CERCO CASA!
DOVE VADO AD ABITARE?

Locazione ad uso abitativo:

Legge 431/98 ambito applicativo e analisi delle varie tipologie contrattuali

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Covid, mercato immobiliare in picchiata a Bologna: -20 per cento

Al calo delle compravendite e (anche se più contenuto) dei prezzi, si aggiunge la lentezza della burocrazia, ancora frenata dall'epidemia

di MARCO BETTAZZI e MARCELLO RADIGHIERI

RESIDENZIALE

Istat: nel II trimestre balzo record dei prezzi delle case

Secondo le stime dell'Istituto, nel II trimestre 2020, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate è aumentato del 3,1% sul trimestre precedente e del 3,4% sullo stesso periodo del 2019. Ma le condizioni sono state stipulate prima del lockdown e del crollo delle compravendite

di Laura Cavestri

LOCAZIONI

Torna a muoversi il mercato degli affitti per studenti (più al Nord che al Sud)

Ora che le università hanno stabilito modalità flessibili di frequenza (anche in presenza) il mercato delle locazioni dei fuori sede riprende dinamismo. Affitti in calo ma non ovunque. Proprietari (in molti casi) più flessibili

di Laura Cavestri

CRONACA

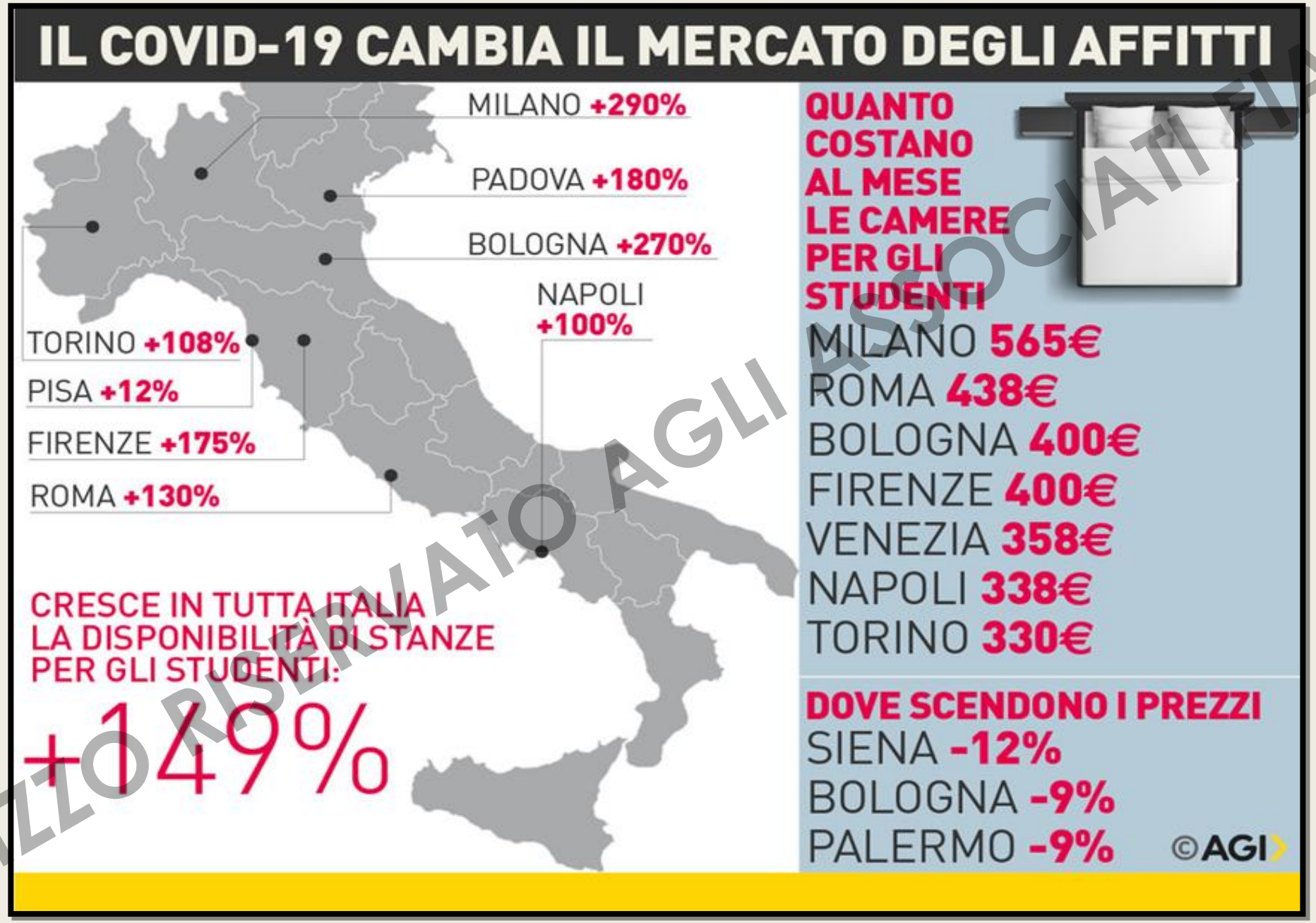
Lo 'choc Covid' sugli affitti universitari: +150% di stanze libere

Le novità potrebbero ripercuotersi su tutto il sistema, ma, in una situazione di volatilità come quella di oggi, si potrebbe anche facilmente tornare ai livelli di prima

tempo di lettura: 7 min

di Maria Teresa Santaguida

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP



UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

- Codice civile – contratto di locazione – si applica? In quale modo?
- Dal 1978 si applica la **legge n. 392/78**, detta anche **LEGGE SULL'EQUO CANONE** che aveva come principio fondamentale, la determinazione del canone secondo criteri fissati dalla Legge stessa e NON IN BASE ALLA LIBERA CONTRATTAZIONE TRA LE PARTI.
- Con la Legge n. 359/92 (art. 11 patti in deroga all'equo canone) subentra il principio della libera determinazione dei canoni di locazione, in deroga alla disciplina contenuta nella legge dell'equo canone. Con la nuova normativa, l'affitto ad equo canone si applicava relativamente ad abitazioni costruite prima dell'11 luglio 1992 ed in relazione a contratti stipulati prima del 14 agosto 1992 o rinnovati entro tale termine. Per i contratti di nuove abitazioni oppure stipulati o rinnovati dopo tale data, invece, il canone di locazione era liberamente determinabile dalle parti, ma la validità dell'accordo rimaneva subordinata ad una serie di adempimenti.
- La disciplina delle locazioni abitative è stata **radicalmente modificata con l'entrata in vigore della Legge 9 dicembre 1998, n.431.**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LEGGE N.431/1998

La Legge n.431/98 sostituisce la vecchia legge sull'equo canone del 1978 per la parte che riguarda le locazioni ad uso abitativo.

I presupposti su cui si fonda la riforma delle locazioni del 1998, sono essenzialmente:

1. La liberalizzazione della determinazione del canone di locazione a fronte del 4+4, **nel canone libero**;
2. La certezza della durata minimo del rapporto con il **canone convenzionato** (minimo 3 anni ad eccezioni di particolari casi);
3. La creazione di incentivi e benefici fiscali per il locatore;
4. Obbligatorietà della forma scritta connessa all'obbligo di registrazione.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CONTRATTI PREVISTI DALLA RIFORMA

La legge 9 dicembre 1998 n. 431 (artt. 2 e 5) individua le seguenti tipologie di contratti:

- LIBERO – durata anni 4+4
- CONVENZIONATO – durata anni 3+2
- TRANSITORIO
- TRANSITORIO PER STUDENTI

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

CONTRATTO LIBERO - CONTRATTO CONVENZIONATO - CONTRATTO AD USO TRANSITORIO

(ed anche CONTRATTO TEMPORANEO / VACANZE / STAGIONALE

↓

FORMA SCRITTA A PENA DI NULLITA'

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CONTRATTO LIBERO

DURATA MINIMA	CANONE	RINNOVO
4 + 4	*Liberamente stabilito dalle parti*	*Automatico salvo disdetta per i motivi tassativamente indicati dalla legge:* ***Art. 3 Legge 431/1998***

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- 431/1998 Art. 2. (Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione) (7).
- In vigore dal 29 gennaio 20021. Le parti possono stipulare contratti di locazione di **durata non inferiore a quattro anni**, decorsi i quali i contratti **sono rinnovati per un periodo di quattro anni**, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, 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 da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

- 2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

UTILIZZO RISERVATO ACI ASSOCIATI FIAIP

...QUINDI RIASSUMENDO

- **Contratto a canone libero**
- E' un contratto di locazione con il canone **liberamente determinato dalle parti**. La durata è di 4 anni, rinnovabile automaticamente per altri 4, salvo disdetta motivata nei termini di legge. Al termine degli otto anni il proprietario è legittimato a disdire senza motivazione o a cambiare i termini di contratto, comunicando la sua decisione almeno 6 mesi prima della scadenza al locatore (il proprietario). Per l'inquilino di solito è possibile recedere il contratto, tramite raccomandata, dopo un anno dalla stipula e con 6 mesi di preavviso.
  Non sono previste particolari agevolazioni fiscali.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CONTRATTO CONVENZIONATO o CONCORDATO

DURATA MINIMA

3 + 2

Il contenuto di tali contratti è stabilito in accordi sindacali stipulati a livello locale dai rappresentanti della proprietà edilizia e degli inquilini

CANONE

Deve essere contenuto nell'ambito dei termini stabiliti da accordi sindacali stipulati a livello locale dai rappresentanti della proprietà edilizia e degli inquilini

RINNOVO

I° scadenza: Automatico salvo disdetta per i motivi tassativamente indicati dalla legge:

Art. 3 Legge 431/1998

II° scadenza: sono previste procedure specifiche per rinnovo/rinegoziazione del contratto

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- **431/1998 art. 2 comma 3.** In alternativa a quanto previsto dal comma 1, 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.** 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. (5) (8)

- 4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3**, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari** che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. …

- 5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono **avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni** fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale 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 da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. (6)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

RINNOVO DEL CONTRATTO 3+2

- Tradizionalmente la giurisprudenza aveva interpretato la normativa nel senso che il rinnovo di un contratto «3+2», dopo il primo biennio, durasse per un periodo di 3 anni…
- **…MA** la legge di conversione del «Decreto Crescita» (D.L. 34/2019), ha fornito, nell'art. 19-*bis*, la seguente interpretazione autentica dell'art. 2 comma 5 L. 431/98, contenuta : «*Il quarto periodo del comma 5 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1988, n.431, si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista,* ***il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio****».*
- L'efficacia di questa norma opera *ex tunc*, fin dall'entrata in vigore della norma cui si riferisce. Quindi, la conseguenza che essa va ritenuta applicabile anche ai contratti 3+2 già stipulati e rinnovati (quindi anche quelli già giunti in passato al rinnovo al quinto anno) a partire dal 1998.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Come operare la scelta del contratto giusto?

- Questione solamente economica e di disponibilità dell'immobile…
- **Riduzione di imposta al 75%**
- L'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998 è ridotta al 75 per cento. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (articolo e comma sono indicati nel contratto di locazione).
- **Aliquota agevolata 0.76%**
- E' confermata per l'anno 2020 l'aliquota agevolata già prevista negli scorsi anni relativamente alle unità immobiliari (ed alle pertinenze ammesse) interamente locate - alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni delle proprietà edilizia e quelle dei conduttori - dal soggetto passivo di imposta a:
- persone fisiche che le utilizzino come abitazione principale;
- studenti universitari, non residenti nel Comune, iscritti ad un corso di laurea, ad un diploma universitario o ad una specializzazione post laurea presso l'Università degli Studi di Bologna;
- lavoratori, non residenti nel Comune di Bologna o in Comuni confinanti, che svolgono stabilmente la propria attività lavorativa nel Comune di Bologna o in Comuni confinanti.
- L'aliquota agevolata può essere applicata anche nel caso in cui il locatario sia parente di primo grado della persona che utilizza l'immobile come abitazione principale ovvero dello studente o lavoratore fuori sede.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- **Attestazione di rispondenza del contratto di locazione agli accordi**
- In attuazione di quanto disposto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasposti del 16 gennaio 2017, con gli accordi del 26 settembre 2017 applicabili nel territorio metropolitano di Bologna, le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini hanno convenuto **sull'opportunità di prevedere un'apposita attestazione che dovrà essere rilasciata congiuntamente da una organizzazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie dell'accordo, tramite l'elaborazione e la consegna di una modulistica atta a documentare alla pubblica amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale dell'accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.**
- Per poter fruire delle agevolazioni IMU previste per la locazione a canone concordato per i contratti stipulati a partire dal 1 marzo 2018 (data di avvio delle procedure di attestazione) è pertanto necessaria l'attestazione di rispondenza dal contratto da parte delle organizzazioni Sindacali che hanno sottoscritto l'accordo.
- L'attestazione non è invece necessaria per poter potere applicare le agevolazioni IMU ai contratti concordati stipulati fino al 28 febbraio 2018.
- Dal 1° marzo 2018 le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno quindi scegliere di farsi assistere, nella determinazione del canone, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori (l'assistenza dovrà essere fornita da entrambe le organizzazioni sindacali).
  Chi non si farà assistere dalle organizzazioni, per potere fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere alle organizzazioni stesse il rilascio dell'attestazione di conformità del contratto di locazione all'accordo territoriale. Per l'area di Bologna l'attestazione di conformità, secondo quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo, dovrà essere rilasciata congiuntamente da due organizzazioni sindacali di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori.
- **Dichiarazioni**
- Il contribuente in possesso dei requisiti previsti per l'applicazione dell'aliquota agevolata 0,76% dovrà presentare al Comune la dichiarazione delle aliquote IMU entro il 16 dicembre 2020.
- Le dichiarazioni delle aliquote presentate hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario deve essere inviata una nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

PERCHÉ IL LOCATORE DOVREBBE OPTARE PER IL CANONE CONCORDATO?

Riduzione di imposta IMU E TASI del 25%

La legge di Stabilità 2019 ha confermato che:

- ✓ l'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998 è ridotta del 25%. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (articolo e comma sono indicati nel contratto di locazione).
- ✓ tale riduzione vada operata sull'aliquota *"stabilita dal comune ai sensi del precedente comma 6"*. Tale comma 6 afferma quanto segue: *"L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento.* ***I comuni con deliberazione del consiglio comunale, (…) possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali".***

MA…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

…Il Comune di Bologna ha scelto di non modificarla, dunque applica l'aliquota agevolata standard (0.76%)

Per l'anno 2020 l'aliquota agevolata relativamente alle unità immobiliari (ed alle pertinenze ammesse) interamente locate - alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni delle proprietà edilizia e quelle dei conduttori – si applica a chi da in locazione a:

- persone fisiche che le utilizzino come abitazione principale;
- studenti universitari, non residenti nel Comune, iscritti ad un corso di laurea, ad un diploma universitario o ad una specializzazione post laurea presso l'Università degli Studi di Bologna;
- lavoratori, non residenti nel Comune di Bologna o in Comuni confinanti, che svolgono stabilmente la propria attività lavorativa nel Comune di Bologna o in Comuni confinanti.
- L'aliquota agevolata può essere applicata anche nel caso in cui il locatario sia parente di primo grado della persona che utilizza l'immobile come abitazione principale ovvero dello studente o lavoratore fuori sede

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

DETRAZIONI FISCALI PER CANONI LOCAZIONE NEI MODELLI 730 E UNICO 2017

SI PRESUPPONE LA DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEL LOCATARIO!!!

Contratti che godono della detrazione:

- 4 + 4 disciplinati dalla L. 431/1998;
- canone concordato in forma 3+2;
- per studenti universitari fuori sede e giovani di età compresa tra 20 e 30 anni;

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

…ALCUNI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO…

Per ogni zona individuata è previsto un valore minimo ed uno massimo del canone: all'interno di questi due valori estremi è determinato un canone effettivo, sulla base dei seguenti elementi:

- Tipologia dell'alloggio (pregio dello stabile, zona…);
- Stato manutentivo dell'alloggio e dello stabile;
- Pertinenze dell'alloggio (posto auto, garage, cantina, ecc..);
- Presenza di parti comuni (giardini, cortili, ecc..);
- Dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipo di riscaldamento, condizionamento d'aria, ecc..);
- Eventuale dotazione di mobilio, ecc. ecc.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Stampa PDF

Condividi:

Contratti di affitto a canone concordato

Contratti di affitto a canone concordato
Contributo "una tantum" (riservato ai proprietari)

I contratti a canone concordato, introdotti dalla legge 431/98, hanno una durata minima di 3 anni più altri due di rinnovo automatico (3+2).

L'importo del canone di affitto è calcolato in base agli indicatori contenuti nell'Accordo territoriale, frutto della contrattazione tra sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari.

I proprietari che adottano questo tipo di contratto godono di specifiche agevolazioni fiscali.

Per la città di Bologna l'accordo siglato dalle organizzazioni provinciali dei proprietari e degli inquilini è in vigore dal 9 Ottobre 2017.

Ultimo aggiornamento: *martedì 19 novembre 2019*

Documenti

- Foglio presenze accordo (754Kb)
- Modello contratto standard (280Kb)
- Modello contratto studenti (279Kb)
- Modello contratto transitorio (290Kb)
- Accordo territoriale (200Kb)
- Verbale accordo (469Kb)
- Protocollo di intesa (548Kb)
- Accordo integrativo territoriale (176Kb)
- Accordo integrativo studenti universitari (1890Kb)
- Accordo integrativo studenti universitari - All. A (1335Kb)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Contributo "una tantum" (riservato ai proprietari)

Contratti di affitto a canone concordato
▶ **Contributo "una tantum" (riservato ai proprietari)**

Con delibera Pg n. 226776/2020 l'amministrazione ha disposto di sostituire il precedente contributo "una tantum" di euro 500,00 disciplinato dalla deliberazione di Giunta comunale Pg n. 337144/2014, con una misura per il sostegno del mercato della locazione residenziale agevolata, nell'ambito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Questa misura di sostegno al mercato della locazione richiede che vi sia una **collaborazione tra proprietario e inquilino per ottenere insieme benefici congiunti**. Nella fattispecie, il contributo una tantum erogato dal Comune spetta al proprietario, mentre per l'inquilino il beneficio è rappresentato dalla riduzione del canone d'affitto senza che venga erogato a lui alcun contributo diretto.

Possono ottenere il contributo i proprietari che :

- a far data dal 10 marzo 2020, abbiano ridotto l'affitto a canone concordato o libero;
- a far data dal 10 marzo 2020, abbiano trasformato il contratto da canone libero a canone concordato;
- stipulino un nuovo contratto a canone concordato per un immobile sfitto o affittato per finalità turistiche alla data del 9 giugno 2020 o successiva.

La domanda va fatta dall'inquilino che deve essere in possesso dei requisiti previsti, mentre i contributi saranno liquidati direttamente al proprietario, fino ad esaurimento del fondo messo a disposizione dal Comune. **Alla data del 28 settembre 2020 le risorse disponibili ammontano a euro 539.888,01.**

La richiesta va presentata, in forma di autodichiarazione, esclusivamente tramite il modulo online da **mercoledì 17 giugno e fino al 30 novembre 2020**.

Documenti

- Protocollo di intesa - misure di sostegno affitti agevolati (2705Kb)
- Vademecum avviso (70Kb)

Link

- Mappa zone di canone concordato

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- **Comunicato stampa del Comune di Bologna del 30 settembre 2020**
- **Coronavirus, nel 2020 il Comune di Bologna ha impegnato quasi sei milioni di euro per il sostegno all'affitto**
- **L'ultimo provvedimento stanzia 1,7 milioni di euro per chi ha un Isee fino a 35.000 euro**
- **Quasi sei milioni di euro a sostegno dell'affitto**: è la somma che il Comune di Bologna ha impegnato dal mese di aprile del 2020 nei diversi provvedimenti approvati per dare sostegno agli affittuari e ai proprietari immobiliari nell'anno della pandemia del coronavirus. Una cifra inedita composta da fondi diretti del Comune, da trasferimenti della Regione Emilia-Romagna, da fondi governativi e dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna con cui è stata condivisa una misura rivolta agli studenti fuori sede con basso reddito.

  L'ultimo provvedimento in ordine di tempo è il contributo affitto per l'emergenza Covid-19 deliberato martedì 29 settembre 2020 dalla Giunta guidata dal Sindaco Virginio Merola, su proposta dell'assessore alla casa Virginia Gieri: sono stati stanziati 1,7 milioni di euro di risorse regionali destinate a titolari di contratti di locazione con un Isee da 0 a 35 mila euro che abbiano subito un calo del reddito nel trimestre marzo-aprile-maggio del 2020 per cause riconducibili all'emergenza sanitaria. Per chi, invece, ha un Isee compreso tra 0 e 3 mila euro non sarà necessario dimostrare la riduzione del reddito. Le domande potranno essere presentate da persone residenti o domiciliate a Bologna purché siano titolari di un contratto d'affitto.

  L'assegnazione dei contributi, **pari a un massimo di tre mensilità e comunque non superiori a 1.500 euro, avverrà** senza graduatoria, fino a esaurimento dei fondi disponibili.

  Le domande potranno essere presentate esclusivamente online con credenziali FedERA ad alta affidabilità o SPID compilando il modulo che sarà disponibile nella sezione Concorsi e avvisi di Iperbole, il portale del Comune di Bologna, dalle 9 di martedì 13 ottobre 2020 alle 12 di lunedì 30 novembre 2020.

  Già da giovedì 1 ottobre, sarà possibile chiedere informazioni e assistenza sul contributo affitto scrivendo una mail a contributocasacovid19@comune.bologna.it.

  Su Iperbole alla sezione dedicata alle politiche abitative verrà aggiornato settimanalmente l'ammontare residuo del fondo disponibile per il contributo affitto.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Per il sostegno all'affitto da aprile 2020 il Comune di Bologna ha assunto queste misure:

- **2,460 milioni di euro per il fondo per l'affitto pagato ad aprile e maggio (ne hanno beneficiato 1.600 nuclei familiari);**
- **860.000 euro per il bando di rinegoziazione degli affitti che scadrà a novembre e che ha erogato finanziamenti per 320.000 euro: a oggi sono stati rinegoziati 240 contratti;**
- **500.000 euro per il sostegno agli affitti brevi degli studenti fuori sede;**
- **1,7 milioni del contributo affitto appena deliberato.**
- **A questi fondi si aggiungono infine 300.000 euro erogati da gennaio a oggi per il protocollo sfratti.**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

MA ATTENZIONE!

«Il principio "iura novit curia", laddove eleva a dovere del giudice la ricerca del "diritto", si riferisce alle vere e proprie fonti di diritto oggettivo, cioè a quei precetti contrassegnati dal duplice connotato della normatività e della giuridicità, dovendosi escludere dall'ambito della sua operatività sia i precetti aventi carattere normativo, ma non giuridico (come le regole della morale o del costume), sia quelli aventi carattere giuridico, ma non normativo (come gli atti di autonomia privata, o gli atti amministrativi), sia quelli aventi forza normativa puramente interna (come gli statuti degli enti e i regolamenti interni). ***(In applicazione di tale principio, la S.C. ha escluso dal novero delle fonti di diritto oggettivo le convenzioni comunali regolanti i canoni di locazione degli immobili di edilizia abitativa convenzionata)»*** **(Cass., n. 34158/2019)… vediamo la sentenza…**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- *<Fatto costitutivo della domanda di restituzione di indebito, avente ad oggetto le somme corrisposte a titolo di canone, per le locazioni di immobili di edilizia abitativa convenzionata, in eccesso rispetto alla misura massima stabilita dalle convenzioni comunali,* ***è l'avvenuta corresponsione di somme non dovute.***
- *In base al generale criterio di riparto dell'onere della prova ex art. 2697 c.c., spetta a colui che agisce per la ripetizione dell'indebito dimostrare il fatto costitutivo di tale pretesa e, quindi, non* ***solo il versamento delle somme ma anche il loro carattere indebito****.*
- *Nel caso di specie, tale carattere in tanto può essere affermato in quanto si abbia contezza* ***dei canoni di locazione determinati dalle convenzioni comunali****.*
- ***L'allegazione e documentazione di queste ultime rientrano pertanto tra gli oneri processuali posti a carico di parte attrice, non potendosi condividere l'assunto, implicitamente postulato a fondamento della censura in esame, secondo cui tali convenzioni dovrebbero ritenersi note o comunque autonomamente acquisibili dal giudice.***
- *3.1. Non è, al riguardo, certamente invocabile il principio iura novit curia.*
- *Come questa Corte ha da tempo chiarito, infatti, tale principio, là dove eleva a dovere del giudice la ricerca del "diritto", si riferisce alle vere e proprie fonti di diritto oggettivo, cioè a quei precetti contrassegnati dal duplice connotato della normatività e della giuridicità, dovendosi escludere dall'ambito della sua operatività sia i precetti aventi carattere normativo, ma non giuridico (come le regole della morale o del costume), sia quelli aventi carattere giuridico, ma non normativo (come gli atti di autonomia privata, o gli atti amministrativi), sia quelli aventi forza normativa puramente interna (come gli statuti degli enti e i regolamenti interni) (Cass. 17/05/1976 n. 1742; 05/07/1999, n. 6933)>*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

… QUINDI RIASSUMENDO

- **Contratto a canone concordato**
- I contratti a canone concordato, introdotti dalla legge 431/98, hanno una durata minima di 3 anni più altri due di rinnovo automatico (3+2). L'importo del canone di affitto è calcolato in base agli indicatori contenuti nell'**Accordo territoriale**, frutto della contrattazione tra **sindacati degli inquilini** e **associazioni dei proprietari**. Il costo del canone è stabilito in base a una serie di parametri oggettivi, come lo stato dell'alloggio, la zona in cui si trova, gli elementi di pregio che possiede, ecc. Viene stipulato un canone **inferiore ai prezzi di mercato** con **vantaggi fiscali sia per il proprietario sia per l'inquilino**.
  Il 26 settembre 2017 è stato rinnovato dalla Città Metropolitana di Bologna l'Accordo Territoriale relativo ai contratti di locazione a canone concordato in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431. **L'Accordo Territoriale del 2017 ha durata triennale**.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LOCAZIONI TRANSITORIE

(art. 5 LEGGE 431/1998)

SCOPO

Soddisfare

PARTICOLARI ESIGENZE DI CARATTERE TRANSITORIO

del locatore/conduttore

DURATA

Da 1 a 18 mesi

Ma, sono ricondotti alla durata legale se:

1) Vengono meno esigenze transitorietà

2) Inadempimento modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei c. tipo

CANONE

«determinato secondo accordi territoriali»

-alcune città italiane e relativa area metropolitana: Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania;

-Comuni confinanti con le città sopra elencate;

-Capoluoghi di provincia.

In tutte le altre ipotesi:

«liberamente determinato dalle parti»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- L. 09/12/1998, n. 431
- Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.
- Pubblicata nella Gazz. Uff. 15 dicembre 1998, n. 292, S.O.
- **Art. 5. (Contratti di locazione di natura transitoria).**
- In vigore dal 29 gennaio 2002 - 1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce **le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.** (17)
- 2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, **possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis.** (15)
- 3. E' facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore. (16

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«Il contratto di locazione ad uso transitorio è un tipo di contratto di locazione abitativa utilizzato per esigenze temporanee non turistiche. Il locatore concede per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza transitoria bene individuata il godimento di un immobile destinato ad abitazione ad un altro soggetto dietro pagamento di un corrispettivo. La legge determina il periodo minimo e massimo di durata del contratto e il corrispettivo della locazione ad uso transitorio può essere liberamente determinato dalle parti tranne che in alcune zone in cui l'importo del canone determinato secondo accordi territoriali e precisamente alcune città italiane e relativa area metropolitana»

Cass., n. 13058/2018.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Questi contratti, disciplinati dall'articolo 5, c. 1 e 2, L. 431/98, presentano la particolarità di un **canone di locazione che**, salvo casi particolari, **non è liberamente determinabile** dalle parti ma consegue all'applicazione di determinati parametri definiti in accordi locali sottoscritti dalle associazioni di proprietari e dai sindacati degli inquilini.

Anche per la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore occorre fare riferimento **all'allegato D al Dm 16 gennaio 2017** - se recepito negli accordi locali - pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 62 del 15 marzo 2017. Il canone di locazione e la tabella di ripartizione degli oneri accessori devono essere rigorosamente rispettati, per non incorrere nelle ipotesi di nullità previste dall'articolo 13 della legge 431/98.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

RINNOVO CONTRATTO

- **non è necessaria la disdetta**, perché la cessazione del contratto si verifica automaticamente al termine del periodo prestabilito.
- se **le ragioni della transitorietà sono state poste dal locatore**, **è necessario che quest'ultimo le confermi prima della scadenza,** con apposita comunicazione al conduttore: in caso contrario, se il conduttore rimane nel godimento dell'immobile, il contratto diventa soggetto alla disciplina ordinaria con durata di 4 anni + 4 anni.
- L'articolo 2, comma 6, del D.m. 16 gennaio 2017 dispone infatti che «*i contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo*» Sul punto il Trib. Milano, sent. 9299/2017, ha osservato che, nel caso in cui non siano specificate le ragioni della transitorietà, il contratto si trasforma in una locazione ordinaria, quindi con durata di 4 anni prorogabili.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- Se una parte intende prolungare il contratto, prima della scadenza deve comunicare all'altra parte con raccomandata il perdurare dell'esigenza transitoria (*rinnovo*).
- I contratti così stipulati dovranno contenere «*una* ***specifica clausola*** *che individui l'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore – da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto – i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata*» da inviare prima del termine stabilito (Trib. Milano, sent. 9299/2017)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

...QUINDI RIASSUMENDO

Contratto transitorio

- Può essere stipulato solo in presenza di necessità transitorie di proprietario e inquilino, da esplicitare nel contratto. La durata varia da uno a diciotto mesi. Per i grandi comuni con un elevato numero di abitanti, tra cui Bologna, la legge prevede che il canone venga calcolato in base agli indicatori dell'accordo territoriale per il canone concordato.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

IL CONTRATTO TRANSITORIO PER UNIVERSITARI

Il contratto di locazione o contratto di affitto per esigenze abitative di studenti universitari è un particolare tipo di contratto di locazione ad uso transitorio con cui un soggetto (locatore) mette temporaneamente a disposizione di uno o più studenti universitari fuori sede (conduttore/i) un immobile destinato ad abitazione e situato nel Comune sede dell'Università (o in un Comune limitrofo), dietro pagamento di un corrispettivo da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali.

La legge determina il periodo minimo e massimo di durata di questo particolare tipo di contratto:

- **periodo minimo: 6 mesi;**
- **periodo massimo: 36 mesi.**

Se le parti pattuiscono un periodo inferiore a 6 mesi, la clausola è nulla e **si applica automaticamente la norma sulla durata minima di un semestre**.
Similmente, se le parti pattuiscono un periodo superiore a 36 mesi, la clausola è nulla e **si applica automaticamente la norma sulla durata massima prevista dalla legge.**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE CARATTERISTICHE

DURATA

6 < x < 36 mesi

Se le parti pattuiscono un periodo inferiore a 6 mesi o superiore a 36 la clausola è nulla.

FORMA E CONTENUTO

modello predisposto dal Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture (DM 30 dicembre 2002, Allegato F)

ELEMENTI:

1. la generalità delle parti;
2. descrizione e **ubicazione** dell'immobile, che deve essere in un Comune sede di ateneo o limitrofo;
3. l'indicazione dell'importo del canone;
4. le modalità di pagamento;
5. la durata della locazione;
6. l'espresso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso universitario presso la locale Università, debitamente indicato;

CANONE

Canone libero

… fino all'importo massimo determinato secondo **accordi territoriali**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

IL RINNOVO DEL CONTRATTO E IL RECESSO (ANCHE PARZIALE) DEL CONDUTTORE

- **alla I° scadenza il contratto di locazione si rinnova automaticamente per un uguale periodo**, a meno che il conduttore non comunichi al locatore la **disdetta almeno 3 mesi prima** della data di scadenza. - Non è prevista un'analoga facoltà di disdetta da parte del locatore -.
- il conduttore può **recedere per gravi motivi, previa comunicazione al locatore da inviarsi almeno 3 mesi prima**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- consentito **recesso parziale (di 1 solo conduttore)**, i conduttori che rimangono nell'immobile devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone a favore del locatore, con una quota *pro capite* superiore alla precedente. (Se il locatore lo consente, gli studenti rimasti possono sostituire lo studente che ha lasciato l'immobile con un altro studente).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

...QUINDI RIASSUMENDO (1)

- **Contratto per studenti fuori sede**
- La locazione per studenti universitari si può stipulare solamente nelle città sedi di università.
- Il canone è fissato da parametri decisi dall'Accordo Territoriale per il canone concordato.
- Possono essere stipulati per un periodo di tempo che va **dai 6 mesi ai 3 anni con rinnovo automatico**, a meno che non pervenga una disdetta motivata anticipata. Gli inquilini devono necessariamente essere residenti in un altro comune rispetto quello dell'immobile e **essere iscritti ad un corso di laurea o di formazione post-laurea**. Questo contratto può essere stipulato o da **singoli studenti** o da **gruppi di studenti**. Il subaffitto non è previsto, il deposito cauzionale non può superare le tre mensilità, il locatore gode di agevolazioni fiscali.
- La **disdetta** deve essere inviata al proprietario **3 mesi prima** tramite raccomandata.
  Il contratto di locazione per studenti prevede il **recesso parziale**, cioè la possibilità di recedere da parte di un **singolo inquilino**: in questo caso **gli studenti che rimangono** nell'immobile **devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone** a favore del locatore.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ALTRI TIPI DI LOCAZIONE PER BREVI PERIODI

LOCAZIONE «STAGIONALE»

Il carattere della **stagionalità**, o della periodicità dell'evento, è differente dalla transitorietà, per il fatto che l'evento si ripete ogni anno, nello stesso periodo dell'anno.

LOCAZIONE «TURISTICA»

L'Art. 53 D.L. 79/2011 disapplica la legge sulle locazioni urbane*: «gli alloggi locali esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione»*

LOCAZIONE «BREVE»

Una locazione a uso abitativo, di durata non superiore a 30 giorni, stipulata da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

GLI ELEMENTI COMUNI…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Forma scritta

- a pena di *nullità* -

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Elementi obbligatori:

- generalità delle parti
- descrizione dell'immobile con indicazione dati catastali
- indicazione dell'importo del canone
- modalità di versamento del canone
- durata della locazione
- apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica;

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Altri elementi:

- ripartizione delle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché eventuali oneri accessori,
- ripartizione delle spese di registrazione del contratto;
- clausole di divieto (ad es. sublocazione, cambio di destinazione d'uso, realizzazione di opere edilizie ecc..);
- eventuali altri accordi (possibilità di visitare l'immobile da parte del locatore, esonero da responsabilità del proprietario per danni provocati dal conduttore);
- definizione del deposito cauzionale.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

DEPOSITO CAUZIONALE

SOMMA DI DANARO VERSATA DAL CONDUTTORE AL LOCATORE ALL'ATTO DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO,

A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI POSTE A SUO CARICO

Caratteristiche:

- non può essere superiore a tre mensilità del canone;
- la somma versata produce interessi legali i quali devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno (altrimenti il locatore è tenuto a versarli al termine della locazione in un'unica soluzione);
- una volta cessata la locazione, viene restituito al conduttore.
- Questione fidejussione…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

D.L. 20 GIUGNO 2012, N. 79
Art. 2 - Comunicazione della cessione di fabbricati

- La registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato di fabbricato o di porzioni di esso, soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso, **assorbe l'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricati**
- Nel caso in cui venga concesso il godimento del fabbricato o di porzione di esso sulla base di un contratto, anche verbale, non soggetto a registrazione in termine fisso, l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza può essere assolto anche attraverso l'invio di un modello informatico approvato con decreto del Ministero dell'interno
- Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui all'art. 7 del TU immigrazione e norme sulla condizione dello straniero……..

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

…D.LGS. 25 LUGLIO 1998, N. 286 - NORME DI DENUNCIA POSSESSO TU IMMIGRAZIONE E NORME SULLA CONDIZIONE DELLO STRANIERO Art. 7 - Obblighi dell'ospitante e del datore di lavoro

- 1. Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, **è tenuto a darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza**;
- 2. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospita o presta servizio e il titolo per il quale la comunicazione è dovuta;
- 2*bis*. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla **sanzione amministrativa** del pagamento di una somma **da 160 a 1.100 Euro**.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

…alcune questioni operative

- Verbale di ingresso e verbale di riconsegna
- Bozza contratto per allaccio utenze
- Volture e lettura contatori
- Vecchie bollette per facilitare ricerca
- Fotografie problematiche presenti o future…
- Regolamento condominiale
- Anagrafe condominiale
- Consegna chiavi ed apri-cancello e codice allarme o altri codici
- Caldaia e copia libretto
- Fascicolo dell'immobile ecc. ecc.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

DINIEGO DI RINNOVO DEL LOCATORE ALLA PRIMA SCADENZA

DISDETTA MOTIVATA: IL LOCATORE, A PENA DI NULLITA', DEVE:

- indicare i motivi;
- pervenire con ALMENO SEI MESI DI PREAVVISO RISPETTO ALLA SCADENZA DEL PRIMO PERIODO CONTRATTUALE;

non è prevista una tassativa forma della disdetta ma è opportuno comunicarla a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ai fini della prova della conoscenza da parte del destinatario il cui onere fa carico al locatore (per – racc. a mani – principio di prova)

Trattandosi di ATTO NEGOZIALE RECETTIZIO, produce effetti quando giunge a conoscenza del conduttore!!!

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

MOTIVI PER NEGARE LA PROROGA

Art. 3, c. 1, Legge 431/98:
«il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi
a) quando il locatore **intenda destinare l'immobile ad uso** abitativo, commerciale, artigianale o professionale **proprio**, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con **finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto** intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
c) quando **il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune**;
d) quando l'immobile sia compreso in un **edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori**;
e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista **l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione** per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, **il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo**;
g) quando il locatore **intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione**. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cioè, sintetizzando **(attenzione però che le parole dell'articolo hanno un preciso significato)**

a. uso personale dell'immobile locato;

b. esigenze del locatore persona giuridica;

c. disponibilità del conduttore di altro immobile;

d. lavori nell'immobile locato e danneggiato;

e. altre ipotesi di intervento di restauro sul bene;

f. mancata occupazione continuativa da parte del conduttore;

g. vendita immobile a terzi e senza la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione sull'immobile venduto.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

SE LOCATORE ESERCITA LA FACOLTÀ DI DISDETTA ILLEGITTIMAMENTE

- deve corrispondere un risarcimento al conduttore **non inferiore a 36 mensilità** dell'ultimo canone percepito.
- ripristino rapporto di locazione **alle medesime condizioni**, qualora locatore nel termine di dodici mesi non abbia adibito l'alloggio agli usi previsti.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cass. n. 19523/2019

«In tema di locazione ad uso abitativo, l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso allegato a fondamento del diniego di rinnovazione alla prima scadenza ex art. 3, comma 1, della legge n. 431 del 1998 costituisce condizione per il valido ed efficace esercizio della corrispondente facoltà potestativa ***del locatore sul quale, pertanto, grava l'onere di dimostrare la realizzazione dell'indicata finalità*** *(nella specie coincidente con l'adibizione dell'immobile ad abitazione del proprio figlio). (Rigetta, C.d.A. Roma, 30/12/2016)»*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

RECESSO ANTICIPATO DEL CONDUTTORE

- le parti possono pattuire la facoltà del conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima (o termine inferiore se pattuito)

In ogni caso

- qualora ricorrano gravi motivi*, il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

** fatti imprevedibili, involontari e sopravvenuti dopo la costituzione del rapporto di locazione, tali da rendere particolarmente gravosa per il conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ALIQUOTA DELL'IMPOSTA

L'importo dovuto varia a seconda dell'immobile locato o affittato.

IMMOBILE	PERCENTUALE
FABBRICATI A USO ABITATIVO	2% DEL CANONE ANNUO MOLTIPLICATO PER IL NUMERO DELLE ANNUALITÀ
FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA	1% DEL CANONE ANNUO, SE LA LOCAZIONE È EFFETTUATA DA SOGGETTI PASSIVI IVA
	2% DEL CANONE, NEGLI ALTRI CASI
FONDI RUSTICI	0,50% DEL CORRISPETTIVO ANNUO MOLTIPLICATO PER IL NUMERO DELLE ANNUALITÀ
ALTRI IMMOBILI	2% DEL CORRISPETTIVO ANNUO MOLTIPLICATO PER IL NUMERO DELLE ANNUALITÀ

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

….ED ANCORA…

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa": riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto per il 70%.

- ✓ *Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro.*

Sul deposito cauzionale versato dall'inquilino non è dovuta l'imposta di registro. Se però il deposito è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, va versata l'imposta nella misura dello 0,50%.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CONTRATTI PLURIENNALI

si può scegliere di:

1. *Pagare, al momento della registrazione, l'imposta dovuta per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo) – in tal caso: il contribuente ha diritto ad una riduzione, consistente in una detrazione dall'imposta dovuta pari alla metà del tasso di interesse legale. (Se il contratto viene disdetto prima del tempo al contribuente spetterà il rimborso dell'imposta pagata per le annualità successive);*

2. *Versare l'imposta anno per anno (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Per le **risoluzioni** e le **cessioni senza corrispettivo** dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani con durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro.

Negli **altri casi** (per esempio, locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica ai canoni ancora dovuti nella misura del 2% o dello 0,5% se si tratta di fondi rustici.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

La ripartizione degli oneri

È la divisione delle spese tra locatore e conduttore. Si basa sulle norme Codice Civile:

- Art. 1576 c.c.: «**Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione** che sono a carico del conduttore.

  Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore»

- Art. 1609 c.c.: «**Le riparazioni di piccola manutenzione**, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, **sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito**.
  Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali»

- Art. 1005 c.c.: «**Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario**.
  Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Un po' di giurisprudenza…

La giurisprudenza si è occupata diffusamente del tema della ripartizione degli oneri.

Si sono ritenute **a carico del conduttore** le spese per la riparazione di vetri (Cass. 2295/1954), per le mattonelle del pavimento da sostituirsi con altre di uguale colore e qualità (Cass. 1253/1969), per il necessario rifacimento della tinteggiatura interna (Cass. 642/1965), escludendo, peraltro, che le conseguenze del deterioramento dovuto all'uso normale siano a carico del conduttore (Cass. 11401/1992; Cass. 2359/1973);

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- mentre **sono a carico del locatore** le spese per la pittura della porta d'ingresso (Cass. 5855/1987), per la sostituzione dei vetri dei finestrini sottostanti ai lucernari, qualora derivi dallo stato di estrema vetustà (Trib. Bari 21.9.1988), per la scatola sifonata (Cass. 271/1989), per la braga di scarico del gabinetto (Pret. Milano 20.4.1990), per la sostituzione delle stecche dell'avvolgibile (Pret. Milano 20.10.1990), per la sostituzione dello scaldabagno e degli elettrodomestici di cui sia dotata l'abitazione (Cass. 772/1982), degli infissi esterni, salvo uso anormale (Cass. 8191/1995).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Le tabelle invece sono costruite come l'Allegato D al Decreto del Min. delle infrastrutture e dei trasporti del 16-01-2017:

Parti comuni		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ESISTONO DIVERSE TABELLE, FRUTTO DI ACCORDI TRA SINDACATI DEGLI INQUILINI E DEI PROPRIETARI

- per essere vincolanti per le parti, le tabelle devono essere recepite dai regolamenti condominiali e richiamate nei singoli contratti di locazione, con clausole come «*Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si espresso rinvio alla* ***Tabella ripartizione oneri accessori fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat****. Registrata il 30 aprile 2014 a Roma (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n. 8455/3)*»
- Fa eccezione la tabella allegata al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, che trova applicazione obbligatoria per tutti i contratti agevolati stipulati con il contratto standard *ex lege*.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cedolare secca

- Il proprietario di casa può scegliere di applicare un regime alternativo di tassazione, ovvero la cedolare secca. L'importo della nuova imposta che il proprietario deve versare si calcola applicando al canone di locazione annuo un'aliquota fissa del 21% per tutti i contratti, ad eccezione dei contratti a canone concordato per cui l'aliquota è del 10%.
- Agli inquilini la cedolare secca porta una **serie di vantaggi**: non occorre pagare le spese di registrazione del contratto di affitto; il proprietario non può chiedere l'aggiornamento annuale ISTAT del canone concordato, quindi il prezzo dell'affitto rimane invariato.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CEDOLARE SECCA
(introdotta dall'art. 3 D.Lgs. 23/2011)

La cedolare secca è un'*imposta sostitutiva che si calcola applicando un'aliquota pari al 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti*

IMPOSTE NON DOVUTE APPLICANDO TALE REGIME:

- Irpef
- Addizionali sul reddito degli affitti (Regionale e Comunale)
- Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga)
- Imposta di bollo (anche quella sulle risoluzioni e sulle proroghe se dovuta)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CEDOLARE SECCA - CONTINUA

SCOPO: porre un freno all'evasione fiscale nel settore delle locazioni, incentivando la registrazione dei contratti di locazione e la denuncia, in sede di dichiarazione dei redditi, dei canoni percepiti

DESTINATARI: ***Persone fisiche*** che detengono il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) sull'immobile

TIPOLOGIE DI IMMOBILI: ***Unità abitative*** (e loro pertinenze se locate congiuntamente) appartenenti alle ***cat. catastali da A1 a A11 – escluso l'A10*** (studi privati/uffici)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CEDOLARE SECCA - CONTINUA

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'ISEE, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CEDOLARE SECCA - CONTINUA

L'opzione della cedolare secca può essere esercitata:

- ❖ in sede di registrazione del contratto
- ❖ successivamente (in tal caso le imposte di registro e di bollo già versate in fase di registrazione sono dovute e pertanto non sono più rimborsabili)
- ✓ DAL LOCATORE ,che se vuole avvalersene deve darne preventiva comunicazione al conduttore, mediante raccomandata A/R (*ad esclusione dei contratti con durata complessiva nell'anno < a 30 gg - per i quali non vige obbligo di registrazione*)

(**se vi sono + COMPROPRIETARI anche solo uno di essi può chiedere il regime della ced. secca sulla propria parte di canone incassato**)

CON LA COMUNICAZIONE IL LOCATORE RINUNCIA AD AVVALERSI DELL'AGGIORNAMENTO DEL CANONE , SE PREVISTO DA CONTRATTO, INCLUSO QUELLO PER ADEGUAMENTO ISTAT

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

DURATA

- Coincide con la durata del contratto, tuttavia il locatore ha la possibilità di revocare l'opzione a partire dall'annualità successiva a quella in cui è stata esercitata. Anche in caso di revoca, è possibile esercitare nuovamente l'opzione, a partire dall'annualità successiva alla revoca

NOVITA': D.L. 193/2016 convertito con legge 225/2016:

La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione non comporta più la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione, SE:

1. *il contribuente ha mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i relativi redditi nell'apposito quadro della dichiarazione dei redditi.*
2. *Oltre al caso di mancata comunicazione della risoluzione del contratto di locazione, si prevede che siano comminate sanzioni anche per la mancata comunicazione della proroga, anche tacita, dei medesimi contratti.*
3. *E' elevata da 67 a 100 euro la misura della predetta sanzione, ridotta a 50 euro se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a 30 giorni.*

UTILIZZO RISERVATO AGI ASSOCIATI FIAIP

ALIQUOTE:

CONTRATTI A CANONE LIBERO

(aliquota base)

21%

del canone annuo stabilito dalle parti

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO e relativi alle abitazioni situate:

a) nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)

b) nei Comuni con carenze di disponibilità abitative

c) *Comuni per quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 47/2014 lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi* (calamità naturali, catastrofi o altri eventi che, per intensità ed estensione, debbono essere fronteggiati con mezzi e poteri straordinari).

10%

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

*La **vecchia** regola generale:*

«La tassazione del reddito da locazione è collegata alla mera maturazione del diritto di percezione di un reddito in forza del sottostante contratto, indipendentemente dalla materiale riscossione del canone»

(Cass., n. 20764/2006)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ECCEZIONI (prima del 2020):
NON CONCORRONO A FORMARE IL REDDITO I CANONI NON PERCEPITI…..

LOCAZIONI ABITATIVE

…..a partire dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità…..

DUE IPOTESI CONCRETE:

1. **PROVVEDIMENTO ANTERIORE AL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE:**
   - ✓ ***NO TASSAZIONE***
2. **PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO – il Locatore potrà:**
   - ✓ ***beneficiare del credito d'imposta nella successiva dichiarazione;***
   - ✓ ***presentare istanza rimborso***

LOCAZIONI COMMERCIALI

A. *…..in presenza di un provvedimento di convalida di sfratto con accertamento della risoluzione del contratto in data antecedente per effetto di contestazione di inadempimento…..(Cass. n. 19602/2013)*

B. *…il contratto può considerarsi risolto anche in assenza di una procedura giurisdizionale (Cass. n. 362/2000) qualora il locatore sia in grado di produrre atti/documenti con DATA CERTA che dimostrino che lo stesso si è avvalso della clausola risolutiva espressa (ex art. 1454 c.c.) e che l'immobile è stato successivamente effettivamente rilasciato….*

(In tal caso obbligo viene meno dalla data del verbale di rilascio)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Novità 2020!!!

..Ma l'art. 3-*quinquies* D.L. 34/2019 convertito in L. 58/2019, modifica il regime fiscale dei canoni maturati ma non riscossi:

- Non si dovrà quindi più attendere "*il provvedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore*", cioè il decreto del giudice, come era prima della novità, per evitare di pagare le imposte, essendo ora sufficiente dimostrare il mancato pagamento dei canoni con "*l'intimazione di sfratto per morosità o a seguito di ingiunzione di pagamento*", dunque con la sola citazione in giudizio del locatore contro il conduttore moroso che apre il procedimento giudiziario. Diventa ancora più importante consultarsi con il commercialista.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Art. 3 *quinquies* D. L. 30 aprile 2019, n. 34

Redditi fondiari percepiti

1. Al secondo periodo del comma 1 dell'articolo 26 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, concernente l'imputazione dei redditi fondiari, le parole: «*dal momento della* ***conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto*** *per morosità del conduttore*» sono sostituite dalle seguenti: «*, purché la mancata percezione sia* ***comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento****. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica l'articolo 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera n-bis)*».

2. Le disposizioni di cui al comma 1 hanno effetto **per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020**. Per i contratti stipulati prima della data di entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente articolo resta fermo, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Non si può sospendere il pagamento del canone! Le varie regole eccezionali, valevoli per la pandemia, non si applicano **alle locazioni abitative**, poiché esse non sono <u>direttamente</u> colpite dalle misure anti-epidemia.

La giurisprudenza sul punto non è costante….

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cass. civ. Sez. III, 25-06-2019, n. 16917:

«Correttezza e buona fede oggettiva sono, in realtà, una endiadi *(ndr …la notte ed il buio)* sia semanticamente sia intrinsecamente. E nell'istituto della sospensione dell'adempimento regolato dall'art. 1460 sono esplicitamente presenti a mezzo del comma 2 dell'articolo, il quale, con il riferimento "alle circostanze", evidentemente proprie del caso concreto, correla ad esse la potenziale sospensione della controparte dell'inadempiente per determinare se secondo "buona fede" tale sospensione possa concretizzarsi; ***ciò non può non significare commisurazione del rilievo sinallagmatico delle obbligazioni coinvolte, id est proporzionalità***, come da tempo è stato ravvisato, nell'applicazione dell'art. 1460, dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte (v., p. es., già Cass. sez. 3, 4 dicembre 1981 n. 6441, per cui nei contratti a prestazioni corrispettive il rifiuto di una parte di adempiere non è giustificato dall'inadempimento di controparte ex art. 1460 se questo, in relazione alla sua obiettiva entità e all'interesse dell'avversario, risulti di scarsa importanza, così da evidenziare la contrarietà alla buona fede del rifiuto)».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cass. sez. 3, 13 luglio 2005 n. 14739

«La giurisprudenza ha ripetutamente ribadito il principio secondo il quale la principale e fondamentale obbligazione del conduttore di immobili è il pagamento del canone di locazione, sì che non gli è consentito di astenersi dal corrisponderlo anche nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, nemmeno nel caso in cui egli assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. Infatti **la sospensione dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., è legittima soltanto quando sia giudizialmente accertato che è venuta completamente a mancare la prestazione della controparte, altrimenti costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che altera il sinallagma contrattuale e determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti per effetto di un' unilaterale ragion fattasi del conduttore, che perciò configura inadempimento colpevole all'obbligo di adempiere esattamente e puntualmente al contratto stipulato e all'obbligazione principale per il conduttore**…»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

…«A ciò deve aggiungersi che... la sospensione della prestazione sinallagmatica - secondo il principio "*inadimplenti non est adimplendum*" - **è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede**, il che è da escludere se il conduttore continua a godere dell'immobile, e al momento in cui gli è chiesto il pagamento del canone, assume l'inutilizzabilità del bene all'uso convenuto, perché in tal modo fa venir meno la proporzionalità tra le rispettive prestazioni. **Dunque in tal caso, per conformare il suo comportamento a buona fede, può soltanto chiedere una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, in analogia al disposto dell'art. 1584 c.c.... ovvero può chiedere la risoluzione del contratto**».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

D. M. del 30/12/2002

E relativi allegati:

ALL. A:schema contr. proprietà individuali
ALL. B:schema contr. grandi proprietà immob.*
ALL. C:schema contr. transitorio proprietà individuali
ALL. D:schema contr. transitorio grandi prop. immob.*
ALL. E:schema contr. per universitari propr. individuali
ALL. F:schema contr. per universitari grandi prop. imm.*
ALL. G:tabella oneri accessori

* Compagnie assicurative, enti privatizzati, soggetti fisici e giuridici detentori di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo nel territorio nazionale (art.1, c.5), enti previdenziali pubblici (art.1, c.6), imprese che danno in locazione a lavoratori non residenti o a immigrati (art.1 c.7).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Dal 15 febbraio 2016 questo portale non è aggiornato in quanto le informazioni vengono pubblicate sul nuovo sito www.mit.gov.it.Questo portale è al momento online per le informazioni storiche ancora in corso di migrazione.

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Home | Ministero | Servizi e informazioni | Normativa, Bandi e Concorsi | Documentazione e statistiche | Comunicazione | Contatti | Mappa | RSS | | YouTube |

sei in » home page » ministero » Dipartimento per le Infrastrutture, i Sistemi Informativi e Statistici

Nuova ricerca

MI INTERESSA..
- Amministrazione trasparente
- Appalti Pubblici
- Casa
- Edilizia Pubblica
- Infrastrutture ferroviarie
- Direzioni Generali Territoriali
- Provveditorati interregionali OO.PP.
- Patenti, abilitazioni professionali, veicoli stradali
- Circolazione e sicurezza stradale
- Autotrasporto
- Servizi di Trasporto
- Aeroporti e trasporto aereo
- Trasporti marittimi ed interni
- Piattaforma Tecnologica Nazionale Marittima - PTNM
- Le opere nei comuni
- Manutenzione straordinaria strade, ponti e ferrovie

SALA STAMPA

P.E.C. Posta Elettronica Certificata

URP Ufficio Relazioni con il Pubblico

SpiderNet Per i nostri dipendenti

Decreto Ministeriale del 30/12/2002
Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 85, SO59 del 11/04/2003

Titolo/Oggetto
Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati 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. pubblicato sul supplemento ordinario n. 59 della G.U. n. 85 dell'11 aprile 2003

Indice

- preambolo
- articolo 1: Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale
- articolo 2: Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi
- articolo 3: Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi
- articolo 4: Tabella degli oneri accessori
- articolo 5: Agevolazioni fiscali
- articolo 6: Commissioni di conciliazione
- articolo 7: Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto
- articolo 8: Pubblicazione sulla gazzetta ufficiale

documenti da scaricare

- Decreto interministeriale 30/12/2002 - Criteri generali per la stipula dei contratti di locazione agevolati » Microsoft Word - (83K bytes)
- Criteri generali per la realizzazione gli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - allegato a » Microsoft Word - (41K bytes)
- Criteri generali per la realizzazione gli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - allegato b » Microsoft Word - (58.5K bytes)
- Criteri generali per la realizzazione gli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - allegato c » Microsoft Word - (42K bytes)
- Criteri generali per la realizzazione gli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - allegato d » Microsoft Word - (58K bytes)
- Criteri generali per la realizzazione gli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - allegato e » Microsoft Word - (39K bytes)
- Criteri generali per la realizzazione gli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - allegato f » Microsoft Word - (55.5K bytes)
- Criteri generali per la realizzazione gli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati - allegato g » Microsoft Word - (30K bytes)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

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, nonche' 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.

GAZZETTA UFFICIALE

Atto Completo | Avviso di rettifica Errata corrige | Lavori Preparatori | Direttive UE recepite | PERMALINK | CHIUDI

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, nonche' 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. (17A01858) (GU Serie Generale n.62 del 15-03-2017)

1
2
3
4
5
6
7

Allegati

Allegato A

Allegato A

Allegato B

Allegato B

Allegato C

Allegato C

Allegato D

Allegato D

Allegato E

Allegato E

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 modificazi concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio d immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella Gazzetta Uffic del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L;

Visto in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. del 1998 che dispone che le parti possono stipulare contratti locazione, definendo il valore del canone, la durata del contra anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1, 2 e 3;

Vista la Convenzione nazionale in data 8 febbraio 1 sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge n. 431 1998 tra le organizzazioni della proprieta' edilizia e dei condut maggiormente rappresentative a livello nazionale;

Visto il decreto interministeriale lavori pubblici-finanze de marzo 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 22 marzo 1999, n. con il quale sono stati indicati, sulla base della citata Convenz nazionale, i criteri generali per la realizzazione degli accordi definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Disciplina delle locazioni di Immobili urbani (L. 27 Luglio 1978, n. 392)

Disciplina delle locazionio e del rilascio degli immobili ad uso abitativo (L. 9 Dicembre 1998, n. 431)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Grazie a tutti!

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP