

## **CONDIZIONI DI SERVIZIO**

### **ACCORDI TERRITORIALI - AGEVOLAZIONI CONTRATTUALI**

Il contratto di locazione a canone concordato è disciplinato **dall'articolo 2, terzo comma, della Legge n. 431/98** che reca la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. Ai sensi di tale norma: "le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo".

Per poter accedere al regime di canone concordato, sia il proprietario che il conduttore dell'immobile devono rispettare determinati requisiti e procedure previste dalla legge.

Con l'espressione "canone concordato" quindi si indica genericamente una tipologia di contratto di affitto, che si caratterizza per l'importo, il cui ammontare è sempre compreso tra una cifra minima e una massima stabilite dall'Accordo territoriale di riferimento per il proprio Comune.

Gli Accordi Locali (o Accordi territoriali) sono a loro volta stretti in ogni città tra le rappresentanze e le organizzazioni sindacali sia di proprietari sia di inquilini. Nel fissare gli importi si tiene conto di molteplici fattori, come la condizione dell'immobile, la sua posizione e la zona o il quartiere del Comune in cui è collocato. Gli Accordi Locali pertanto variano da Comune a Comune e non sono uniformi a livello nazionale.

Parte della disciplina oltre che negli accordi stipulati a livello locale, ove esistenti, è contenuta infine nel decreto ministeriale del 16 gennaio 2017. Tale normativa ha stabilito i 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 ed indicati anche i criteri relativi ai contratti transitori e per studenti universitari.

#### **La durata del contratto a canone concordato**

Il contratto a canone concordato prevede una **durata base di tre anni, rinnovabile automaticamente per ulteriori due anni** (c.d. 3+2). Il contratto si rinnova automaticamente al termine del periodo di due anni in due anni, salvo il caso di disdetta entro i termini previsti dal contratto. Nulla vieta al termine dei due anni di rinnovo di decidere, in accordo tra locatore e locatario di [risolvere](#) o [rinnovare](#) il contratto, anche modificandone le condizioni. Nel caso di rinnovo del contratto, il canone di affitto non può essere aumentato di più del 75% rispetto al canone concordato precedente.

#### **Agevolazioni fiscali contratto di locazione canone concordato**

I contratti di locazione a canone concordato comportano anche una serie di benefici e vantaggi fiscali. In particolare, la conclusione di predetti contratti comportano:

1. Applicazione della tassazione speciale con [cedolare secca](#) anziché con tassazione ordinaria IRPEF. Si applica così un'aliquota unica pari al 10% anziché quelle a scaglioni previste per la tassazione ordinaria.

Per applicare la cedolare secca con aliquota ridotta è necessario che siano rispettati alcuni **requisiti**, ovvero:

- Solo per i **comuni che hanno problemi di carenza di soluzioni abitative**;
- Solo per i **comuni ad alta densità abitativa o colpiti da calamità naturali**.

Deve essere evidenziato che, inoltre, la **cedolare secca con aliquota ridotta al 10%** può essere utilizzata per:

- I contratti di [locazione per studenti](#);
- I contratti di [locazione di natura transitoria](#).

#### **Come applicare la cedolare secca?**

Il locatore per poter esercitare l'**opzione** per la tassazione del canone di locazione con cedolare secca deve verificare i seguenti aspetti:

- Sia il locatore che il conduttore devono essere **persone fisiche** e la locazione deve avere ad oggetto **immobili al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa**, arti e professioni (categorie catastali gruppo A – esclusa A\10);
- L'applicazione della cedolare secca deve essere comunicata in sede di **registrazione del contratto**, o nelle annualità successive con comunicazione (con raccomandata o PEC) all'inquilino.

#### **È obbligatoria l'attestazione per beneficiare della cedolare secca al 10%?**

L'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n. 31/E/2018](#) ha indicato che per i contratti a canone concordato stipulati senza l'assistenza delle associazioni (c.d. contratti "**non assistiti**"), l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni di categoria è indispensabile per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali. Questo significa che per i contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore del **DM 16 gennaio 2017** senza l'assistenza delle organizzazioni di categoria, è necessaria l'**attestazione che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale**.

Sempre secondo quanto previsto dall'Amministrazione finanziaria, l'attestazione del contratto non è necessaria per i contratti:

- Stipulati prima del 30 marzo 2017, data di entrata in vigore del DM 16 gennaio 2017;
- Stipulati dopo l'entrata in vigore del DM in commento, ma in comuni in cui non risultano accordi territoriali che abbiano recepito le previsioni del DM stesso.

2. La **base imponibile per il calcolo dell'IRPEF è ridotta del 30%** qualora sussistano le condizioni di cui all'articolo 8 della Legge n. 431/98;
3. è prevista una riduzione del **30%** della base imponibile sulla quale calcolare **l'imposta di registro**. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta deve assunto per il 70% del canone di locazione;
4. ai fini IMU il legislatore ha previsto una prima agevolazione a carattere nazionale, che comporta la riduzione della base imponibile al 25%, per procedere al calcolo. Possibilità di beneficiare di detrazioni comunali. I Comuni hanno facoltà di stabilire aliquote più basse per l'Imu oppure maggiori detrazioni. La norma dispone che i comuni possono portare al 4 per mille l'aliquota Imu per queste abitazioni, che diversamente sarebbero soggette alla fascia compresa tra il 7,6 e il 10,6 per mille delle seconde case. Questa agevolazione è disciplinata dall'art. 1 co. 760 della Legge n. 160/2019. Tale disposizione, di fatto, va a riprendere quella precedentemente in vigore e valida sino al 2019. Anche in questo caso per poter concretamente beneficiare del riconoscimento dell'agevolazione per i contratti concordati, è necessaria l'attestazione, da parte di un'organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, escludendo la possibilità di autocertificazione dei requisiti.

#### **Agevolazioni fiscali inquilini contratto di locazione a canone concordato**

Anche per gli inquilini che concludono il contratto a canone concordato vi sono agevolazioni fiscali. Infatti, il legislatore ha previsto la facoltà per l'inquilino di apportare delle detrazioni in dichiarazione dei redditi. È possibile ottenere il beneficio sia ove il canone sia stato liberamente stabilito fra le parti sia che sia stato concordato e qualora l'immobile sia adibito ad abitazione principale. Tali agevolazioni sono condizionate dal fatto che il locatario deve essere intestatario del contratto di locazione di cui alla Legge n. 431/98, articolo 2, comma 3, e l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale.

Le regole della detrazione sono tuttavia diverse a seconda delle categorie di contratto in evidenza.

Si ricorda che le sopra indicate detrazioni Irpef spettano al locatario dell'immobile esclusivamente per i primi tre anni dal trasferimento della residenza. Inoltre, qualora il proprietario abbia deciso di optare per la tassazione del canone di locazione con cedolare secca il locatario può beneficiare anche del fatto di non vedersi aumentare l'importo del canone di affitto (in relazione agli indici Istat dell'inflazione) per tutto il periodo di applicazione della cedolare secca.

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 31/E/2018 ha chiarito che se a livello locale è stato stipulato un Accordo Territoriale sulla base del D.M. 16 gennaio 2017, per fruire delle agevolazioni fiscali previste per i contratti di locazione a canone concordato, almeno una delle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale deve certificare la conformità del contratto stipulato tra le parti rispetto a quanto previsto dall'accordo stesso.

Qualora vengano redatti contratti senza l'**assistenza di organizzazioni territoriali**, è necessaria l'acquisizione dell'attestazione da parte delle organizzazioni territoriali del canone di locazione applicato al contratto. Tale **attestazione** costituisce **elemento necessario** ai fini del riconoscimento delle **agevolazioni fiscali**. L'allegazione, in sede di registrazione, di tale documento, anche se non necessaria, risulta **opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti per fruire della riduzione dell'imposta di registro e non sconta un'autonoma imposta di registro oppure di bollo**.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'attestazione ha la medesima funzione del "**visto di conformità**" ovvero di confermare all'Amministrazione finanziaria i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali. Pertanto, occorre prestare sicuramente attenzione a questo aspetto, per evitare di incorrere in sanzione in caso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

## **GLI ACCORDI LOCALI NEL COMUNE DI RHO**

**Per il Comune di Rho** sono stati depositati dalle associazioni di categoria rappresentative dei proprietari e degli inquilini nel mese di maggio 2024 due distinti Accordi locali dal contenuto economico diverso e non sottoscritti dai rappresentati dei Comuni del Rhodense. La sottoscrizione da parte dei Comuni non è infatti obbligatoria e la normativa delega ai Comuni solo un ruolo propositivo e di coordinamento tra associazioni dei proprietari e rappresentanti degli inquilini.

Di fatto i Comuni d'ambito (Rho, Settimo M.se, Cornaredo, Arese, Lainate, Pero, Pogliano M.se, Vanzago, Pregnana M.se) hanno lavorato per due anni ad un nuovo testo di Accordo che invece di essere solo comunale diventasse d'ambito (con regole quindi condivise ed uguali per tutto il territorio) ed andasse a sostituire il precedente firmato il 1<sup>a</sup> aprile 2016 anche da tutti i sindaci del Rhodense che avevano trovato una convergenza sia sul testo normativo che sui valori economici in termini di valori minimi e massimi applicabili ai contratti di locazione a canone concordato.

Ciò non è stato possibile in occasione del nuovo Accordo verso il quale l'Assemblea dei Sindaci ha espresso fin dall'inizio la propria posizione contraria in merito ai valori minimi e massimi delle locazioni.

Contrarietà sintetizzata in una comunicazione ufficiale del maggio 2023 in cui si esortava a rivedere le proposte sul tavolo delle trattative tra organizzazioni che evidenziava un aumento medio solo per Rho del 14% circa e si rilanciava un ulteriore confronto per addivenire ad una eventuale soluzione che potesse considerare maggiormente le condizioni socio-economiche di ampie fasce di popolazione in forte difficoltà socio-economica, fasce alle quali il contratto a canone concordato è prioritariamente rivolto.

I nuovi Accordi sono stati firmati dalle seguenti associazioni nella data indicata e depositati nel Comune di Rho:

<b>ORGANIZZAZIONE</b>	<b>Ruolo</b>	<b>Accordo firmato</b>	<b>Data deposito Comune</b>	<b>PG Accordo</b>
APPC	Organizzazione Proprietari	15/05/2024	16/05/2024	31942
ASPPI	Organizzazione Proprietari	15/05/2024	16/05/2024	31942
ASSOEDILIZIA	Organizzazione Proprietari	15/05/2024	16/05/2024	31942
CONFAPPI	Organizzazione Proprietari	15/05/2024	16/05/2024	31942
UPPI	Organizzazione Proprietari	15/05/2024	16/05/2024	31942
CONIA	Organizzazione Inquilini	15/05/2024	16/05/2024	31942
SUNIA	Organizzazione Inquilini	15/05/2024	16/05/2024	31942
CONFABITARE MILANO	Organizzazione Proprietari	17/05/2024	21/05/2024	32916
FEDERPROPRIETA' MILANO	Organizzazione Proprietari	17/05/2024	21/05/2024	32916
UNIONCASA	Organizzazione Proprietari	17/05/2024	21/05/2024	32916
ASSOCASA LOMBARDIA	Organizzazione Inquilini	17/05/2024	21/05/2024	32916
ANIA	Organizzazione Inquilini	17/05/2024	21/05/2024	32916
FEDER.CASA	Organizzazione Inquilini	17/05/2024	21/05/2024	32916