, sia individuando ulteriori possibili aree quali ad esempio, attività formative, stage, supporto all'attività contrattuale, attività divulgative

-, oltre a ciò, le PARTI intendono individuare ulteriori possibili aree di futura collaborazione quali ad esempio, attività formative, stage, supporto all'attività contrattuale, attività divulgative

**TUTTO CIÒ PREMESSO,**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1 - Premesse**

1. Le premesse al presente Protocollo costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

**Art. 2 - Principali ambiti di collaborazione**

1. Ape Confedilizia Palermo e l'Ordine dei Commercialisti di Palermo concordano di proseguire la collaborazione nell'ambito dei servizi di assistenza contrattuale offerti ai propri associati/iscritti, sostanziantesi in:

a) attività di assistenza e redazione del contratto di locazione, secondo modelli conformi a quelli concordati nell'Accordo territoriale di cui alla premessa (in alternativa alla redazione è reso disponibile gratuitamente



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI PALERMO

un software per la redazione dei contratti (per intero immobile o porzione di esso) agevolati, transitori e per studenti universitari;

b) attestazione di cui al citato articolo 1, comma 8, del decreto interministeriale 16 gennaio 2017, nelle forme e con le modalità previste dal presente Protocollo, rivolta sia agli iscritti all'Ordine che ai loro Clienti.

I predetti servizi di cui alle lettere a) e b) sono forniti al costo agevolato e riservato agli iscritti all'Ordine dei Commercialisti di Palermo e/o ai soggetti dallo stesso Ordine veicolati, di cui alla separata tabella allegata al presente Protocollo.

2. Ai soggetti iscritti per il tramite dell'Ordine dei Commercialisti di Palermo verrà omaggiato l'abbonamento alla rivista mensile Confedilizia Notizie, garantito l'accesso alla parte riservata del sito web con possibilità di fruire di banche dati di normativa, anche fiscale, e giurisprudenza in tema di proprietà immobiliare, locazione e condominio, e saranno offerti a titolo gratuito servizi di assistenza e consulenza contrattuale (es. relative alle tipologie di contratto applicabili e alle eventuali agevolazioni fiscali) nonché su questioni locative e condominiali. Inoltre, potranno accedere ad ulteriori servizi a richiesta, quale istruttoria pratica IMU e registrazione telematica dei contratti.

3. L'Ordine dei Commercialisti di Palermo si impegna a sua volta a promuovere la diffusione dell'iniziativa e la pubblicizzazione e divulgazione di tutte le attività di cui al presente Protocollo, con

l'inserimento nel proprio sito, l'invio del protocollo alla mailing list dei iscritti all'albo, e l'affissione presso la bacheca dei propri locali.

### **Art. 3 - Esonero da responsabilità**

Le Parti del presente Protocollo non assumono alcuna responsabilità né reciprocamente, né nei confronti dei soggetti da essi assistiti, per atti o comportamenti posti in essere dalle Parti private nei rapporti contrattuali o extracontrattuali relativi agli immobili degli associati all'APE Confedilizia Palermo.

### **Art. 4 - Ulteriori ambiti di collaborazione**

1. Le Parti si impegnano reciprocamente a organizzare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

(I) stage e tirocini formativi;

(II) attività di supporto alla (seminari, docenze, convegni);

(III) attività di ricerca congiunta nel settore immobiliare, anche attraverso il finanziamento di specifici progetti di ricerca;

(IV) attività divulgative.

2. I termini e le modalità di tali ulteriori forme di collaborazione saranno concordati di volta in volta a mezzo di specifici accordi.

3. Gli iscritti all'Ordine potranno frequentare a costi agevolati tutti i corsi di formazione per amministratore condominiale, per agente immobiliare e relativi master di secondo livello organizzati dalla stessa APE Confedilizia Palermo, se del caso in collaborazione con Università anche sotto il profilo dell'individuazione dei docenti dei corsi stessi.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI PALERMO

### Art. 5 - Referenti

1. Per l'esecuzione del presente Protocollo le Parti designano ciascuna un referente, con il compito di definire congiuntamente le linee di azione comuni, verificandone periodicamente la realizzazione, e comunicano reciprocamente all'altra il nominativo nonché ogni eventuale sostituzione.
2. Il referente di APE Confedilizia Palermo è individuato, oltre al Presidente ff. pro tempore dell'associazione, nell'Avv. Alessandra Alaimo, Vicepresidente dell'Associazione.
3. Il referente dell'"Ordine dei Commercialisti di Palermo" è individuato, oltre al Presidente, nella dott.ssa Claudia Scuderi.
4. Ciascun referente potrà essere coadiuvato da ulteriori soggetti, individuati da ciascuna Parte, sulla base di specifiche esigenze.
5. Ciascuna Parte si impegna a comunicare all'altra l'eventuale variazione del nominativo del proprio referente individuato nel presente Protocollo.

### Art. 6 - Oneri economici

Il presente Protocollo non comporta oneri economici a carico delle Parti. Gli eventuali oneri economici, da intendersi quali mero ristoro delle spese sostenute dalle Parti per le attività oggetto del presente Protocollo, saranno determinati in eventuali accordi attuativi che individueranno la/e struttura/e organizzativa/e di ciascuna Parte alla/e quale/i detti oneri saranno imputati, previa verifica della sussistenza e



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI PALERMO

disponibilità dei corrispondenti fondi.

#### **Art. 7 - Riservatezza e diritti di proprietà intellettuale**

Le Parti si impegnano reciprocamente a non divulgare all'esterno conoscenze di carattere riservato acquisite a seguito e in relazione alle collaborazioni oggetto del presente Protocollo.

#### **Art. 8 - Trattamento dei dati personali**

Le Parti si impegnano reciprocamente a trattare e custodire i dati e le informazioni, sia su supporto cartaceo che informatico, relativi all'espletamento di attività riconducibili al presente Protocollo, e agli eventuali accordi attuativi, in conformità alle misure e agli obblighi imposti dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal D. Lgs. 30.6.2003 n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali" come modificato dal D. Lgs. 10.8.2018, n. 101.

#### **Art. 9 - Durata**

1. Il presente Protocollo ha durata di tre anni a decorrere dalla sua sottoscrizione ed è rinnovabile, per uguale periodo, previa delibera degli organi competenti.

#### **Art. 10 - Norme finali e registrazione**

1. Il presente Atto si compone di n. 10 pagine e viene redatto in numero due esemplari. Sarà registrato in caso d'uso, ai sensi del DPR n. 131 del 26.04.1986. Le spese di registrazione saranno a carico della Parte richiedente.

2. Il presente Atto, stipulato nella forma della scrittura privata, è



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI PALERMO

soggetto ad imposta di bollo ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.P.R. n. 642/1972 nella misura prevista dalla relativa Tariffa parte I, articolo 2, come allegata al D.M. 20 agosto 1992, con onere a carico della Ape Confedilizia.

Allegati:

- a. Tabella costi servizio in convenzione;
- b. Modello iscrizione, dichiarazione caratteristiche immobile e trattamento dati;
- c. Vademecum operativo
- d. Note per la compilazione della scheda caratteristiche immobile

Letto, confermato e sottoscritto.

Palermo, 12 Settembre 2013

Per APE Confedilizia Palermo

Il Presidente

Avv. Giuseppe Cusumano

Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti

Contabili della Provincia di Palermo

Il Presidente

Dr. Nicolò La Barbera