

## **CONTRATTI A CANONE CONCORDATO: I NUOVI CRITERI IN VIGORE**

Con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.62 del 15 marzo 2017, sono stati pubblicati **i nuovi criteri per la determinazione dei contratti concordati** di cui alla L.431 del 9 dicembre 1998.

Ricordiamo infatti che, in riferimento alle locazioni ad uso abitativo, oltre al contratto disciplinato dalle norme codicistiche avente durata contrattuale di 4 anni e proroga “automatica” di quattro anni, le parti, in presenza di determinate condizioni possono stipulare **contratti di durata più breve definiti “concordati”** e finalizzati ad esigenze abitative

- **ordinarie**
- **transitorie**
- **per scopi universitari.**

Le caratteristiche e le condizioni necessarie per poter stipulare un contratto di locazione a canone concordato sono state disciplinate, a livello nazionale, dal DM 30 dicembre 2002 il quale, in linea con la precedente Legge n. 2/2002, ha demandato ai singoli Enti locali la definizione delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione suddivise in base alle caratteristiche dell’unità locata.

**Con il D.M. 16 gennaio 2017 vengono ridefinite alcune caratteristiche dei contratti stessi e viene aggiornata la modulistica di riferimento da utilizzare per la stipula dei contratti stessi.**

Innanzitutto le parti contrattuali possono farsi assistere, nella definizione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Qualora ciò non avvenga i contratti rimangono pienamente validi e le parti stesse possono, in qualunque momento, farne attestare la corrispondenza del contenuto economico e normativo all’accordo stesso.

Negli accordi territoriali ante 2002 l’assistenza da parte delle associazioni poteva essere indicata come obbligatoria, anche se vi era già giurisprudenza contraria. Già il citato DM 30 dicembre 2002 indicava l’assistenza delle associazioni quale soltanto facoltativa. Certamente un contratto “validato” impedirà qualunque discussione sulla congruità del canone e sulla spettanza delle agevolazioni fiscali.

**I contratti destinati a soddisfare le ordinarie esigenze abitative** (i cosiddetti 3 anni + 2 disciplinati dall’art. 2 co.3 della L.431/98) **possono essere stipulati in tutti i Comuni d’Italia e non più solamente in quelli ad “alta tensione abitativa”** di cui all’art.1 del DL 30.12.1988 n.551.

In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori da utilizzare sono stati disciplinati dal DM 14 luglio 2004 il quale ha previsto che:

- se i Comuni non hanno convocato le Organizzazioni delle proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli accordi territoriali, allora si applicano le fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti,

- se i Comuni non hanno mai definito gli accordi si applicano gli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

**In ogni caso i contratti devono essere redatti sulla base del contratto tipo allegato sub A al DM 17 gennaio 2017 e gli adeguamenti del canone, salva l'opzione per la cedolare secca, non potranno essere superiori al 75% della variazione dell'indice ISTAT.**

Per quanto riguarda, invece, i **contratti di natura transitoria**, destinati a soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori **la cui durata non può in ogni caso eccedere i 18 mesi, anch'essi possono essere stipulati in tutti i comuni sulla base del contratto tipo allegato sub B al DM 17 gennaio 2017.**

Esclusivamente per gli immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, gli accordi individuano delle fasce di oscillazione all'interno delle quali devono essere ricompresi i canoni. In assenza di accordo a livello locale si fa riferimento al disposto del DM 10.3.2006 il quale prevede che si utilizzino i valori all'interno delle fasce di oscillazione previste dagli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

Il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori è, in ogni caso, rimessa invece alla contrattazione tra le parti se la durata del contratto è pari o inferiore a 30 giorni.

Nel caso in cui la transitorietà del contratto sia motivata sulla base di fattispecie non previste dall'accordo oppure difficilmente documentabili gli accordi territoriali, oppure quelli del comune utilizzato a riferimento per la determinazione del canone, devono definire le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento.

Passando ai **contratti per studenti universitari**, la loro stipula, sulla base del **contratto tipo allegato sub C al citato DM**, può avere ad oggetto immobili siti nei comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e, comunque, di istituti di istruzione superiore ai sensi del RD 31.8.1933 n.1592 e L.21.12.1999 n.508, nonché nei comuni limitrofi.

Anche in questo caso, in assenza di accordo a livello locale, si fa riferimento al DM 10.3.2006 il quale prevede che si utilizzino i valori dell'accordo stipulato nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

Per quanto riguarda le **agevolazioni fiscali** occorre rammentare che:

- **la riduzione del 30% della base imponibile per le imposte dirette e per l'imposta di registro spetta esclusivamente per i contratti "per ordinarie esigenze abitative" aventi ad oggetto immobili nei comuni ad alta tensione abitativa e comuni limitrofi e per i contratti per studenti universitari**

- **l'aliquota ridotta al 10% per la cedolare secca** (percentuale valida fino al 31.12.2017) si applica esclusivamente ai contratti "per ordinarie esigenze abitative" aventi ad oggetto immobili nei comuni ad alta tensione abitativa e comuni limitrofi e per i contratti per studenti universitari. La norma non estende tale agevolazione ai contratti transitori; tuttavia nel corso di Telefisco 2017 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'aliquota ridotta si può applicare anche a tali fattispecie a condizione che abbiano ad oggetto abitazioni ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitativa o in quelli ad alta tensione abitativa.
- **la riduzione del 25% dell'aliquota deliberata ai fini IMU e TASI** si applica invece a tutti i contratti per ordinarie esigenze abitative, contratti di natura transitoria e contratti per studenti universitari, indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile.

Infine, i **conduttori** titolari di un **contratto per ordinarie esigenze abitative** invece potranno usufruire, indipendentemente dalla ubicazione della casa locata purché destinata ad abitazione principale, di una **detrazione di imposta** rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, pari a:

- euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71,
- euro 247,90 se il reddito supera euro 15.493,71 ma non 30.987,41.