



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

GRUPPO **24** ORE

I Contratti di Locazione Transitori ordinari

Vantaggi e Formalità – Miti e Leggende sulle fattispecie di transitorietà ammissibili

EUGENIO ROMEY

Commissione Turismo & Locazioni **CO.NE.PRO.**

Presidente **CONFABITARE** – Sede Provinciale di Roma

19 MAGGIO 2021

Locazioni con durata compresa
tra 29 notti / 30 giorni e 18 mesi

Tipologie Contrattuali

Caso A) Per Uso Turistico:

CONTRATTO TURISTICO MID-TERM.

Caso B) Per Uso Non Turistico:

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO.

Locazioni con durata compresa tra 29 notti / 30 giorni e 18 mesi

CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

Nel caso di alloggio locato “esclusivamente per finalità turistica” si può stipulare una Locazione c.d. “Turistica Mid-Term” (in genere di durata pari alla stagione estiva o invernale), in qualsiasi Comune.

E' un Contratto in forma “completamente libera”, regolato solo dagli artt. 1571 e ss. del Codice Civile.

La sua ammissibilità è dimostrata dalla menzione contenuta all'art. 1, co. 2, lett. c) L. 431/98.

E' solo con l'entrata in vigore del D. Lgs. 79/2011 (Codice del Turismo, art. 53) che tale Contratto può essere utilizzato senza il rischio di “conversione” in abitativo 4+4.

Locazioni con durata compresa tra 29 notti / 30 giorni e 18 mesi

CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

E' importante menzionare espressamente nel Contratto che il Conduttore è residente e **abita stabilmente, ora ed in futuro, in un altro Comune** (allegare Certificato di Residenza), che la sua esigenza è **esclusivamente turistica** (ovvero di vacanza, villeggiatura, svago, riposo, relax e piacere, **esclusa ogni altra e ulteriore finalità** come ad esempio studio o lavoro) e che il Locatore si è determinato alla sottoscrizione e alla conclusione del contratto solo e unicamente in funzione di quanto dal conduttore dichiarato.

Sconsigliato considerare il "Turismo d'Affari" pur se ricompreso nella definizione di "Turismo" data dalla WTO.

**Locazioni con durata compresa
tra 29 notti / 30 giorni e 18 mesi**

CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

Problema applicativo: un conduttore
straniero senza C.F. italiano non può
stipularlo.

**Locazioni con durata compresa
tra 29 notti / 30 giorni e 18 mesi**

CASO B) CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO (ordinario)

1. Contratto di locazione vero e proprio;
2. parzialmente o totalmente attratto nell'alveo dei Canoni Concordati in base alla popolazione del Comune (Criterio «demografico» introdotto, con decorrenza 16/3/2017, dal D.M. 16/01/2017). Soglia di discriminare: **10K abitanti**.

Focus sul concetto e le Fonti delle Locazioni a Canone Concordato

Un mondo a sé stante, poco conosciuto



LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Le Fonti

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

La legge 431/98 distingue le 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 (salvo che non violi norme, in qual caso un giudice può dichiarare nulla la pattuizione) ed il canone è libero. Non c'è alcuna agevolazione fiscale. Se si 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 di successivi livelli**.



N. 203/L

LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431.

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

19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Le Fonti

La Convenzione Nazionale per le Locazioni a Canone Concordato

La L. 431/98 prescrive che **ogni 3 anni** vada stipulata una Convenzione Nazionale tra le **OO.SS. della Proprietà Edilizia** e quelle **dei Conduttori** 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**.

Nel Settembre del 2016 il MIT convoca le OO.SS. della Proprietà Edilizia e dell'Inquilinato dopo circa 15 anni dalla Convenzione precedente.



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

19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

I player

Le OO.SS. della Proprietà Edilizia "*maggiormente rappresentative*" sono otto:

- 1) APPC
- 2) ASPPI
- 3) CONFABITARE
- 4) CONFAPPI
- 5) CONFEDILIZIA
- 6) FEDERPROPRIETA'
- 7) UNIONCASA
- 8) UPPI

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Le Fonti

La Convenzione Nazionale per le Locazioni a Canone Concordato

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.



19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Le Fonti

Il Decreto Interministeriale attuativo della Convenzione

Sulla base della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, il 16/01/2017 viene emanato il **Decreto n. 110175 del MIT, di concerto con il MEF**, che veicola le novità in materia di Locazioni a Canone Concordato da adottarsi nei 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.;
- nuovi **testi contrattuali**;
- l'abbandono, nei Transitori per esigenze "lato locatore", dell'obbligo dell'invio della Raccomandata confirmatoria.

Il Decreto viene pubblicato in G.U. del **15/3/2017**.

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

19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Gli Accordi Territoriali (o Accordi Locali) di Roma

Alla fine del 2018 le OO.SS. di Roma vengono convocate dal Comune al fine di procedere al rinnovo degli Accordi Territoriali, che a Roma erano datati 2004, completamente obsoleti.

I nuovi Accordi di Roma, tutti stipulati nel 2019 e vigenti in contemporanea, sono **tre**:

- Prot. QC/7177 del 28/02/2019: Esigenze Ordinarie e Transitori;
 - Prot. QC/7722 del 05/03/2019 ("CUA"): tutti i tipi contrattuali;
- entrambi entrati in vigore in data 11/03/2019.*
- Prot. QC/12683 del 09/04/2019 (solo Studenti).

ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA

DEL 4 MARZO 2019

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO

1. PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE
2. TRANSITORI
3. PER STUDENTI

TRA

CONFABITARE

UNIONCASA

ASSOCASA

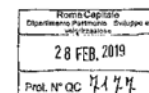
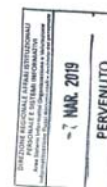
CON

TECNOBORSA

CNCPE

VENTO DI
CAMBIAMENTO - FENIX

ASUM



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROMA CAPITALE

In data 27 febbraio 2019 le Organizzazioni rappresentative degli Inquilini e della Proprietà del Comune di Roma Capitale, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

PREMesso

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431; che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il comune di Roma Capitale

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:
l'Accordo territoriale stipulato il 5 febbraio 2004 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di Roma Capitale.

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Roma Capitale.

2) Il territorio del Comune di Roma Capitale, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee, definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzate dall'OMI, Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla base della cartografia delle varie strade.

3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione).

4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, come da DM 16 gennaio 2017, collocato fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, vengono conte degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2B (scheda di determinazione canone concordato).

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatori che optano per la cedolare secca.

6) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
b) non oltre il 30% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box); non oltre l'80% in zona "PREGIO".

Pg. 1 di 6

[Firme e timbri]

19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Natura degli Accordi Territoriali

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.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

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 inquilinato. 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 a fini Imu), anche per chi avesse firmato i contratti senza farli vidimare dalle associazioni, il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha risposto 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 (recepitale 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 indifferente 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 al bonus sull'Imu.

Sa.Fo.
GROFPODUZIONE RISERVATA



DECORO ARCHITETTONICO
Negozio, 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 discosta dal regolamento condominiale.

quotidianodicondominio.it
La versione integrale dell'analisi

L'obbligo di Attestazione

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

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

34 Giorni 7 Giugno 2018

IMPOSTE E TASSE

ItaliaOggi

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

Contratti di locazione a canone concordato Dm 16 gennaio 2017	
Contratti a canone concordato	Fruiscono di numerose agevolazioni fiscali (cedolare secca 10%, ulteriore riduzione a fini Iprel 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.

LE ASSOCIAZIONI Per fruire delle agevolazioni fiscali (cedolare secca 10%, ulteriore riduzione a fini Iprel del 30% e riduzione Imu e Tasi in alcuni casi), i contratti di locazione a canone concordato devono essere stipulati dopo il 29 marzo 2017, ovvero anche antecedenti, ma con la presenza di almeno un'associazione firmataria dell'accordo territoriale delle organizzazioni sindacali e delle associazioni di categoria (inquilini e proprietari) che ricevevano le previsioni del predetto decreto. Per completezza, si precisa che la compilazione della scheda di registrazione del contratto di locazione a canone concordato, ad esecuzi-
LA DRE PIEMONTE interviene sul ruolo delle associazioni in tema di misure per locazioni. La Dre Piemonte ricorda che, per i contratti a canone concordato, non è sufficiente la compilazione della scheda di registrazione del contratto di locazione a canone concordato, ma è necessario che il contratto sia assistito da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale. La Dre Piemonte ricorda che, per i contratti a canone concordato, non è sufficiente la compilazione della scheda di registrazione del contratto di locazione a canone concordato, ma è necessario che il contratto sia assistito da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

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

Ricorsi, crescono notifiche e depositi digitali

Dal 15 luglio 2017 la scelta di notificare i ricorsi tramite Pec o di depositarli telematicamente in Commissione tributaria è ormai una realtà su tutto il territorio nazionale. L'apporto telematico viene effettuato dalle parti in misura sempre più consistente. Alcune finalità generali del processo telematico per la Cassazione sono state già previste in sede legislativa (legge n. 55/2014, che recepisce le previsioni di notifica degli atti tramite posta elettronica nel Pct, inoltre, nel corso dell'estensione del processo telematico, nella regione sono state sollecitate dalle parti alcune forme di notifica telematica, appelli e controdeduzioni telematiche e forme di ricorso e appelli telematici. In due casi i giudici di secondo grado (Cte Toscana n. 1377/2017 e Cte Lazio n. 789/2017) hanno considerato inammissibile il ricorso in appello notificato tramite Pec in quanto la parte che aveva il

principi generali della libertà delle forme e del raggiungimento dello scopo richiamati dalla Corte di Cassazione (Cass. ord. 15094/2017, Cass. sez. univ. n. 14917/2016 e Cass. n. 13457/2014) sia ormai emersa con la sentenza della Cte Toscana n. 2044/2017. Cte Lazio n. 247/2018, che convalida l'appello telematico anche in sede di primo grado è stata prodotta con modalità telematiche. Sulla validità della continuazione in giudizio telematica del controversio a fronte di ricorso e appello telematici, si segnala la sentenza della Commissione tributaria potestà, Alvaro n. 346/2018 del 12/4/2018 secondo la quale «non può ritenersi inammissibile l'impugnativa nel deposito

processo con modalità telematiche in secondo grado con modalità telematiche, anche se l'appello si introduce in un momento successivo all'attivazione della regione del Pct. Un orientamento più in linea con i

notificazioni di atti telematici, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del decreto legislativo n. 129/2018, che l'invio del telexpresso nel processo telematico in sede di primo grado, infatti tale possibilità viene la sua finalizzazione giuridica nella disciplina contenuta negli articoli 2 e 3 del regolamento n. 165/2013, richiamato dal 16/01 del d.lgs. n. 14/2018, introdotto con la riforma del contenzioso tributario del 2016. Il

tenore letterale delle norme appare chiaramente legittimato la notifica Pec degli atti di primo e secondo grado, anche delle notifiche telematiche trasmesse al servizio postale. Il quesito, che è stato posto, è se la notifica Pec sia sufficiente ai fini della decorrenza del termine breve ex art. 325 c.p.p. l'ufficio di segreteria della Commissione tributaria potestà, quindi, non può ritenersi che la notifica Pec sia sufficiente alla decorrenza del termine breve.

Paolo Restituito

19/5/2021

ODCEC ROMA

● CONEPRO

EUGENIO ROMEO

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Modalità di Attestazione

Quasi tutti gli Accordi Territoriali scelgono, quale modalità di "attestazione", il rilascio di un documento, separato dal Contratto, che prende il nome di **"Attestazione di Rispondenza"**, il cui modello è allegato agli A.T.

Accordo Territoriale di Roma per i Contratti di Locazione a Canone Concordato
CONFABITARE - UNIONCASA - ASSOCASA

ALLEGATO 3/A

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA DI CONTRATTO A CANONE CONCORDATO
all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019
- in forma unilaterale -

PREMESSO CHE

il/la/le Sig./Sig.ra/Società _____, C.F. _____,
residente/con sede a _____ in _____, n.q. di _____,
Locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a Roma in _____
identificato al N.C.E.U. di Roma al Foglio _____ Particella _____ Sub. _____ Categoria _____ Rendita Catastale € _____
ha/hanno sottoscritto, senza l'assistenza delle Organizzazioni dei Proprietari ed Inquilini al momento della stipula, un Contratto di
Locazione a Canone Concordato
per esigenze abitative ordinarie ☐ Transitorio ☐ Per Studenti ☐

con il/i Conduttore/i _____, C.F. _____,
_____, C.F. _____,
_____, C.F. _____

☐ in corso di registrazione essendo i termini non scaduti
☐ già registrato in data _____ al n. _____ Identificativo Telematico _____

e che

☐ Il locatore (o uno di essi)
☐ Il conduttore (o uno di essi)

ha presentato a questa Organizzazione la richiesta di rilascio dell'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del suddetto Contratto all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019 ed agli altri parametri previsti dalla Legge.
A tal fine, la medesima parte, adeguatamente informata, ha autorizzato l'Organizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed ha dichiarato sotto la propria responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i seguenti calcoli:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 6 Accordo)			
Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70-120	= mq.
	= mq.	> 120 - % (possibilità di diminuzione fino a -15%)	= mq.
di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70: = mq. X 0,70 = mq.			
Box o posto auto ad uso esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo in Zona di Piegio tenuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,80)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,20)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo in Zona di Piegio tenuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, loc. tecnici e simili:	= mq.	X _____ (max 0,25)	= mq.
Terrazza panoramica in Zona di Piegio tenuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,40)	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,15)	= mq.
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond. / MM.Tab A)	= mq.	X _____ (max 0,10)	= mq.

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

Rete idrica ☐ Allacciamento rete fognante ☐ Impianto di riscaldamento ☐ Fonte energetica cattura cibi e acqua calda ☐

Alloggio normale ☐ SI ☐ NO ☐

Presenza di almeno 2 Parametri Premium ☐ SI ☐ NO ☐

Al. 3A
SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA ALL'ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI
ROMA DEL 27/02/2019 E DM 16 GENNAIO 2017

CONTRATTO: ☐ +2 ☐ Studenti universitari ☐ Transitorio ☐

LOCATORE:
CONDUTTORE:
Città: _____ Via/Piazza: _____
Identificazione catastale: _____
Contratto con decorrenza il _____ registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate _____

Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70-120	= mq.
	= mq.	> 120 (x 0,85)	= mq.
Box/Zona Piegio	= mq.	x 0,50	= mq.
Box	= mq.	x 0,50	= mq.
Posto auto autorimessa comune Zona Piegio	= mq.	x 0,50	= mq.
Posto auto o autorimessa comune	= mq.	x 0,50	= mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq.	x 0,25	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq.	x 0,15	= mq.
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond. / MM.Tab A)	= mq.	x 0,10	= mq.

SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

CARATTERISTICHE

Allaccio rete idrica ☐ Allaccio rete fognante ☐ Erogazione GAS a induzione ☐ Impianto riscaldamento ☐

Appartamento normale ☐ SI ☐ NO ☐

PARAMETRI

1	Posto auto	
2	Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo	
3	Cantina	
4	Terrazzo o balcone	
5	Area verde di pertinenza	
6	Aria condizionata	
7	Stabile con ascensore	
8	Bagno con finestra o doppi servizi	
9	Porta blindata	
10	Doppi vetri	
11	Stabile con servizio di portierato	
12	Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 5 anni	
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme	
14	Cucina abitabile con finestra	
15	Videochiusura o videovigilanza	
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare	
17	Riscaldamento autonomo	
18	Stabile non superiore a 4 piani	
19	Strutture di riparamento di baricori architettoniche	
20	Terrazzo o locale condominiale ad uso comune	

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MINMAX _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA (inferiore/media/superiore) _____ Valore applicato € _____

A - Ammobiliato + 5% € _____ B - Seminterrotto - 10% € _____ C - Senza ascensore - 10% € _____

D - Attico + 10% € _____ E - Classe energetica A/B/C + 10% € _____ F - Interventi Eco Bonus + 5% € _____

G - Interventi Sisma Bonus + 10% € _____

CALCOLO DEL CANONE € MOI/MESE _____ x mq. _____ = € _____

Durata + _____ % = € _____

Transitorio + _____ %

Importo canone mensile: € _____ Importo canone mensile pattuito: € _____

1

19/5/2021

ODCEC ROMA

CONEPRO

EUGENIO ROMEY

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Modalità di Attestazione

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

L'unico termine valido è "**Attestazione**", e l'unica modalità valida è il rilascio del documento separato, che deve essere **conforme** al modello in allegato a ciascun A.T.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO



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.

L'importanza dell'Attestazione

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

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Il nuovo testo (Allegato B al D.M. 16/01/2017)

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

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante (3) (assistito/ a da (2) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) : non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni (6) dal al , allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dell'Accordo territoriale tra ,

19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

LE CASISTICHE DEI TRANSITORI IN ITALIA

4 VARIANTI CONTRATTUALI

4 VARIANTI FISCALI

LE CASISTICHE DEI TRANSITORI IN ITALIA

Le 4 Varianti "contrattuali"

- 1) **Contratto Transitorio Breve (non turistico) fino a 30 gg.** - Qualsiasi Comune: si può usare il testo ex All. B al D.M. "snellito". Opz. **A** in clausola Canone (in quanto libero). Esig. Trans. descritta ma non documentata. No Registrazione.
- 2) **Contratto Transitorio > 30 gg. in Comune fino a 10K ab. (senza A.T.):** testo ex All. B al D.M. Opz. **A** in clausola Canone (in quanto libero). Esig. Trans. descritta e documentata;
- 3) **Contratto Transitorio > 30 gg. in Comune > 10K ab., con A.T.:** testo ex All. B al D.M. Opz. **B** in clausola Canone (che è concordato). Esig. Trans. descritta e documentata.
- 4) **Contratto Transitorio > 30 gg. in Comune > 10K ab., senza A.T.:** testo ex All. B al D.M. Opz. **C** in clausola Canone (che è concordato). Si utilizza Accordo "limitrofo" - fascia osc. "unificata" e possibile incremento 20%. Esig. Trans. descritta e documentata. **D.M. MIT+MEF 10/3/2006:** si utilizza l'Accordo *"vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione"*

LE CASISTICHE DEI TRANSITORI IN ITALIA

I Comuni "Agevolati"

- 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. II. dei Comuni con questi confinanti (c.d. “di prima cintura”);
 - III. III. degli altri Comuni Capoluogo di Provincia.
- b. gli 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. i comuni della Campania e della Basilicata colpiti dagli **eventi tellurici** dei primi anni ottanta (23 Novembre 1980 – 14 Febbraio 1981: Irpinia meridionale / Basilicata).

LE CASISTICHE DEI TRANSITORI IN ITALIA

Le 4 Varianti "fiscali"

- 1) Comune "non" Agevolato, a Tassazione Ordinaria;
- 2) Comune "non" Agevolato, a Cedolare Secca;
- 3) Comune Agevolato, a Tassazione Ordinaria;
- 4) Comune Agevolato, a Cedolare Secca.

QUADRO SINOTTICO

Contratti di Locazione Transitori

Tipologia Comune	Durata Contratto*	Forma Contratto e calcolo canone	TRIBUTI ERARIALI			CEDOLARE SECCA (per locatore Persona Fisica che agisce non nell'esercizio di impresa, arte o professione)	TRIBUTI LOCALI	Cod. RLI per registrazione
			TASSAZIONE ORDINARIA					
			IRPEF** e IRES	Imposta di Registro	Imposta di Bollo		IMU	
Qualsiasi Comune. Contratto di Locazione Breve (LB) , per esigenze sia turistiche (LT) che non turistiche (art. 4 D.L. 50/2017), fino a max. 4 alloggi per anno solare.	Da 1 notte fino a 29 notti (30 giorni)	Forma scritta non obbligatoria, ma assolutamente consigliata . Per uso turistico, consigliato Contratto Bilingue (ad es. testo CCIAA MI). Per uso non turistico, adottare All. B a D.M. 16/1/2017 "snellito", con opzione "A" all'art. 4	sul 95% del canone. Per Venezia Centro e Isole Storiche sul 75% del canone. Per Immobili Vincolati sul 65% del canone.	2% sul 100% del canone con minimo di € 67,01	€ 16,00 ogni 100 righe o 4 pagine del contratto	21% su intero canone. Espressamente prevista da art. 4 D.L. 50/2017 anche per Contratti stipulati da Conducenti e Comodatari.	Ordinaria	Registrazione non necessaria
Qualsiasi Comune. Contratto per esigenze esclusivamente Turistiche di durata superiore a 30 giorni (Turistico "Mid-Term" o Turistico stagionale)	Generalmente qualche mese (stagione)	"Completamente Libero" ai sensi degli artt. 1571 e ss. C.C.: ammissibilità confermata dall'art. 1, co. 2, lett. c) L. 431/98 e dall'art. 53 del D. Lgs. 79/2011	sul 95% del canone. Per Venezia Centro e Isole Storiche sul 75% del canone. Per Immobili Vincolati sul 65% del canone.	2% sul 100% del canone con minimo di € 67,00	€ 16,00 ogni 100 righe o 4 pagine del contratto	21% su intero canone. Prevista per proprietario o usufruttuario, ma non per altro tipo di detenzione dell'alloggio	Ordinaria (ma verificare eventuali agevolazioni deliberate <i>ad hoc</i> dal Comune)	L1
Comuni fino a 10.000 abitanti. Contratto per esigenze non turistiche .	Da 31 giorni a 18 mesi	Testo All. B al D.M. In art. 4 del Contratto: opzione "A". Canone fissato liberamente.	sul 95% del canone. Per Venezia Centro e Isole Storiche sul 75% del canone. Per Immobili Vincolati sul 65% del canone.	2% sul 100% del canone con minimo di € 67,00	€ 16,00 ogni 100 righe o 4 pagine del contratto	21% su intero canone	Ordinaria (ma verificare eventuali agevolazioni deliberate <i>ad hoc</i> dal Comune)	L1
Comuni oltre 10.000 abitanti, non Agevolati e senza Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze non turistiche .	Da 31 giorni a 18 mesi	Utilizzo Accordo Territoriale "limitrofo" . Calcolo Fascia di Oscillazione unica. Possibile incremento fino al 20% della fascia. Testo All. B al D.M. In art. 4 del Contratto: opzione "C" .	sul 95% del canone. Per Venezia Centro e Isole Storiche sul 75% del canone. Per Immobili Vincolati sul 65% del canone.	2% sul 100% del canone con minimo di € 67,00	€ 16,00 ogni 100 righe o 4 pagine del contratto	21% su intero canone	Riduzione del 25%	L1
Comuni oltre 10.000 abitanti, non Agevolati e con Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze non turistiche .	Da 31 giorni a 18 mesi	Utilizzo Accordo Territoriale locale. Testo All. B al D.M. In art. 4 del Contratto: opzione "B" .	sul 95% del canone. Per Venezia Centro e Isole Storiche sul 75% del canone. Per Immobili Vincolati sul 65% del canone.	2% sul 100% del canone con minimo di € 67,00	€ 16,00 ogni 100 righe o 4 pagine del contratto	21% su intero canone	Riduzione del 25%	L1
Comuni oltre 10.000 abitanti, Agevolati e senza Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze non turistiche .	Da 31 giorni a 18 mesi	Utilizzo Accordo Territoriale "limitrofo" . Calcolo Fascia di Oscillazione unica. Possibile incremento fino al 20% della fascia. Testo All. B al D.M. In art. 4 del Contratto: opzione "C" .	sul 95% del canone. Per Venezia Centro e Isole Storiche sul 75% del canone. Per Immobili Vincolati sul 65% del canone.	2% sul 100% del canone con minimo di € 67,00	€ 16,00 ogni 100 righe o 4 pagine del contratto	10% su intero canone (Circ. 8/E/2017)	Riduzione del 25%	In Tass. Ord. L1 In Cedolare L2
Comuni oltre 10.000 abitanti, Agevolati e con Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze non turistiche .	Da 31 giorni a 18 mesi	Utilizzo Accordo Territoriale locale. Testo All. B al D.M. In art. 4 del Contratto: opzione "B" .	sul 95% del canone. Per Venezia Centro e Isole Storiche sul 75% del canone. Per Immobili Vincolati sul 65% del canone.	2% sul 100% del canone con minimo di € 67,00	€ 16,00 ogni 100 righe o 4 pagine del contratto	10% su intero canone (Circ. 8/E/2017)	Riduzione del 25%	In Tass. Ord. L1 In Cedolare L2

* Alla scadenza il contratto cessa automaticamente.

19/5/2021

ODCEC ROMA

● CONEPRO

EUGENIO ROMEY

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Quali fattispecie di transitorietà ?

D.M. 16/01/2017 - art. 2, co. 1: *Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per **fattispecie** - con particolare riferimento a quelle derivanti da **mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali** – **da individuarsi nella contrattazione territoriale** tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.*

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Le esigenze di transitorietà «lato locatore» da documentare

Quale esigenza ha il Locatore per la quale non può locare per almeno 3 anni ?

Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per i seguenti motivi:

- 1) **lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;**
- 2) **matrimonio**, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o **dei figli;**
- 3) **rientro dall'estero;**
- 4) ragioni di **studio, apprendistato o formazione professionale;**
- 5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il **rilascio dell'alloggio di servizio;**
- 6) altra esigenza specifica del locatore collegata ad un **evento certo a data prefissata** ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Le esigenze di transitorietà «lato conduttore» da documentare

Quale esigenza ha il Conduttore per la quale non può impegnarsi a locare per almeno 3 anni ?

- 1) se residente in altro Comune, contratto di lavoro a termine o a tempo determinato, o **esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali**;
- 2) previsioni di **trasferimento in altro Comune**, al termine del Contratto, per ragioni di lavoro o per ricerca di differenti soluzioni occupazionali;
- 3) se residente in altro Comune, necessità di **cure o assistenza per sé o familiari**;
- 4) acquisto di un'abitazione **che si renda disponibile solo al termine del Contratto**;
- 5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 6) campagna elettorale;
- 7) altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un **evento certo a data prefissata** ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Miti e Leggende sulle (finte) esigenze di transitorietà «lato locatore»

- 1) Non me la sento di privarmi dell'immobile per almeno 3 anni, perché potrei averne bisogno prima;
- 2) I miei genitori sono anziani, l'immobile è vicino casa mia e potrebbero averne bisogno;
- 3) Potrei dover rientrare in città dal mio attuale lavoro;
- 4) Uno dei miei figli potrebbe sposarsi.

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Miti e Leggende sulle (finte) esigenze di transitorietà «lato conduttore»

- 1) Fosse stato uno studente, dovevo fare un Contratto per Studenti, ma siccome è un lavoratore, faccio un Transitorio;
- 2) Il conduttore viene a vivere a Roma per lavoro, ma non è di Roma;
- 3) Il conduttore viene a vivere a Roma per lavoro, ma sicuramente l'azienda lo trasferirà altrove, tra non molto;
- 4) Il conduttore ha venduto casa sua e ha dato mandato ad un'agenzia di cercare una nuova abitazione da acquistare;
- 5) Il conduttore, residente fuori Roma, deve «fare lo smartworking» e quindi ha bisogno di un alloggio a Roma;
- 6) Il conduttore è un parlamentare, ma non è di Roma. Intanto si fa 18 mesi da me, poi Dio vede e provvede.

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Esigenze non standard e/o non documentabili

In tal caso il Transitorio va:

- Attestato in modalità «bilaterale» (A.T. del 28/2);
- Stipulato con il **Canale Assistito** (A.T. CUA).

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Però mio cuggino...

Basta con tutte queste complicazioni... mio cuggino ha portato «all'Ufficio del Registro» un Contratto Transitorio senza alcuna documentazione allegata e senza attestazione perché lo ha voluto fare «a canone libero», e glielo hanno registrato. Quindi è valido.

Non è l'Agenzia delle Entrate a stabilire se un Contratto di locazione è valido o invalido. Il ruolo dell'AdE riguarda gli aspetti fiscali, che vengono “dopo” quelli primari, che invece sono di natura “civilistica”.

Chi ha la competenza alle “Politiche Abitative” non è il MEF (e quindi l'Agenzia delle Entrate), bensì il **Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT, ora MIMS)**.

Spesso infatti si fa confusione tra la scelta "Canone Libero" o "Concordato" con la scelta della tassazione (Ordinaria o Cedolare).

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Conseguenze del consiglio di tuo cuggino:

D.M. 16/01/2017 - art. 2 co. 6: *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.***

OVVERO modalità di stipula **difformi da**

Comma 1: **durata non superiore a 18 mesi. Fattispecie di transitorietà previste negli Accordi Territoriali;**

Comma 2: **canone calcolato in base all'A.T. se Comune > 10K abitanti;**

Comma 4: **esigenza di transitorietà dichiarata nel Contratto e provata a mezzo documentazione allegata al Contratto;**

Comma 5: *nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili ... **modalità di supporto bilaterale previste negli A.T.***

EUGENIO ROMEY

www.confabitareroma.it



segreteria@confabitareroma.it

The slide features decorative elements: a light pink mosaic pattern on the left, a light blue curved line with a pink dot on the right, and a grey gradient bar at the bottom.