



Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

GRUPPO **24** ORE

Le Locazioni ad uso abitativo

EUGENIO ROMEY

Dottore Commercialista

Segretario Nazionale CONFABITARE

9 Dicembre 2024

Locazioni Abitative

Le Fonti

L. 9/12/1998, n. 431 sulle locazioni abitative.

La legge 431/98 distingue due “macrotipologie” di Contratti. Quelli **a canone libero** e quelli **a canone concordato**.

I primi sono i tradizionali abitativi **4+4** (che possono anche essere 5+4, ecc.). In questo caso, il testo è **libero** ed il canone è **libero**. Non attribuiscono alcuna particolare agevolazione fiscale.

Se un locatore persona fisica opta per la **Cedolare**, l'aliquota è al **21%**.

L'altra tipologia è quella **a Canone Concordato**. Qui la cosa si complica perché la L. 431/98 **demanda a fonti normative/regolamentari di ulteriori tre successivi livelli**.



Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 292 del 15 dicembre 1998 - Serie generale

Spediz. abb. post. 45% - art. 2, comma 20/b
Legge 23-12-1996, n. 662 - Filiale di Roma

GAZZETTA UFFICIALE
DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA

Roma - Martedì, 15 dicembre 1998

SI PUBBLICA TUTTI
I GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENULA 70 - 00100 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - LIBRERIA DELLO STATO - PIAZZA G. VERDI 10 - 00100 ROMA - CENTRALINO 85081

N. 203/L

LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431.

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

2° livello: La Convenzione Nazionale

Art. 4, comma 1, L. 431/98:

Art. 4. (Convenzione nazionale).

1. Al fine di favorire la realizzazione degli Accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori **maggiormente rappresentative a livello nazionale** entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, **ogni tre anni** a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata "**convenzione nazionale**", che individui i **criteri generali** per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8.



2° livello: La Convenzione Nazionale

La L. 431/98 prescrive che **ogni 3 anni** (*termine troppo stretto*) vada stipulata una Convenzione Nazionale tra le **OO.SS. della Proprietà Edilizia** e quelle **dei Conduuttori** che ponga le basi della disciplina delle Locazioni a Canone Concordato.

In realtà da allora ad oggi la Convenzione è stata rinnovata **soltanto tre volte**. **Il termine dei 3 anni è stato rispettato solo una volta (1999 – 2002)**. La **terza Convenzione è stata «convocata» dal MIT nel Settembre del 2016, dopo 15 anni** dalla Convenzione precedente.



M INF-GABINETTO
Uffici Diretta Collaborazione
Ministro
VICE-MIT
REGISTRO UFFICIALE
Proc. 0033376-07/09/2016-USCITA

SUNIA
SICET
UNIAT
ANIA
UNIONE INQUILINI
CONIA
FEDER CASA
SAI/CISAL
ASSOCASA U.G.L.
ASIA- USB
CONFEDILIZIA
UPPI
ARPE – FEDEPROPRIETA'
APPC
ASPPI
CONFABITARE
CONFAPPI
UNIONCASA

Dr.ssa Maria Pia Pallavicini
Dir. Generale per la condizione abitativa

OGGETTO: criteri generali per i contratti di locazione stipulati in base ad accordi definiti in sede locale. Convocazione di riunione su "Convezione Nazionale" ai sensi dell'art.4, co.1, legge n.431/1998.

In riferimento all'oggetto ed in attuazione di quanto stabilito nella riunione del 27 luglio u.s. presso questo Ministero, nel restare in attesa di ricevere eventuali integrazioni alla bozza di testo entro e non oltre il 12 settembre p.v., si convocano le SS.LL. per il giorno 20 settembre 2016 alle ore 11.00 "Sala Biblioteca" presso il MIT con ingresso in via Nomentana,2.

Cordiali saluti.

IL VICE MINISTRO
Sen. Riccardo NENCINI

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

2° livello: La Convenzione Nazionale

I Players

Le 9 OO.SS. della Proprietà

Al momento si contano 8 OO.SS. che erano già riconosciute al momento della stipula della Convenzione Nazionale del 20/10/2016, oltre ad **una “nona” O.S. che ha avuto il riconoscimento recentemente:**

- 1) APPC
- 2) ASPPI
- 3) CONFABITARE
- 4) CONFAPPI
- 5) CONFEDILIZIA (localmente può assumere denominazioni ulteriori, ad esempio “APE”).
- 6) FEDERPROPRIETA’ (localmente può assumere denominazioni ulteriori, ad esempio a Roma “A.R.P.E.”).
- 7) UNIONCASA
- 8) UPPI
- 9) **UNSIKASA** (emanazione del Sindacato datoriale “UNSIK”)



2° livello: La Convenzione Nazionale

I Players

Le 11 OO.SS. dell'Inquilinato

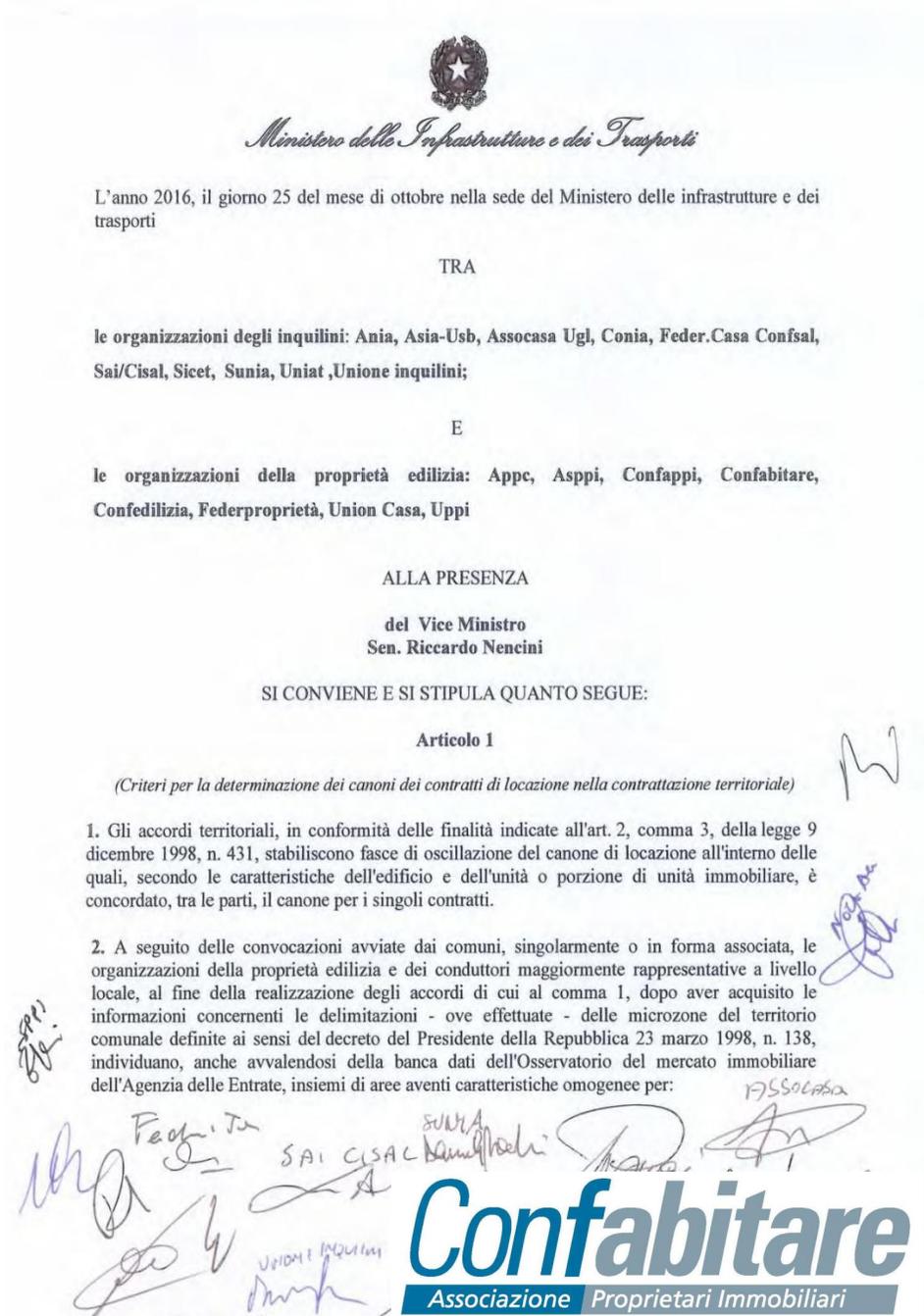
Al momento si contano 10 OO.SS. che erano già riconosciute al momento della stipula della Convenzione Nazionale del 20/10/2016, oltre ad **una “undicesima” O.S. che ha avuto il riconoscimento recentemente:**

- 1) **SUNIA**
- 2) **SICET**
- 3) **UNIAT**
- 4) **ASSOCASA**
- 5) **A.N.I.A.**
- 6) **FEDER.CASA** (da non confondersi con **FEDERCASA**, che raggruppa gli ATER / IACP)
- 7) **SAI-CISAL**
- 8) **UNIONE INQUILINI**
- 9) **CONIA**
- 10) **ASIA-USB**
- 11) **FE.N.I.T.** (emanazione del Sindacato “CON.F.I.A.L.”)



La nuova Convenzione Nazionale del 2016

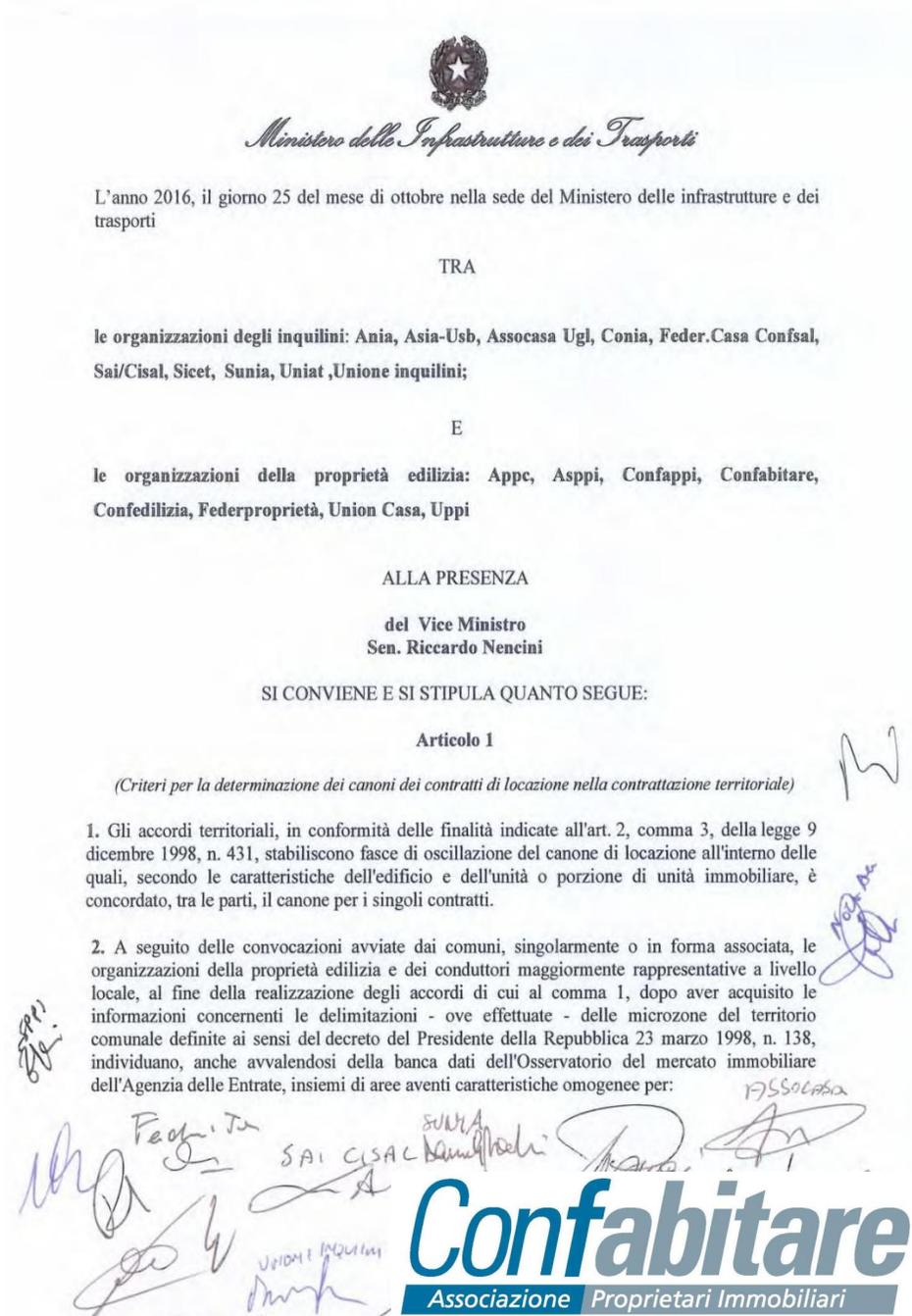
Al termine dei lavori, il **25/10/2016** viene stipulata la nuova Convenzione Nazionale che detta le linee guida per i successivi **veicoli normativi e regolamentari** del "mondo" delle Locazioni a Canone Concordato.



La nuova Convenzione Nazionale del 2016

La nuova Convenzione porta in allegato i nuovi testi contrattuali.

I famosi Allegati A, B e C.



3° livello: il Decreto Interministeriale attuativo

Art. 4, comma 2, L. 431/98:

L'Art. 4 (Convenzione nazionale) continua come segue:

2. I **criteri generali** di cui al comma 1 sono indicati in apposito **decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze**, da emanare **entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale** ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo.



3° livello: il Decreto Interministeriale

Il Decreto Interministeriale attuativo della Convenzione Nazionale

Anziché 30 giorni ne sono passati 84 per l'emanazione, infine, del **Decreto Interministeriale MIT+MEF** n. 110175 del **16/01/2017**, pubblicato in G.U. del 15/03/2017 ed entrato in vigore il giorno successivo.

Il Decreto, attuando quanto stabilito nella Convenzione Nazionale, veicola le novità in materia di Locazioni a Canone Concordato da adottarsi nei futuri nuovi Accordi Territoriali, tra cui:

- il **criterio "demografico"** per i Contratti Transitori;
- **l'obbligo di Attestazione** per i Contratti **non assistiti**, con modalità fissate in ciascun A.T.;
- i nuovi **testi contrattuali, come allegati alla Convenzione Nazionale**;
- l'abbandono, nei Transitori per esigenze "lato locatore", dell'obbligo dell'invio della Raccomandata confirmatoria.



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 16 gennaio 2017.

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.

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI

DI CONCERTO CON

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L;

4° livello: gli Accordi Territoriali

Art. 2, comma 3, L. 431/98:

3. “... 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, che provvedono alla definizione di contratti-tipo.** Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni **entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4.** I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.”



4° livello: gli Accordi Territoriali

Gli Accordi Territoriali (o Accordi Locali): natura.

Lo Strumento operativo **realmente applicabile** è quello che costituisce il 4° livello di regolamentazione.

Il 4° livello, quindi, abbandona lo scenario nazionale, spostandosi a livello **locale**.

Gli Accordi Territoriali hanno natura di **Accordi Collettivi obbligatori** applicabili in via generale ed astratta a **tutti i soggetti** che stipulano contratti agevolati nell'area interessata dagli Accordi stessi.



Gli Accordi Plurimi

Sul punto, si contano oggi poche ma **precise** *milestones*.

➔ **Risposta DRE Lombardia ad Interpello** APPC n. 904-1063/2019

➔ Giurisprudenza civile: **Ordinanza del Tribunale di Udine del 7 Aprile 2022**

➔ **Risposta MIT dell'11 Aprile 2024** ad Interpello ADUSBEF del 6 Marzo 2024

➔ Giurisprudenza amministrativa: **Sentenza 2005/2024 del TAR Lombardia del 27 Giugno 2024**



4° livello: gli Accordi Territoriali

**Abbiamo dunque esaminato il 4° livello di regolamentazione.
Ci fermiamo qui?**

Non sempre.

**Esiste anche (per casi specifici) un 5° livello,
ovvero:**



5° livello: gli Accordi Integrativi

Gli Accordi Integrativi o di Comparto per la Grande Proprietà Immobiliare.

Gli Accordi Territoriali (Accordi locali di I livello) regolano la materia relativa alla **Piccola Proprietà Immobiliare**.

Per quanto riguarda, invece, le **Grandi Proprietà**, occorre stipulare, come prescrive il D.M., un **Accordo locale di II livello**, che prende il nome di **Accordo Integrativo** o, nei casi specifici, **Accordo di Comparto**.



5° livello: gli Accordi Integrativi

Gli Accordi Integrativi o di Comparto per la Grande Proprietà Immobiliare.

Art. 1, comma 5, D.M. 16/1/2017 (richiamato dagli artt. 2 comma 3 e 3 comma 3):

5. Per le **compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari** (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli accordi territoriali e, **comunque**, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di **cento unità immobiliari** destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi **accordi integrativi** fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque **firmatarie degli accordi territoriali relativi**. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la **possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto**. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146.

I testi contrattuali da utilizzare

I testi allegati al D.M. 16/01/2017 sono di **3 tipologie**:

A. Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, 7+2, ecc.)

B. Transitori (da 31 giorni/30 notti fino a 18 mesi, non rinnovabili)

C. Studenti (da 6 mesi a 3 anni, con primo rinnovo obbligatorio di pari durata ed impossibilità di successiva proroga)

Ma i testi sono **generici**, pensati per tutta Italia. Per molte clausole occorre scegliere l'alternativa (contenuta nei testi ministeriali) inerente il caso specifico. Si pensi ad esempio:

➔ al **diverso articolo degli Oneri Accessori** se l'alloggio **non** è in uno stabile con un Condominio (monoproprietari o unifamiliari);

➔ alla differente **clausola del Canone** per i Transitori se il Comune è inferiore o superiore ai 10.000 abitanti, oppure se nel Comune **esistono o non esistono** Accordi Territoriali;

➔ al fatto che i testi ministeriali non contemplano l'**opzione per la Cedolare**, ed inoltre non contemplano l'obbligo di aver **previamente fornito al conduttore le informazioni sulle caratteristiche energetiche dell'alloggio, nonché l'A.P.E.**;

➔ all'effettivo Accordo Territoriale **utilizzato per il Contratto**, da menzionare nel Contratto stesso.



La differenze sul Territorio

Legenda

Contratto A = Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie (durate da 3+2 a 9+2)

Contratto B = Contratto Transitorio (durate da 31 giorni a 18 mesi, non rinnovabile)

Contratto C = Contratto per Studenti (durate da 6 mesi a 3 anni, con un unico rinnovo obbligatorio di ugual periodo, non ulteriormente rinnovabile)

ARANCIO	Comuni con Contratti A, B e C (con popolazione superiore ai 10.000 abitanti)	Le agevolazioni fiscali sono piene
ROSSO	Comuni con Contratti A, B e C ma con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti	Il Contratto Transitorio necessita di rispondenza <u>normativa</u> all'Accordo, ma il canone è liberamente pattuibile. Per il Transitorio non ci sono agevolazioni fiscali.
BLU	Comuni con Contratti A e B (con popolazione superiore ai 10.000 abitanti)	Non si può stipulare il Contratto per Studenti. Le agevolazioni fiscali sono piene.
VERDE	Comuni con Contratti A e B ma con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti	Non si può stipulare il Contratto per Studenti. Il Contratto Transitorio necessita di rispondenza normativa all'Accordo, ma il canone è liberamente pattuibile. Per il Transitorio non ci sono agevolazioni fiscali.



I testi contrattuali da utilizzare

In realtà le casistiche sono **12 (oppure 8 per i Comuni che non hanno i Contratti per Studenti)**:

ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

- 1) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) in Cedolare Secca (10%), alloggio in edificio Condominiale;
- 2) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) in Cedolare Secca (10%), alloggio **non** in Condominio;
- 3) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale;
- 4) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio.

TRANSITORI

- 1) Transitorio in Cedolare Secca (10%), alloggio in edificio Condominiale;
- 2) Transitorio in Cedolare Secca (10%), alloggio **non** in Condominio;
- 3) Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale
- 4) Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio.

PER STUDENTI

- 1) Contratto per Studenti in Cedolare Secca (10%), alloggio in edificio Condominiale;
- 2) Contratto per Studenti in Cedolare Secca (10%), alloggio **non** in Condominio;
- 3) Contratto per Studenti a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale;
- 4) Contratto per Studenti a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio.



La rispondenza normativa

Nelle **Locazioni a Canone Concordato** (differentemente da quelle a Canone Libero) vige la

compressione dell'autonomia negoziiale delle parti

Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022: lo scostamento dal Contratto-Tipo può riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da **non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel contratto-tipo.**



Le Agevolazioni fiscali per il Locatore

I Contratti a Canone Concordato conferiscono **importanti agevolazioni fiscali** nei Comuni **AGEVOLATI**, ovvero:

- a) Comuni con “**carenze di disponibilità abitative**” (Art. 1, lettera a) e b) del D.L. 30/12/1998 n. 551 convertito, con modificazioni, dalla L. 21/02/1989 n. 61). Si tratta:
 - I. dei Comuni delle 11 aree metropolitane (**Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia**);
 - II. dei Comuni con questi confinanti (c.d. “**di prima cintura**”);
 - III. degli altri Comuni **Capoluogo di Provincia**.
- b) altri Comuni definiti “**ad alta tensione abitativa**” (**A.T.A.**) individuati da apposite Delibere CIPE (la prima Delibera CIPE del 30/5/1985 e la n. 152 dell’8/4/1987 sono state aggiornate dalla n. **87 del 13/11/2003**, pubbl. in G.U. 18/02/2004 n. 40, che al momento è quella vigente);
- c) Comuni della **Campania** e della **Basilicata** colpiti dagli **eventi tellurici dei primi anni ’80** (23 Novembre 1980 – 14 Febbraio 1981: Irpinia meridionale / Basilicata).



Le Locazioni

IMPORTANTE

In questi Comuni, i **Contratti Transitori** (se anche > 10K abitanti) ed i **Contratti per Studenti** (se sedi di Atenei, Master o scuole AFAM) sono **esclusivamente** a **Canone Concordato**, non potendo esistere **Transitori e Studenti "a canone libero"**.



La Stipula dei Contratti a Canone Concordato: i Contratti Assistiti e quelli Non Assistiti

Alla stipula si arriva attraverso due "canali" alternativi.

D.M. 16/01/2017, **art. 1 co. 8**: "Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo **possono**, a loro richiesta, essere **assistite** dalle **rispettive** organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori". Questo è il c.d.

A) Canale Assistito: locatore/i e conduttore/i si riuniscono insieme alle **rispettive** OO.SS. (= **entrambe le OO.SS. – N.B. Alcune OO.SS. hanno opinione differente e adottano uno schema di "assistenza unilaterale", a ns. avviso errato**). Il Contratto che ne scaturisce riporta le denominazioni delle OO.SS. insieme a quelle delle parti. Viene sottoscritto da 4 soggetti: Locatore/i, O.S. Locatore/i, Conduttore/i, O.S. Conduttore/i. Il Contratto prende il nome di Contratto **Assistito**.

Non deve essere richiesta alcuna Attestazione, bensì il Contratto **deve essere munito**, da parte delle **due** OO.SS., della "**Scheda di Calcolo**" del canone concordato.



La Stipula dei Contratti

ATTENZIONE ALLE PATOLOGIE

I **"finti assistiti"**, ovvero:



dove compare solo una O.S., ma non l'altra [*opinion discordi di alcune OO.SS.*];



dove compaiono entrambe le OO.SS. ma in realtà il Conduttore non è al corrente di alcunché, né è associato alla O.S. dell'Inquilinato

non sono contratti validi.

Altro problema è quello dei



Contratti Non Assistiti che sono muniti di "**Scheda Calcolo**" anziché di **Attestazione**: essi hanno un pesante *vulnus*, in quanto **non risulta "verificata" la parte normativa** (la Scheda Calcolo si riferisce esclusivamente alla **parte economica**).



La Stipula dei Contratti

Locazioni. Il ministero delle Infrastrutture: per la cedolare al 10% il contratto va vidimato da un'associazione

Affitti concordati con «visto»

Per gli sconti fiscali sugli affitti concordati ci vuole il timbro delle associazioni di proprietà o inquilino. Il ministero delle Infrastrutture ha risposto con chiarezza a una richiesta di chiarimenti di Confabitare (proprietari) dopo un anno di dubbi e perplessità.

Nel decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, che ha rinnovato le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, è infatti stabilito che inquilini e proprietari possano farli validare da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, ottenendo una attestazione di rispondenza per confermare la correttezza del calcolo del canone concordato, e del rispetto dei criteri e parametri previsti dall'accordo. A seguito di una

serie di dubbi sulla fruibilità delle agevolazioni fiscali (soprattutto la cedolare secca ridotta dal 21% al 10% ma con bonus anche ai fini Imu), anche per chi avesse firmato i contratti senza farli vidimare dalle associazioni, il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha proposto la questione al Mit lo scorso 22 gennaio.

Il Mit (con lettera n. U.0001380.06-02-2018) ha risposto, in tempi rapidissimi, lo scorso 6 febbraio, ricordando che la convenzione nazionale (recepita nel decreto) ha considerato facoltativo il ricorso alle associazioni territoriali per quanto riguarda la definizione del canone.

Ma, precisa il Mit, «per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorie-

tà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, 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, conclude il Mit, che in caso di accertamento da parte dell'Agenzia occorre esibire l'attestazione, che può essere data indifferentemente da un'associazione di proprietari piuttosto che di inquilini.

Sulla stessa linea, precisa Zanni, si era mosso anche il Comune di Bologna (risposta 445436 del 7 dicembre 2017) in relazione ai bonus sull'Imu.

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quotidiano del Condominio 24



DECORO ARCHITETTONICO

Negozi, doppia strada per i colori di infissi e insegne di Luca Bridi

Il colore degli infissi di un'unità immobiliare ad uso commerciale non può essere modificato, ancor più se si discosta dal regolamento condominiale.

quotidianocondominio.itsole24ore.com

La versione integrale dell'analisi

B) Canale NON Assistito

D.M. 16/01/2017, **art. 1 co. 8** (seguito): **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.**"



La Dre Piemonte interviene sul ruolo delle associazioni in tema di misure per locazioni

Canoni concordati con bollino

Per fruire delle agevolazioni non basta l'autocertificazione

di SANDRO CERATO

La fruizione delle agevolazioni fiscali per le locazioni a canone concordato richiede la sottoscrizione di almeno una delle associazioni di categoria, non essendo sufficiente l'autocertificazione delle parti contrattuali. È quanto emerge da una recente risposta della Dre Piemonte (n. 901-88/2018) in cui si è affrontata la questione relativa all'attestazione dei canoni concordati per i contratti stipulati senza la presenza dei rappresentanti delle associazioni di categoria (dei proprietari e degli inquilini).

È bene ricordare che le locazioni a canone concordato sono disciplinate dall'art. n. 431/98, secondo cui i contratti a canone concordato sono redatti sulla base degli accordi territoriali presenti nei diversi comuni (che a loro volta fanno riferimento alle convenzioni nazionali). Per ottenere i vantaggi fiscali previsti per i contratti concordati (ad esempio l'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca), non era richiesta obbligatoriamente la presenza delle associazioni di categoria nella sottoscrizione del contratto, essendo sufficiente che il contratto stipulato tra le parti avesse i requisiti previsti negli accordi territoriali. Tale aspetto era esplicitamente previsto anche nel decreto interministeriale delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, nonché in quelli approvati in precedenza.

Con l'intervento del 16 gennaio 2017, le cose sono cambiate, e sono state rivedute le regole per l'ottenimento del bollino di contratto a canone concordato, prevedendo due distinte ipotesi. La prima si realizza allorché il contratto di locazione sia sottoscritto con i rappresentanti dei proprietari e degli inquilini, nel qual caso l'attestazione è implicita e non richiede alcun altro adempimento.

Al contrario, laddove il contratto sia sottoscritto dalle parti senza la presenza delle associazioni di categoria (dei contratti non assistiti), il 16 gennaio 2017 demandò agli accordi territoriali stipulati a livello locale le modalità di attestazione dei requisiti del cano-

Contratti di locazione a canone concordato Dm 16 gennaio 2017	
Contratti a canone concordato	Fruiscono di numerose agevolazioni fiscali (cedolare secca 10%, ulteriore riduzione ai fini Irpef del 30% e riduzione Imu e Tasi in alcuni casi)
Requisiti canone concordato	- Presenza dei rappresentanti delle associazioni di categoria alla sottoscrizione del contratto (contratti assistiti) - Attestazione, da parte di almeno un'associazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contratto al contenuto economico dell'Accordo territoriale
Efficacia	Contratti stipulati dopo il 29 marzo 2017 (o successivamente in base alle previsioni contenute nell'Accordo territoriale)

ne, a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una delle organizzazioni che hanno firmato l'accordo territoriale (articolo 1, comma 8, del citato decreto).
Si tratta quindi di entrare nel merito dei singoli accordi stipulati in sede territoriale per comprendere le

modalità di attestazione previste (nel caso affrontato nell'istanza di interpello, l'accordo territoriale del Comune di Torino prevede l'attestazione obbligatoria solo per la certificazione di incrementi o decrementi del canone, rendendosi necessario il riconoscimento delle

modalità di attestazione previste (nel caso affrontato nell'istanza di interpello, l'accordo territoriale del Comune di Torino prevede l'attestazione obbligatoria solo per la certificazione di incrementi o decrementi del canone, rendendosi necessario il riconoscimento delle

modalità di attestazione previste (nel caso affrontato nell'istanza di interpello, l'accordo territoriale del Comune di Torino prevede l'attestazione obbligatoria solo per la certificazione di incrementi o decrementi del canone, rendendosi necessario il riconoscimento delle

modalità di attestazione previste (nel caso affrontato nell'istanza di interpello, l'accordo territoriale del Comune di Torino prevede l'attestazione obbligatoria solo per la certificazione di incrementi o decrementi del canone, rendendosi necessario il riconoscimento delle

agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10%, ulteriore riduzione del 30% del canone di fini Irpef, ecc.).

È bene osservare, come precisato dalla recente circolare n. 782/2018, che l'attestazione non è richiesta per tutti i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del Dm 16 gennaio 2017 (quindi fino al 29 marzo 2017), ovvero anche sottoscritti in un momento successivo laddove nel Comune non sia stato ancora stipulato l'accordo territoriale delle organizzazioni sindacali e delle associazioni di categoria (inquilini e proprietari) che recepisce le previsioni del predetto decreto. Per completezza, si precisa che il Dm 16 gennaio 2017 ha modificato il modello redatto nel 2016, non è più richiesta l'iscrizione degli estremi di registrazione del contratto di locazione a canone concordato, ad eccezione dei contratti riferiti ad immobili situati nelle zone del mercato colpite dal sisma del 2009.

L'USO DELLA PEC SDOGANATO SOLO DALL'AVVIO DEL PROCESSO TRIBUTARIO TELEMATICO

Ricorsi, crescono notifiche e depositi digitali

Dal 15 luglio 2017 la facoltà di notificare il ricorso tramite Pec ed i depositi telematicamente in Commissione tributaria è ormai una realtà su tutto il territorio nazionale. L'operante telematica viene effettuata dalle parti in misura sempre più consistente. Alcune iniziali pronunce dei giudici tributari (Cir. Cir. Marche n. 534/2016) avevano valorizzato l'uso della Pec nelle notifiche e depositi degli atti processuali anche in assenza dell'avvio del PT sulla base a quanto previsto dall'art. 4 del dpr n. 60/2005 che riconosce piena efficacia legale della P. Ben più espresse l'opposto orientamento, confermato poi dalla Corte di cassazione in n. 17941/2016, di ritenere inesistente la notifica degli atti tramite Pec quando che non sia stato avviato il processo telematico. Per la Cassazione non risulta applicabile al processo tributario la legge n. 50/1994, che regola le procedure di notifica degli atti anche tramite posta elettronica (Pec). Inoltre, nel corso dell'estensione del processo telematico, nelle regioni a statuto speciale, sono emersi non occasionali di inammissibilità per appello e controdeduzioni telematiche a fronte di ricorso o appelli cartacei. In due casi i giudici di secondo grado (Cir. Toscana n. 1377/2017 e n. 833/2018 e Cir. Lazio n. 780/2018) hanno considerato inammissibile il



principi generali della libertà delle forme e del raggiungimento dello scopo richiamati dalla Corte di cassazione (Cass. ord. 1208/2017, Cass. sezioni unite n. 14917/2016 e Cass. n. 13857/2014) che hanno affermato con la sentenza della Cir. Toscana n. 2384/2017, Cir. Lazio n. 24/2018, che consentono l'appello telematico anche se ricorso in primo grado è stato prodotto con modalità cartacee. Sulla validità della costituzione in giudizio telematica del convenuto a fronte di ricorso o appello cartaceo, si segnala una recentissima sentenza della Cir. Abruzzo n. 346/2018 del 12/4/2018



La Stipula dei Contratti

B) **Canale non assistito**: locatore/i e conduttore/i stipulano autonomamente il Contratto. Il Contratto prende il nome di Contratto **Non Assistito**.

Ai sensi dell'attuale regolamentazione scaturita da D.M. 16/01/2017 e dagli Accordi Territoriali, i Contratti Non Assistiti necessitano che almeno **una** O.S. **attesti**, **inscindibilmente**:

- 1) la rispondenza del testo a quello allegato all'Accordo Territoriale (**rispondenza "normativa"**);
- 2) la rispondenza del canone a quello pattuibile ai sensi dell'Accordo Territoriale (**rispondenza "economica"**).



La Stipula dei Contratti

Dal momento dell'entrata in vigore dei nuovi A.T., in quasi tutti i Comuni d'Italia cessano di avere validità i "timbri" sui Contratti, né sono da utilizzarsi più i termini: *Validazione, Vidimazione, Asseverazione, Certificazione, Bollinatura, Timbratura*, ecc.

L'unico termine valido è "**Attestazione**", e l'unica modalità valida (salvo che in qualche raro caso l'A.T. non disponga diversamente) è il rilascio di un documento separato (l'Attestazione), che deve essere **conforme** al modello in allegato a ciascun A.T.



L'importanza dell'Attestazione



Si ricorda che per fruire delle agevolazioni per i contratti di locazione a canone concordato non assistiti dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori occorre acquisire l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo. L'attestazione non risulta necessaria se non risultino stipulati accordi territoriali dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili.

In caso di locazione a canone "concordato", con opzione per la cedolare secca, riferito a immobili siti nei comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, lo stato di emergenza oppure nei comuni interessati dagli eventi sismici del 2016 in cui sia stata individuata una zona rossa, è necessario indicare nel quadro B il codice '1' in colonna 13 (Altri dati)

Ai locatori che hanno registrato Contratti a Canone Concordato, l'AdE, sui futuri Avvisi **36-ter**, quasi certamente chiederà di esibire / caricare su CIVIS il Contratto e anche (per i "non assistiti") l'Attestazione di Rispondenza (il documento separato dal Contratto).



GRAZIE PER L'ATTENZIONE !

CONFABITARE ROMA

Via Antonio Gramsci, 36

00197 ROMA

Tel. 06/32091429

segreteria@confabitareroma.it

www.confabitareroma.it

