

Diritto delle locazioni

Coordinatore
Avv. Federico Bocchini



In collaborazione con
GRUPPO 24 ORE

Seminari in presenza e videoconferenza

Corso annuale di aggiornamento professionale gratuito | **IV MODULO**

Responsabili del Corso:

Avv. **Antonino Galletti** - Avv. **Federico Bocchini** - Avv. **Francesco Giglioni**

DIRITTO DELLE LOCAZIONI

Coordinatore Avv. **Federico Bocchini**

3 MAGGIO	ORE 13.30-16.30	La locazione ad uso abitativo: i contratti, l'obbligo di registrazione, la riconduzione e la ripetizione dell'indebito
17 MAGGIO	ORE 13.30-16.30	La locazione ad uso diverso e le prime pronunce di merito sul periodo di pandemia
7 GIUGNO	ORE 13.30-16.30	Sul processo in materia locatizia: la fase sommaria e l'opposizione
14 GIUGNO	ORE 13.30-16.30	La fase di merito e la fase dell'esecuzione

Modalità di partecipazione

La partecipazione è **GRATUITA**,
e consentita per ogni evento previa
prenotazione. Gli incontri in presenza
si terranno nel rispetto dei protocolli
medico-sanitari vigenti presso

IL TEATRO DEGLI EROI
Via Girolamo Savonarola, 36/38, 00195 Roma

In videoconferenza sarà possibile partecipare
sulla piattaforma **WEBEX**
messi a disposizione da Il Sole 24 ORE

Per ogni convegno live è possibile accedere
fino esaurimento posti disponibili,
con prenotazione obbligatoria.

Nel rispetto delle attuali misure anti-contagio,
la disponibilità di posti è limitata e l'ingresso
sarà consentito solo agli iscritti all'evento
che esibiranno all'ingresso la certificazione
verde COVID-19

ISCRIVITI AI 4 SEMINARI 

Accreditamento

Ogni evento sarà accreditato al C.N.F. per il riconoscimento
dei crediti formativi professionali

Per informazioni

Associazione forense Azione Legale
Mail: azionelegalegiovani@gmail.com
web: www.azionelegale.it

Riferimento commerciale

Angelo De Bellonia Agente Il Sole 24 ORE
Cell. 334 9926432
Mail: angelo.debellonia@ilsolc24ore.com

Con la partecipazione di



I contratti a canone concordato, la tassazione ed i relativi adempimenti

Martedì 03 maggio 2022



In collaborazione con

GRUPPO  24 ORE

in presenza e videoconferenza

3 MAG 2022

ore 13.30 - 16.30

Corso annuale di aggiornamento professionale - **IV Modulo** - Diritto delle Locazioni
LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO: I CONTRATTI, L'OBLIGO DI REGISTRAZIONE, LA RICONDUZIONE E LA RIPETIZIONE DELL'INDEBITO

Indirizzi di saluto

Avv. **Antonino Galletti** Presidente Ordine degli Avvocati di Roma - Presidente Azione Legale
Avv. **Paolo Nesta** Coordinatore Commissione Locazioni e Condominio Ordine degli Avvocati di Roma

Coordinano e concludono l'incontro

Avv. **Federico Bocchini** - Avv. **Francesco Giglioni** Coordinatori Corso annuale - Responsabili formazione Azione Legale

Programma e relatori

I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO, LA TASSAZIONE E I RELATIVI ADEMPIMENTI

Avv. **Federico Bocchini** Componente Commissione Locazioni e Condominio COA Roma

IL CONTRATTO TRANSITORIO

Dott. **Eugenio Romey** Dottore Commercialista e Presidente Confabitare Roma

L'OBLIGO DI REGISTRAZIONE E LA TARDIVA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI

LA RICONDUZIONE E LA RIPETIZIONE DELL'INDEBITO

Dott.ssa **Roberta Nardone** Magistrato VI sezione del Tribunale di Roma

IL DINIEGO DI RINNOVO E LA DISDETTA PER FINITA LOCAZIONE

Dott. **Daniele D'Angelo** Magistrato VI sezione del Tribunale di Roma

La partecipazione è **GRATUITA**,
e possibile sia in presenza che in videoconferenza.

La piattaforma utilizzata sarà quella di **WEBEX**.
 **SCARICA LA PIATTAFORMA WEBEX
CON CONGRUO ANTICIPO**

L'incontro in presenza si terrà fino ad esaurimento posti e nel rispetto
dei protocolli medico sanitari vigenti presso:

**Il Teatro degli Eroi - Via Girolamo Savonarola, 36/m, 00195 Roma. Per accedere
è necessario esibire il GREEN PASS.**

Indipendentemente dalla modalità di partecipazione è necessario iscriversi
cliccando sul tasto **"ADERISCI ALL'EVENTO"**

A tutti gli iscritti sarà comunque inviato il link di accesso in modalità
videoconferenza prima dell'inizio dei lavori.

L'evento avrà una durata indicativa di tre ore.

per informazioni o per inviare questi scrivere a: azionelegalegiovani@gmail.com

Per iscriverti clicca qui
ADERISCI ALL'EVENTO 

Accreditamento

Evento in corso di accreditamento presso il C.N.F.

Riferimento commerciale

Angelo De Bellonia - Agente Il Sole 24 ORE Cell. 334/9926432 - Mail angelo.debellonia@isole24ore.com

Con la partecipazione di



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

D.M. 16 gennaio 2017.

Criteria 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.

3+2 (4/5/6+2)

Transitorio

Studenti

3+2 (4/5/6 +2)

Ha una durata minima di anni 3.

In caso di incremento del primo periodo contrattuale è consentito un aumento in percentuale del canone di locazione.

Il canone non è libero ma concordato tra le associazioni della Proprietà e degli Inquilini in appositi Accordi Territoriali.

Per la determinazione del canone si tiene conto della superficie dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive e dell'ubicazione.

Il modello di contratto da utilizzare è unicamente quello concordato a livello nazionale tra le associazioni ed emanato con circolare del Ministero delle Infrastrutture.

Con la *CEDOLARE SECCA* la sua tassazione è al 10%.

Studenti

Il canone è lo stesso dei contratti agevolati, consentendo al locatore di usufruire delle medesime agevolazioni fiscali.

La durata può essere compresa fra un minimo di 6 mesi ed un massimo di 36 mesi.

Il modello di contratto da utilizzare è unicamente quello concordato a livello nazionale tra le associazioni ed emanato con circolare del Ministero delle Infrastrutture.

Tale forma contrattuale è prorogabile per una sola volta.

Con la *CEDOLARE SECCA* la sua tassazione è al 10%.



BocchiniGiglioni
STUDIO LEGALE

Scheda per la determinazione del canone concordato



Spazio per eventuale QR Code

**SCHEDA DI CALCOLO
del canone**

relativo al seguente Contratto di Locazione a Canone Concordato

Locatore/i: Sig./Sig.ra/Società _____

Conduttore/i: Sig./Sig.ra _____

immobile/porzione di immobile sito a Roma in _____

identificato al N.C.E.U. di Roma al Foglio _____ Particella _____ Sub. _____ Categoria _____ Rendita Catastale € _____

Contratto: per esigenze abitative ordinarie Transitorio Per Studenti

in corso di registrazione essendo i termini non scaduti

già registrato in data _____ al n. _____ Identificativo Telematico _____

sulla base dei seguenti dati e parametri, forniti dalla parte richiedente assistenza

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.
<i>di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:</i>	= 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 <small>in Zona di Pregio tessuto storico:</small>	= mq.	X _____ (max 0,80)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,20)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo <small>in Zona di Pregio tessuto storico:</small>	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, loc. tecnici e simili:	= mq.	X _____ (max 0,25)	= mq.
Terrazza panoramica <small>in Zona di Pregio tessuto storico:</small>	= 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 cottura cibi e acqua calda

Alloggio normale SI NO

Presenza di almeno 2 Parametri Premium SI NO

PARAMETRI BASE

1	Box
2	Posto auto coperto / scoperto
3	Cantina
4	Balcone
5	Giardino/Area Verde ad uso esclusivo
6	Terrazza
7	Cortile d'uso comune
8	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
9	Area a verde comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile privo di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
12	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
13	Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
14	Alloggio con riscaldamento autonomo
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Antenna terrestre centralizzata
18	Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
19	Videocitofono o videosorveglianza
20	Infissi con isolamento termico e acustico
21	Cucina abitabile con finestra
22	Bagno con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
23	Stabile con servizio di portierato
24	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 3 anni (in aggiunta al parametro 13)
25	Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato (caso in cui il conduttore sia il primo utilizzatore post costruzione o ristrutturazione) (in aggiunta ai parametri 13 e 24)
26	Cortile d'uso comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 7)
27	Area a verde comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 9)
28	Piscina Condominiale o individuale
29	Impianti sportivi differenti da Palestra (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
30	Area giochi per bambini (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
31	Stabile con più di un ascensore, inclusi montacarichi (in aggiunta al parametro 10)
32	In presenza del riscaldamento autonomo, abbinamento di cronotermostato connesso in rete (IoT) comandabile da remoto (in aggiunta al parametro 14)
33	Immobile dotato di almeno due apparecchiature domotiche connesse in rete (IoT) differenti da quella di cui al punto precedente
34	Impianto di climatizzazione fisso non canalizzato (monosplit o multsplit) in più del 50% dell'alloggio
35	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
36	Stabile con appartamenti condominiali o altre aree foriere di rendite (lastrici solari, installazioni pubblicitarie, ecc.) tali da comportare l'azzeramento degli oneri condominiali ordinari
37	Alloggio o Stabile situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) da una Stazione di Metropolitana

PARAMETRI PREMIUM

38	Palazzetto unifamiliare cielo/terra
39	Alloggio ristrutturato con rifiniture ed installazioni di pregio (ad esempio infissi interni in massello, boiserie, pareti in stucco veneziano, ecc.) ed in stato manutentivo eccellente
40	Alloggio fornito di Mobili e Arredi di pregio (design o antiquariato) per oltre il 50% dell'Alloggio
41	Alloggio sito in Zona di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico dotato di Terrazza con panorama (in aggiunta al parametro 6)
42	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) una Palestra
43	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) uno o più apparecchiature termali (Sauna, Bagno Turco, Idromassaggio per almeno 2 persone in contemporanea, Docce sensoriali, ecc.)
44	Alloggio con riscaldamento e/o raffrescamento (centralizzato o autonomo) di tipo evoluto (a pavimento, oppure a parete/soffitto del tipo "sottointonaco")
45	Alloggio con impianto di climatizzazione fisso canalizzato in tutti gli ambienti
46	Alloggio (o Stabile) con impianto fotovoltaico che lo rende completamente indipendente da allaccio di utenze di energia e gas
47	Alloggio in Stabile con servizio di portierato attivo h/24 (in aggiunta a parametro 23)

ZONA _____

PARAMETRI BASE n. ____ PARAMETRI PREMIUM n. ____ COLLOCAZIONE IN FASCIA A B C MIN/MAX ____ / ____

VIA (Valore Iniziale Applicato): € ____ /mq.

MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI con tetto a FASCIA C MAX.

A - Arredato + __% (max. 15%)	€	B - Seminterrato (- 10%)	€	C - Oltre 3° piano NO ascensore (- 10%)	€
D - Attico (+ 10%)	€				
E - Interventi Eco-Bonus + ____% (5% ciascuno - max. 10%)	€			D, E, F: + 5%	€
F - Interventi Sisma-Bonus (+ 10%)	€			B, C: + 10%	€
G - Studenti - max. 800 m. da Ateneo + ____% (max. 10%)	€			A, A1, A2, A3, A4: + 13%	€
		H - Classe Energetica:			

AUMENTI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

I - Durata oltre la minima:	4 anni + 7%	€	L - Immobile vincolato L. 1089/39 o A1, A8, A9	+ 15%	€
	5 anni + 8%	€	M - Contratto Transitorio (max. + 20%)	+ __%	€
	6 o più anni + 9%	€			

RIDUZIONI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

N - Garanzie Collaterali sostitutive di	Deposito Cauzionale	- 1%	€
	Pagamento Canoni	- 4%	€
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni	- 5%	€
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni + Spese legali	- 7%	€

CALCOLO DEL CANONE

VINT (Valore Intermedio) = VIA + A, - B, - C, + D, + E, + F, + G, + H (se VINT > C MAX., si assume C MAX.)

CANONE EFFETTIVO MAX. = VINT + I, + L, + M, - N

€ mq./mese _____ x mq. _____ = € _____

CANONE PATTUITO NEL CONTRATTO = € _____

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL LOCATORE (per l'anno 2020) nel caso di contratti a canone concordato sono le seguenti:

Se il locatore opta per la cedolare secca:

- **Tassazione sostitutiva IRPEF al 10%**, non si somma al reddito del proprietario;
- **Sconto dell'IMU del 25%** ;

*Non si pagano spese di registrazione, risoluzione anticipata, proroga.
E' esente da spese di bollo.*

Se il locatore opta per la vecchia tassazione (IRPEF):

- **Detrazione del 30%** sull'imponibile IRPEF;
 - **Sconto dell'IMU del 25%**;
 - **Sconto del 30% sulla tassa di registro, si paga 1,4%** anziché il 2% del canone annuale;
-

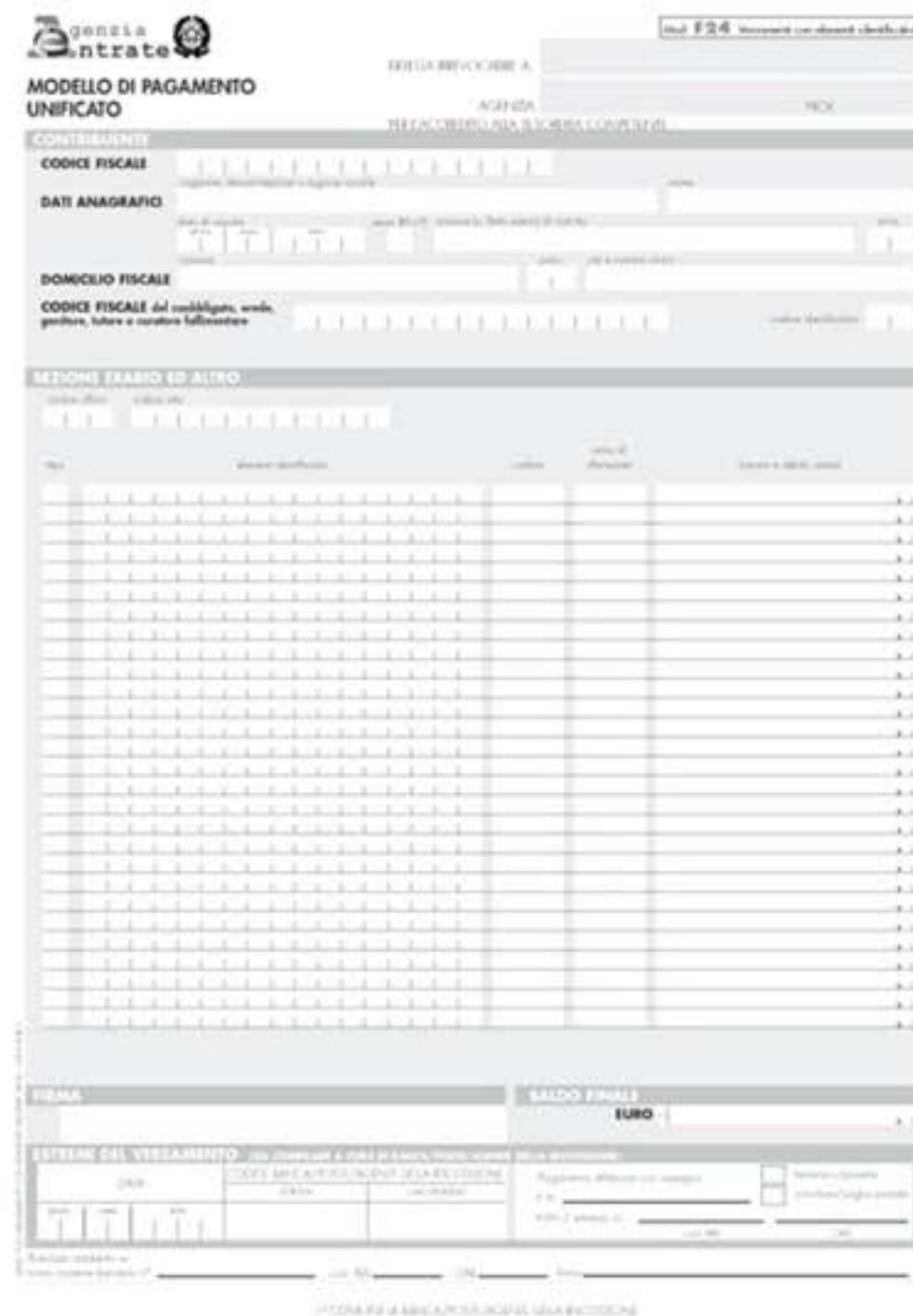
LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL CONDUTTORE nel caso di contratto a canone concordato sono:

- 495,80 euro di detrazione dal reddito IRPEF, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- 247,90 euro di detrazione del reddito IRPEF, se il reddito complessivo non supera euro 30.987,41;

Nel contratto per studenti universitari è prevista una detrazione pari al 19% su un massimo di euro 2.633,00, se lo studente è residente in un comune distante almeno 100 km ed in una provincia diversa.

F24 Elide

<u>Codice</u>	<u>Denominazione</u>
1500	Imposta di registro, prima registrazione
1501	Imposta di Registro per annualità successive
1502	Imposta di Registro per cessioni del contratto
1503	Imposta di Registro per risoluzioni del contratto
1504	Imposta di Registro per proroghe del contratto
1509	Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi
1510	Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi



The image shows a scan of the F24 tax payment form. At the top, it features the logo of Agenzia Entrate and the title 'MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO'. The form is divided into several sections: 'CONTRIBUENTE' (Contributor) with fields for tax code and personal data; 'DATI ANAGRAFICI' (Anagraphic Data) with fields for name, address, and birth date; 'DOMICILIO FISCALE' (Fiscal Residence) with fields for tax code and address; and 'SEZIONE TRIBUTI ED ALTRO' (Tax and Other Section) which is a large table for listing tax items. The table has columns for 'Codice', 'Denominazione', 'Importo', 'Importo da versare', and 'Importo da versare (euro)'. At the bottom, there are sections for 'RISERVA' (Reserve) and 'SALDO FINALE' (Final Balance) in Euro, along with checkboxes for 'Pagamento effettuato con assegno' and 'Pagamento effettuato con carta di credito'.



Bocchini Giglioni
STUDIO LEGALE

Grazie per l'attenzione

Corso Annuale – Modulo di diritto delle locazioni

Martedì 03 maggio 2022

Studio Legale Bocchini Giglioni

Via Vittoria Colonna, 32 - 00193 – Roma

Email: info@bocchinigiglioni.it Tel. : 06.86981689

www.bocchinigiglioni.it