



**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Roma

GRUPPO **24** ORE

## Le Locazioni Abitative di durata superiore a 30 gg.

Opportunità e paracadute per gli "host" proprietari

**EUGENIO ROMEY**

Dottore Commercialista

Presidente **CONFABITARE** – Sede Provinciale di Roma

**6 GIUGNO 2023**

# Destinazione di un'unità abitativa (Gruppo A tranne A/10) ad alloggio di turisti

## Tipologie Contrattuali "tipiche"

Caso A) Contratto atipico di ospitalità:

**Strutture Ricettive Extralberghiere**

Caso B) Contratto di Locazione:

**Locazioni Turistiche Mid-Term o Brevi (queste ultime disciplinate, ai soli fini fiscali, dal D.L. 50/2017)**



## Eventi "patologici" per host e PM

- Forte riduzione o **interruzione dei flussi turistici** per cause inaspettate / di forza maggiore:  
**Pandemie, Eventi Bellici...**
- **Revoca autorizzazione** all'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera o all'effettuazione di LT
- **Contingentamenti**



# Eventi "patologici" per host e PM

## I Contingentamenti

### Comune di Venezia:

**Art. 37-bis D.L. 17/5/2022 n. 50 ("Decreto Aiuti") convertito dalla L. 15/7/2022, n. 91 (emendamento "Pellicani"):**

1. *Al fine di favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata e la residenzialità nel centro storico nonché di tutelare il patrimonio storico-artistico e ambientale di rilevanza mondiale la cui salvaguardia è obiettivo di preminente interesse nazionale ai sensi della legge 16 aprile 1973, n. 171, **il comune di Venezia può:***

- *integrare i propri strumenti urbanistici con specifiche disposizioni regolamentari per **definire**, in modo differenziato per ambiti omogenei, con particolare riguardo al centro storico e alle isole della laguna veneziana, **i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve** di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96. Le disposizioni regolamentari stabiliscono i limiti e i presupposti di cui al primo periodo nel rispetto dei **principi di proporzionalità, di trasparenza, di non discriminazione e di rotazione**, tenendo conto della funzione di integrazione del reddito esercitata dalle locazioni brevi per i soggetti che svolgono tale attività in relazione a una sola unità immobiliare;*
- ***stabilire**, con specifiche disposizioni regolamentari, **che lo svolgimento dell'attività di cui alla lettera a) per una durata superiore a centoventi giorni, anche non consecutivi, in ciascun anno solare sia subordinato al mutamento della destinazione d'uso e della categoria funzionale dell'immobile.***

2. *Il regolamento comunale di cui al comma 1 è aggiornato periodicamente in considerazione dell'andamento della popolazione residente ed è adottato nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti in materia.*



# Eventi "patologici" per host e PM

## I Contingentamenti

Regione Lazio: Art. 4 L.R. 8 del 24/05/2022 (Legge quadro di riorganizzazione del sistema turistico regionale): aggiunge all'art. 5 (Funzioni dei Comuni e di Roma Capitale) della L.R. 6 Agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del Sistema Turistico Laziale), il seguente comma:

**"3 ter.** Ai fini della salvaguardia ambientale e paesaggistica e del patrimonio storico, artistico, archeologico e monumentale, nonché della sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, della mobilità e della vivibilità necessaria alla fruizione dei luoghi da parte della collettività, **Roma Capitale può individuare criteri specifici in riferimento a determinati ambiti territoriali per lo svolgimento di attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici, nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione.**"

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato (Antitrust), nell'adunanza del 21/6/2022 ha emesso Parere che recita: "La disposizione relativa alla disciplina della sola attività di natura non imprenditoriale di locazioni di immobili ad uso residenziale per fini turistici introdotta con la legge regionale n. 8/2022 costituisce non solo **un'ingiustificata restrizione della libertà di iniziativa economica**, ma rappresenta altresì una **discriminazione nei confronti sia delle attività ricettive svolte in forma imprenditoriale, sia delle altre attività ricettive svolte in forma non imprenditoriale** non espressamente indicate nella norma, quali ad esempio le attività di casa vacanza e di bed and breakfast, risultando quindi non proporzionate e discriminatorie, in quanto operanti solamente con riferimento a una particolare categoria di attività turistico-ricettive"

e

"Le previsioni normative dettate dall'art. 4, comma 1, lett. h), della legge regionale n. 8/2022, in ordine alle limitazioni allo svolgimento dell'attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici integrano, dunque, **specifiche violazioni dei principi concorrenziali riconosciuti e tutelati dall'ordinamento eurounitario e nazionale** (articoli 49 e 56 TFUE e articoli 3, 41 e 117 della Costituzione) nella misura in cui ne rendono più difficile l'esercizio in assenza di motivi imperativi di interesse generale".



# Eventi "patologici" per host e PM

## I Contingentamenti

### Comune di Firenze:

**11/05/2023:** formalizzata domanda di Referendum Consultivo in materia di *"USI TEMPORANEI A FINI RICETTIVO-TURISTICI: MODIFICA DELLA DISCIPLINA IN SENSO RESTRITTIVO"*.

**01/06/2023:** annuncio di futura

- Variante a strumenti urbanistici comunali che prevede blocco di nuove LT nell'area "UNESCO" del centro storico;
- Modifica a Regolamento IMU che prevede l'azzeramento dell'imposta per 3 anni se LT già attiva decide di "chiudere".



# Eventi "patologici" per host e PM

Qual è, dunque, il "paracadute" per gli eventi patologici?

Approcciarsi alle **Locazioni di durata superiore alle 29 notti, regolate** (salvo future novità) **soltanto dallo Stato**, svincolate parzialmente dai flussi turistici e totalmente dalle "derive ideologiche" di Regioni e Comuni.

*N.B. In questa sede non trattiamo delle **Locazioni a studenti**, sia perché non sono "nelle corde" degli host turistici, sia perché la loro durata (minimo 6 mesi + 6 mesi) può arrivare ad essere estremamente lunga (3 anni + 3 anni).*



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 **(fino ad oggi)**.

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

Dal 21/06/2011, con l'entrata in vigore del D. Lgs. 23/05/2011 n. 79 (Codice del Turismo), 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

Allegato 1 – Codice della normativa statale in materia di turismo.

*Art. 53 (Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche)*

*1. Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle **disposizioni del codice civile** in tema di locazione.*



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 (fino ad oggi) 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 **(fino ad oggi)** considerare il "Turismo d'Affari" pur se ricompreso nella definizione di "Turismo" data dalla UNWTO (Organizzazione Mondiale del Turismo).



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

## CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

### NOVITA' in bozza ddl "Santanchè"

#### Art. 1 (Finalità)

1. La presente legge, al fine di fornire una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento, definisce i seguenti principi in materia di locazioni per finalità turistiche, da intendersi applicabili anche alle locazioni brevi previste dall'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

2. Le disposizioni della presente legge sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.



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

## CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM NOVITA' in bozza ddl "Santanchè"

### Art. 2 (Definizioni)

1. Ai fini di quanto previsto dall'art. 53 dell'allegato 1 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, per "locazione per finalità turistiche" si intende il contratto di locazione con scopo turistico, quale vacanza, **lavoro** o **altro motivo**, avente ad oggetto il godimento di un immobile ad uso abitativo ubicato in un luogo diverso da quello di residenza della parte conduttrice, nonché **le eventuali prestazioni accessorie costituite dai servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**, stipulato direttamente da colui che detiene legittimamente l'immobile o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.
2. Per i soli fini fiscali, resta fermo quanto previsto dall'**art. 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50**, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nonché dall'**articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178**.

**Nelle due slides successive riportiamo, per maggior chiarezza, i testi legislativi citati nel comma 2.**



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

## CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

Art. 4, co. 1, D.L. 50/2017: "Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare".



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

### CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

**Art. 1, co. 595, L. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021):** *"Il regime fiscale delle **locazioni brevi** di cui **all'articolo 4, commi 2 e 3**, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di **non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta**. **Negli altri casi**, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, **si presume svolta in forma imprenditoriale** ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione".*



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

## CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

### NOVITA' in bozza ddl "Santanchè"

#### Art. 3 (Codice Identificativo Nazionale)

1. Al fine di assicurare la tutela della concorrenza, della sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità, il Ministero del turismo assegna un **codice identificativo nazionale - CIN** ad ogni immobile ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, dietro presentazione di apposita istanza da parte del legittimo detentore o del gestore dell'immobile, persona fisica o intermediario immobiliare.

-----

4. Chiunque concede in locazione un immobile ad uso abitativo per finalità turistiche, anche in qualità di intermediario, è tenuto ad **esporre il CIN all'ingresso dell'unità immobiliare e ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato**. I soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, hanno l'obbligo di **indicare il CIN negli annunci pubblicati nei propri portali**.

5. La violazione degli obblighi di cui al precedente comma 4 è punita con la sanzione pecuniaria da euro 300,00 ad euro 3.000,00 e con la sanzione accessoria dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare.

6. Chiunque concede in locazione un immobile ad uso abitativo per finalità turistiche privo di CIN è punito con la sanzione pecuniaria da euro 500,00 ad euro 5.000,00.



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

## CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

### NOVITA' in bozza ddl "Santanchè"

#### Articolo 4 (Limitazioni delle locazioni per finalità turistiche)

1. **A pena di nullità** la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche **non può essere inferiore a due notti**, fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli.
2. La limitazione di cui al precedente comma si applica **obbligatoriamente** alle locazioni per finalità turistiche aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo siti nei **centri storici delle città metropolitane**.
3. I comuni collocati nella classe "alta" e "molto alta" di densità turistica, secondo le rilevazioni effettuate dall'ISTAT ed espresse in termini di quarto e quinto quintile secondo la tabella di classificazione dei comuni adottata dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 182, comma 2-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, **hanno facoltà** di applicare la limitazione di cui al primo comma.
4. La previsione del termine minimo di durata di cui al comma 1 **non si applica** alle locazioni di immobili ad uso abitativo ubicati nei comuni classificati dall'ISTAT "a vocazione turistica" aventi una popolazione inferiore a 5.000 abitanti e nei comuni non collocati nella classe "alta" e "molto alta" di densità turistica, di cui al comma precedente.



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

## CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM NOVITA' in bozza ddl "Santanchè"

### *Articolo 5 (Locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale)*

1. L'attività di locazione di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche **da chiunque esercitata in forma imprenditoriale**, anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, direttamente o indirettamente per il tramite di società che svolgono attività di intermediazione immobiliare ovvero di gestione di portali telematici, **è soggetta all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività**, di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune del territorio in cui viene svolta l'attività, pena l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da euro 2.000,00 ad euro 10.000,00, fermo restando quanto previsto dal comma 6 del predetto articolo 19.

2. L'ISTAT, entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto-legge, definisce una specifica classificazione dell'attività di locazione di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche esercitata in forma imprenditoriale e provvede all'attribuzione di uno **specifico codice ATECO**.



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

## CASO A) CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

**NOVITA' in bozza ddl "Santanchè"**

### *Articolo 6 (Sanzioni)*

*1. Le funzioni di controllo e l'applicazione delle sanzioni sono esercitate dai comuni, attraverso gli organi di **polizia locale**, e dall'**autorità di pubblica sicurezza**, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze.*



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

## RIEPILOGO IPOTETICA EVOLUZIONE DEL CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

Adempimenti	Oggi	Post DDL "Santanchè" (in base alla bozza del 23/5/2023)
<b>Iter autorizzativo</b>	- Nessuno	- Istanza al MiTUR di Attribuzione Codice <b>CIN</b> e inserimento dell'Immobile in Banca Dati nazionale - Se "Imprenditoriale", in aggiunta: SCIA al SUAP / SUAR e nuovo Codice ATECO
<b>Registrazione del Contratto</b>	- Obbligatoria	- Nessuna variazione
<b>Tassazione</b>	- Se immobile in Proprietà o in Usufrutto: Reddito da Fabbricati (Quadro RB) senza deduzioni. <b>Possibile opzione per la Cedolare Secca (al 21%)</b> . - Se immobile in locazione: Redditi Diversi (Quadro RL) (con deduzione costo locazione). <b>Non possibile opzione per la Cedolare Secca</b> .	- Nessuna variazione
<b>Imprenditorialità</b>	- Non esiste obbligo di imprenditorialità in base al numero di unità immobiliari locate. - Permangono le normali regole che individuano l'esercizio di attività "organizzate in forma di impresa" ai sensi del C.c. e della normativa tributaria.	- Non esiste obbligo di imprenditorialità in base al numero di unità immobiliari locate. - Permangono le normali regole che individuano l'esercizio di attività "organizzate in forma di impresa" ai sensi del C.c. e della normativa tributaria e <b>se esercitata in forma imprenditoriale scatta l'obbligo di SCIA al SUAR / SUAP</b> .
<b>Imposta di Soggiorno (art. 4 D.L. 23/2011)</b> <b>Per Roma: Contributo di Soggiorno (D.L. 78/2010)</b>	- Solo per Comuni capoluogo di provincia, unioni di comuni o comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte, se istituita con Delibera del Consiglio Comunale. - <b>Per Roma non previsto per locazioni &gt; 29 notti</b> (Deliberazione Assemblée Capitolina n. 29 dell'8 aprile 2021)	- Nessuna variazione
<b>Comunicazione Alloggiati all'Autorità di P.S. (AlloggiatiWeb)</b>	- Nessuna, in quanto Contratto > 29 notti registrato.	- Nessuna variazione
<b>"Comunicazione Cessione Fabbricato" all'Autorità di P.S.</b>	- Solo se il Conduttore o almeno uno dei Conduttori <b>non ha</b> cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al <b>SEE - Spazio Economico Europeo</b> (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)]	- Nessuna variazione

# CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

- Problemi applicativi nel caso di **conduttore straniero** -

**CASO A) (consigliato)**: prima di partire dal proprio Paese chiede l'attribuzione del C.F. italiano al consolato italiano più vicino alla sua residenza (oppure, caso più raro, lo può chiedere una volta giunto in Italia, presso un ufficio territoriale dell'AdE, PRIMA di stipulare il Contratto di Locazione).

In questo caso, il Contratto si registra normalmente, preferibilmente in via telematica.

Anche le eventuali successive vicende contrattuali (risoluzione anticipata, proroga, cessione ad altro conduttore, ecc.) possono essere effettuate in via telematica.



# CONTRATTO TURISTICO MID-TERM

- Problemi applicativi nel caso di **conduttore straniero** -

**CASO B):** qualora il Conduuttore non intenda farsi attribuire il C.F. italiano, è possibile comunque registrare il Contratto, utilizzando il **Mod. 69** anziché il Mod. RLI, senza ovviamente indicare il C.F. del Conduuttore (si veda **Risoluzione AdE n. 5/E del 14/02/2023**).

L'Imposta di Registro e quella di Bollo vanno versate a mezzo F24.

Lo svantaggio di questa procedura è che **deve essere svolta obbligatoriamente allo sportello**, anziché in via telematica.

Inoltre, anche le eventuali successive vicende contrattuali (risoluzione anticipata, proroga, cessione ad altro conduuttore, ecc.) possono essere effettuate esclusivamente allo sportello (sempre a mezzo Mod. 69).



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

## CASO B) CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO (ordinario)

1. Contratto di locazione stipulato per esigenze non turistiche;
2. Può avere, quale Locatore, esclusivamente il proprietario o l'usufruttuario dell'immobile (esclusi Conduttori, Comodatari, PM, ecc.);
3. parzialmente o totalmente attratto nell'alveo della disciplina dei Canoni Concordati in base alla popolazione del Comune (Criterio "demografico" introdotto, con decorrenza 16/3/2017, dal Decreto Interministeriale MIT+MEF del 16/01/2017). Soglia di discriminare: **10K abitanti**.



# LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

**Per stipulare un Contratto Transitorio  
occorre consultare gli 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

## La situazione degli A.T. di Roma

Nel 2019 le OO.SS. di Roma rinnovano gli Accordi Territoriali (all'epoca fermi al 2004, completamente obsoleti).

I nuovi Accordi di Roma che regolano i Contratti **Transitori** sono due:

- Prot. QC/7177 del 28/02/2019;
- Prot. QC/7722 del 05/03/2019 ("CUA");

*entrambi entrati in vigore in data 11/03/2019.*



### 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

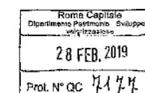
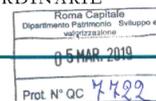
CON

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 inattuabile 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 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezz'ora 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, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all' Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all' Allegato 2/B (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 locatari che optano per la cedolare secca.

6) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espresso in metri quadrati, è così calcolata:  
a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;  
b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box); non oltre l'80% in zona "PREGIO".

Pag. 11 di 4



# LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

## Modalità di Attestazione

Quasi tutti gli Accordi Territoriali in Italia hanno scelto, 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



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

ALLEGATO 3/A

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 Pregio tenuto conto:	= 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 Pregio tenuto conto:	= 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 Pregio tenuto conto:	= 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

Al. 3A  
SCHEDE 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:

CITÀ: \_\_\_\_\_ 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 Pregio	= mq.	X 0,80	= mq.
Box	= mq.	X 0,50	= mq.
Posto auto/autorimessa comune/Zona Pregio	= mq.	X 0,50	= mq.
Posto auto o autorimessa comune	= mq.	X 0,20	= 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.

CARATTERISTICHE

Allaccio rete idrica

Allaccio rete fognante

Engolazione GAS e 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 Doppie 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 Videoportafone o videoregolazione

16 Antenna centralizzata o impianto satellitare

17 Riscaldamento autonomo

18 Stabile non superiore a 4 piani

19 Strutture di superamento di barriere architettoniche

20 Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

ZONA \_\_\_\_\_ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX

PARAMETRI n. \_\_\_\_\_ SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) \_\_\_\_\_ Valore applicato € \_\_\_\_\_

A - Ammobiliato + \_\_\_\_\_ % € \_\_\_\_\_ B - Seminterrato -10% € \_\_\_\_\_ C - Senza ascensore -10% € \_\_\_\_\_

D - Attico +10% € \_\_\_\_\_ E - Classe energetica A/B/C +10% € \_\_\_\_\_ F - Interventi Eco Bonus + 4% € \_\_\_\_\_

G - Interventi Sisma Bonus +10% € \_\_\_\_\_

CALCOLO DEL CANONE: € MQ/MESE \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Durata + \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_

Transitorio + \_\_\_\_\_ %

Importo canone mensile: € \_\_\_\_\_ Importo canone mensile: € \_\_\_\_\_

1

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Roma

# LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

## Modalità di Attestazione

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

L'unico termine valido è "**Attestazione**", e l'unica modalità valida (salvo che in qualche raro caso l'A.T. non disponga diversamente) è il rilascio 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 il Contratto e anche (per i "non assistiti") 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.**



### 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 dall'Accordo territoriale tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... , ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra ..... in data ..... (7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto ..... , e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

# LE CASISTICHE DEI TRANSITORI IN ITALIA

4 VARIANTI CONTRATTUALI

4 VARIANTI FISCALI



## LE CASISTICHE DEI TRANSITORI IN ITALIA

### La base delle 4 varianti Contrattuali

#### Articolo 4

(Canone)

**A.** Il canone di locazione è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: .....(4)

**B.** Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

*(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**C.** Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)

*(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*



# LE CASISTICHE DEI TRANSITORI IN ITALIA

## Le 4 Varianti "contrattuali"

- 1) **Contratto Breve (principalmente per uso non turistico) fino a 30 gg.** - Qualsiasi Comune: si può usare il testo in All. B al D.M. "snellito". Opz. **A** in clausola Canone (che è libero). Esig. Trans. descritta ma non documentata. No Registrazione.
- 2) **Contratto Transitorio > 30 gg. in Comune fino a 10K ab. (senza A.T.):** testo in All. B al D.M. Opz. **A** in clausola Canone (che è libero). Esig. Trans. descritta e documentata;
- 3) **Contratto Transitorio > 30 gg. in Comune > 10K ab., con A.T.:** testo in 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 in All. B al D.M. Opz. **C** in clausola Canone (che è concordato). Si utilizza Accordo "Sostitutivo" - 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

## La base delle 4 varianti "fiscali": 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);
- b. i comuni della Campania e della Basilicata colpiti dagli **eventi tellurici** dei primi anni ottanta del secolo scorso (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.**



Tipologia Comune	Durata Contratto*	Forma Contratto e calcolo canone	TRIBUTI ERARIAI				CEDOLARE SECCA (per locatore Persona Fisica che agisce non nell'esercizio di impresa, arte o professione)	IMU	Cod. RLI per registrazione
			TASSAZIONE ORDINARIA						
			IRPEF** e IRES	Imposta di Registro	Imposta di Bollo				
Qualsiasi Comune. Contratto di <b>Locazione Breve (LB)</b> , per esigenze sia <b>turistiche (LT) che non turistiche</b> (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 <b>assolutamente consigliata</b> . 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 Conduttori e Comodatari.	Ordinaria	Registrazione non necessaria	
Qualsiasi Comune. Contratto per esigenze <b>esclusivamente Turistiche di durata superiore a 30 giorni</b> (Turistico "Mid-Term" o Turistico stagionale)	Generalmente qualche mese (stagione)	" <b>Completamente Libero</b> " 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 <b>non turistiche</b> .	Da 31 giorni a 18 mesi	<b>Testo All. B al D.M. In art. 4 del Contratto: opzione "A". Canone fissato liberamente.</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	Ordinaria (ma verificare eventuali agevolazioni deliberate <i>ad hoc</i> dal Comune)	L1	
Comuni oltre 10.000 abitanti, <b>non Agevolati e senza</b> Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze <b>non turistiche</b> .	Da 31 giorni a 18 mesi	Utilizzo Accordo Territoriale "imitrofo". 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, <b>non Agevolati e con</b> Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze <b>non turistiche</b> .	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, <b>Agevolati e senza</b> Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze <b>non turistiche</b> .	Da 31 giorni a 18 mesi	Utilizzo Accordo Territoriale "imitrofo". 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%	L2, ma se in Tassazione Ordinaria calcolarla sul 95% del canone.	
Comuni oltre 10.000 abitanti, <b>Agevolati e con</b> Accordo Territoriale locale. Contratto per esigenze <b>non turistiche</b> .	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%	L2, ma se in Tassazione Ordinaria calcolarla sul 95% del canone.	

# IL CONTRATTO TRANSITORIO

## ATTENZIONE

- 1) Se non si opta per la Cedolare Secca non vi sono agevolazioni fiscali erariali sul reddito da fabbricati (no ulteriore riduzione del 30% IRPEF / IRES)
- 2) Nei Comuni "agevolati" l'aliquota della Cedolare è esclusivamente al **10%**. Non esiste la Cedolare al 21%.



## Adempimenti per il mantenimento delle Agevolazioni Fiscali

Per aver diritto alle Agevolazioni relative ai Contratti a Canone Concordato, occorre **preoccuparsi di diversi aspetti in contemporanea**:

- la rispondenza normativa (compressione autonomia negoziale delle parti);
- la rispondenza economica;
- la presenza della documentazione giustificativa (per i Contratti Transitori);
- l'eventuale ricorso alla bilateralità, nei casi previsti dall'A.T.;
- l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza (per i Non Assistiti) o della Scheda Calcolo Canone (per gli Assistiti);
- la **corretta registrazione** del Contratto (Codice corretto, inserimento garanzie/fideiussioni, inserimento Clausole Penali volontarie, ecc.)



# 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.



# Le fattispecie di Transitorietà

Le casistiche nei due A.T. di Roma

Esigenze **Lato Locatore**

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

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
<p><b>Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli o dei genitori, per i seguenti motivi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;</li><li>2) matrimonio dei figli;</li><li>3) rientro dall'estero;</li></ol>	<p><b>Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per i seguenti motivi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;</li><li>2) matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o dei figli;</li><li>3) rientro dall'estero;</li><li>4) ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale;</li><li>5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;</li><li>6) altra esigenza specifica del locatore collegata ad un <b>evento certo a data prefissata</b> ed espressamente indicata e documentata nel contratto.</li></ol>



# Le fattispecie di Transitorietà

## Le casistiche nei due A.T. di Roma

### Esigenze **Lato Conduttore**

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

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
<ol style="list-style-type: none"><li>1) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;</li><li>2) acquisto di un'abitazione;</li><li>3) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;</li><li>4) Campagna elettorale.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) se residente in altro Comune, contratto di lavoro a termine o a tempo determinato, o esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali;</li><li>2) previsioni di trasferimento in altro Comune, al termine del Contratto, per ragioni di lavoro o per ricerca di differenti soluzioni occupazionali;</li><li>3) se residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari;</li><li>4) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile solo al termine del Contratto;</li><li>5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;</li><li>6) Campagna elettorale;</li><li>7) altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un <b>evento certo a data prefissata</b> ed espressamente indicata e documentata nel contratto.</li></ol>



# Le fattispecie di Transitorietà

## Le casistiche nei due A.T. di Roma

### Esigenze Non Previste o difficilmente documentabili

**D.M. 16/01/2017 Art. 2 co. 5:** "Fatto salvo quanto previsto dai commi 1 e 4 del presente articolo, nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie **non previste dall'accordo o difficilmente documentabili**, gli accordi definiscono le modalità **bilaterali** di supporto ai contraenti da parte delle **rispettive** organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento".

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
<b>Attestazione di Rispondenza Bilaterale (Allegato 3/B all'A.T.)</b>	<b>Contratto Assistito</b>



# I Contratti Transitori

Le casistiche nei due A.T. di Roma

## Il Calcolo del Canone massimo ammissibile

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
Titolo B – punto 6)	Art. 15
Il canone può subire variazioni <b>fino ad un massimo del 10%.</b>	Il canone può subire un aumento <b>fino ad un massimo del 20%.</b>



# I Contratti Transitori

## 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) Attualmente lavoro fuori città, ma **potrei** dover rientrare entro 18 mesi;
- 4) Uno dei miei figli **potrebbe** sposarsi.



# I Contratti Transitori

## Miti e Leggende sulle (finte) esigenze di transitorietà "lato conduttore"

- 1) Fosse stato uno studente, avrei dovuto stipulare un Contratto per Studenti, ma siccome è un lavoratore, risolvo con 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 sta 18 mesi da me, poi Dio vede e provvede.



# I Contratti Transitori

## Però mio cuggino...

***Basta con tutte queste complicazioni... a Roma mio cuggino ha portato "all'Ufficio del Registro" un Contratto Transitorio senza alcuna documentazione allegata e senza attestazione perché lo ha voluto "a canone libero", e glielo hanno registrato. Quindi è valido e pagherà una Cedolare al 21%.***

A parte la confusione tra la scelta "Canone Libero" o "Concordato" e la scelta della tassazione (Ordinaria o Cedolare), bisogna ricordare che la competenza sulle "Politiche Abitative" non è del MEF (Agenzia delle Entrate), bensì del **Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT)**.

Non è, quindi, l'Agenzia delle Entrate a stabilire se un Contratto di locazione è valido o invalido. Il ruolo dell'AdE riguarda meramente l'attribuzione della data certa in sede di registrazione e gli aspetti fiscali.

L'eventuale successiva declaratoria di nullità di clausole di un Contratto o la riconduzione di un Contratto ad una tipologia diversa da quella del suo *nomen* originario non hanno alcuna attinenza con i profili fiscali, ma possono, come nel caso dei Canoni Concordati, investire, con effetto "domino", anche gli aspetti fiscali.



# I Contratti Transitori

## Conseguenze del consiglio del 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 e 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.**

Il che significa:

- che il conduttore occuperà l'alloggio per 8 anni;
- che il canone, se applicata la maggiorazione del 20% per la transitorietà, dovrà essere ricalcolato ed il locatore dovrà restituire al conduttore la maggiorazione del canone indebitamente percepita;
- che il locatore perderà le agevolazioni fiscali percepite (riduzione IRPEF o Cedolare, o IRES, riduzione IMU);
- l'eventuale fideiussore/garante può recedere dal proprio impegno.



**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Roma

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE !**

**CONFABITARE ROMA**

**Via Antonio Gramsci, 36**

**00197 ROMA**

**Tel. 06/32091429 FAX 06/32091430**

**[segreteria@confabitareroma.it](mailto:segreteria@confabitareroma.it)**

**[www.confabitareroma.it](http://www.confabitareroma.it)**

