



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

---

## **Contratti di locazione ad uso abitativo a CANONE CONCORDATO. Un'opportunità che merita di essere sempre vagliata, con vantaggi per il locatore, per il conduttore e per l'agenzia immobiliare.**

Stiamo assistendo, negli ultimi anni, ad un **sensibile mutamento del mercato delle locazioni ad uso abitativo**, mutamento che ha riguardato, come sul piano nazionale, anche il territorio delle nostre Province.

Secondo i dati riportati dall'ultimo Rapporto Immobiliare redatto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dall'ABI, il numero di contratti d'affitto in Italia è lievemente in rialzo (nel 2016 + **1,3% rispetto al 2015**).

Ma, a prescindere dall'aumento del numero delle locazioni, **è cambiata la tipologia della richiesta di immobili, sono cambiati gli stili di vita, la composizione e la tipologia dei nuclei familiari, cambiati i redditi di locatori e conduttori e venuta meno la stabilità di tali redditi** nel senso di continuità, anche nel caso in cui essi non siano diminuiti.

Ci troviamo di fronte, anche nei paesi e non più solo nelle grandi città, ad **aspiranti conduttori** che, talvolta, scelgono di non acquistare anche avendone la disponibilità economica; e ciò sulla base di considerazioni relative alla stabilità del loro nucleo familiare, alla continuità del loro reddito, all'incertezza sul fatto che il luogo di lavoro rimanga invariato per un lungo periodo.

Dall'altro lato, i **proprietari di immobili** stanno sempre più rispondendo a questi cambiamenti rendendosi, anch'essi, più flessibili in termini di prospettiva di durata effettiva del contratto di locazione, disponibili a dotare l'immobile di arredi, a stipulare contratti di natura transitoria; essi però richiedono (e giustamente) maggiori garanzie sulla solvibilità del Conduttore e pretendono il rispetto delle clausole contrattuali intese, non solo come pagamento alle scadenze, ma anche come cura e manutenzione dell'immobile e delle sue dotazioni e diligenza nei confronti delle regole condominiali.

Gli **agenti immobiliari** si trovano nel mezzo di questo tiro alla fune tra le parti, alle prese con il difficile compito di far comprendere all'una le richieste e le esigenze dell'altra, le differenti ragioni e motivazioni, di trovare il prezzo che possa essere soddisfacente per il locatore e sostenibile per il conduttore. Per la natura professionale della loro attività, è inoltre essenziale che il contratto che l'Agente immobiliare andrà a redigere una volta trovato l'accordo, rispetti la Legge e non indichi patti ad essa contrari o non manchi di documentazione obbligatoria, non crei pregiudizio dal punto di vista fiscale e sia idoneo a tutelare il proprietario Locatore nel caso in cui si verifichi un mancato rispetto delle clausole contrattuali che renda necessario il ricorso all'autorità giudiziaria.

Lo **strumento del contratto di locazione**, se bene utilizzato, nel rispetto della Legge e tenendo conto della volontà delle parti è la chiave per regolare i rapporti e fare tutto quanto necessario ad evitare che si generino conflitti di qualsiasi genere. Il contenuto del contratto deve essere chiarito a Locatore e Conduttore in modo tale da evitare che l'uno e/o l'altro abbiano pretese che sono contrarie alla Legge.

In questo contesto si inserisce il **CONTRATTO A CANONE CONCORDATO, la cui normativa è stata rinnovata dal Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16 Gennaio 2017**, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il successivo 15 Marzo.



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

### **Quali sono le agevolazioni fiscali e alcuni dei vantaggi per il locatore e per il conduttore che stipulano un contratto di locazione a canone concordato?**

- Riduzione della durata del contratto dai 4+4 anni del contratto a canone libero ai 3+2 anni del contratto a canone concordato
- Un contratto redatto secondo uno schema rigido e pressoché non modificabile che non consente, di indicare clausole contrarie alla Legge che potrebbero essere un punto a sfavore nel caso di ricorso all'autorità giudiziaria
- La presenza di una tabella di ripartizione degli oneri accessori che deve essere allegata al contratto e non lascia ampio margine di discrezionalità nel caso di spese relative alla manutenzione e conduzione dell'immobile locato
- Un canone di locazione che derivi dall'attività di concertazione e mediazione operata tra le organizzazioni rappresentative degli inquilini e dei proprietari
- L'assistenza (facoltativa) delle Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini alla redazione del contratto, con conseguente rilevata riduzione della conflittualità tra le parti
- **L'attestazione resa, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di una delle Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (oppure una per ognuna delle parti) della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale, anche in ordine alle agevolazioni fiscali**
- La possibilità, in caso di controversie inerenti varie questioni relative al contratto, di richiedere l'intervento di una commissione di conciliazione, formata dai rappresentanti di sindacati e associazioni, che troverà una soluzione entro 60 giorni dalla data della sua costituzione
- Riduzione del 30% della base imponibile per le imposte dirette (del locatore) e per l'imposta di registro per contratti aventi ad oggetto immobili situati in comuni ad alta tensione abitativa e comuni limitrofi
- Riduzione dell'aliquota della cedolare secca (del locatore) dall'ordinario 21% al 10% per contratti aventi ad oggetto immobili situati in comuni ad alta tensione abitativa e comuni limitrofi
- Riduzione, a favore del locatore, del 25% dell'aliquota deliberata ai fini IMU e TASI per tutti gli immobili locati a canone concordato ed in tutti i comuni

Dal punto di vista fiscale, i **conduttori titolari di un contratto per ordinarie esigenze abitative** potranno usufruire, **purché la casa sia adibita ad abitazione principale**, di una detrazione d'imposta, rapportata alla durata del periodo dell'anno durante il quale sussista tale destinazione:

- **495,80 euro** se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro (invece che 300,00 euro per contratti a canone libero);
- **247,90 euro** se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 ma non superiore a 30.987,41 euro (invece che 150,00 euro per contratti a canone libero);
- Nessuna detrazione se il reddito è superiore a 30.987,41

### **Detrazioni fiscali per i contratti di locazione a favore di giovani:**

Per i contratti stipulati con giovani di età compresa tra i 20 anni e 30 anni, ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 43, per l'unità immobiliare da destinare ad abitazione principale è prevista, in sede della dichiarazione dei redditi una detrazione pari a 991,60 euro a favore del giovane conduttore. Tale detrazione spetta per i primi 3 anni, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro.



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

L'immobile in questione deve essere diverso dall'abitazione principale dei genitori del giovane intestatario del contratto ed il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

#### **Detrazioni per conduttori che siano lavoratori dipendenti trasferiti:**

A favore dei conduttori **lavoratori dipendenti**, che per motivi di lavoro

- trasferiscono la propria residenza nel comune del lavoro o limitrofo;
- il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque fuori dalla propria regione;
- la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di 3 anni dalla richiesta della detrazione.

spetta **nei primi tre anni dal trasferimento della residenza** una detrazione nella misura di:

- **991,60 euro** se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro;
- **495,80 euro** se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro.

#### **Cos'è il contratto di locazione a canone concordato?**

Il contratto di locazione a canone concordato è caratterizzato da un **canone calmierato in base alle esigenze di mercato da un lato, ma anche sulla base delle effettive situazioni economiche che si determinano all'interno della singola città**. Ed è proprio per tale ragione che questo tipo di contratto di affitto si differenzia da quello a canone libero, nel quale il canone è di mercato.

Nel contratto di locazione a canone concordato **il canone non può superare un tetto massimo stabilito da accordi territoriali tra le principali organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e degli inquilini**. Gli accordi territoriali sottoscritti da tali organizzazioni stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, sulla base delle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per ogni singolo contratto.

**Attraverso l'applicazione delle regole e dei parametri indicati nel testo di ciascuno degli accordi territoriali e sulla base dei dati relativi all'immobile oggetto della locazione** (tipologia dell'alloggio, stato manutentivo, pertinenze, presenza di spazi comuni quali cortili, aree a verde, ecc., dotazione di servizi quali ascensore, climatizzazione estiva e invernale, prestazione energetica, presenza di arredo completo o parziale), **è determinato il valore minimo e massimo del canone di locazione**.

**Gli accordi territoriali sono pubblici e consultabili gratuitamente** rivolgendosi al Comune dove è ubicato l'immobile, o ad una delle associazioni firmatarie, oppure ancora alle Agenzie immobiliari che conoscano ed utilizzino questo strumento.

#### **Quanto dura il contratto di locazione a canone concordato?**

I contratti di locazione a canone concordato possono avere una durata di:

- **3+2 anni per le abitazioni** (invece che 4+4 per contratti a canone libero)
- da 6 mesi a 3 anni per gli studenti universitari
- da 1 a 18 mesi per i contratti transitori

#### **In quali Comuni è possibile stipulare un contratto di locazione a canone concordato?**



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

I contratti destinati a soddisfare esigenze di natura abitativa, cosiddetti 3+2 disciplinati dall'art.2 comma 3 della Legge 9 Dicembre 1998 nr.431, **possono essere stipulati in tutti i Comuni d'Italia.**

Nel caso di non esistenza di un accordo a livello locale, i valori da utilizzare sono quelli disciplinati dal Decreto Ministeriale del 14 Luglio 2004 il quale ha previsto che:

- se i Comuni non hanno convocato le Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, ovvero se non sono ancora stati definiti gli accordi, allora si applicano le fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti;
- se gli accordi non sono mai stati definiti, allora si applicano gli accordi definiti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

Alla data odierna, **esistono accordi per tutti i Comuni della Provincia di Treviso, oltre che per un discreto numero di Comuni della Provincia di Pordenone.**

Molti di questi accordi (**Treviso, Mogliano Veneto, Montebelluna, Conegliano, Castelfranco Veneto**) sono stati già rielaborati, firmati e depositati presso il Comune e la Regione di riferimento da parte delle Organizzazioni, tra cui la nostra Confappi.

Sono pronti per la firma e gli adempimenti successivi per la loro ufficiale entrata in vigore gli accordi per **Oderzo, Motta di Livenza, San Biagio di Callalta, Pordenone e città della Provincia di Pordenone, Vittorio Veneto, ecc.**

In corso di lavorazione sono, quindi, molti altri accordi territoriali che saranno specifici, all'interno della Provincia di Treviso, per tutti i Comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000, come risultanti dai dati dell'ultimo censimento.

#### **Com'è fatto un contratto a canone concordato?**

Un contratto di locazione a canone concordato deve essere **stipulato esclusivamente e obbligatoriamente utilizzando il tipo contrattuale allegato al Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16 Gennaio 2017 (rif. Art. 4-bis della Legge 431/1998).**

- **Allegato A, per contratto di locazione abitativa** (Legge 9 Dicembre 1998 nr.431, art.2 comma 3)
- **Allegato B, per contratto di locazione abitativa di natura transitoria** (Legge 9 Dicembre 1998 nr.431, art.5 comma 1)
- **Allegato C, per contratto di locazione abitativa per studenti universitari** (Legge 9 Dicembre 1998 nr.431 art.5 comma 3)

Il medesimo DM 2017 contiene al suo interno e fa richiamo ad una **TABELLA ONERI ACCESSORI** (allegato D) di ripartizione delle spese, appunto gli oneri accessori, tra Locatore e Conduttore che deve essere allegata al contratto a canone concordato.

**Confappi Treviso, dal 2012, si trova a Oderzo ed ha preso parte, insieme con le altre Organizzazioni del territorio, alla stesura degli accordi territoriali per tutti i Comuni della Provincia di Treviso oltre che di quelli della Provincia di Pordenone.**

Confappi rappresenta i Piccoli Proprietari di Immobili e fornisce i suoi servizi a tutti gli associati. Possono associarsi a Confappi **persone fisiche, professionisti ed imprese.**

Le **Agenzie immobiliari** possono fare riferimento all'associazione per approfondire temi inerenti locazioni e diritto immobiliare, fiscalità relativa agli immobili (riferita a detrazioni per lavori in casa, tassazione dei redditi di locazione, detrazioni a favore degli inquilini, ecc.) avviando un percorso finalizzato ad allargare il campo delle competenze da utilizzare nei confronti dei Loro clienti.



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

I servizi sono forniti direttamente dall'associazione ovvero da parte dei consulenti dell'area legale, tecnica e fiscale che collaborano con Confappi.

L'iscrizione a Confappi garantisce al socio l'accesso a **consulenze verbali gratuite su problemi fiscali, legali, tecnici, condominiali, notarili ed assicurativi.**

**Tutte le attività non gratuite sono soggette a presentazione di un preventivo specifico, in assoluta trasparenza e con la massima attenzione verso l'utenza.**

Periodicamente sono inviate tramite mail circolari informative, divulgate anche attraverso la pagina facebook



<https://www.facebook.com/pages/Confappi-Treviso/401414779951130>

ed il sito internet [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

Oderzo, lì 13 Dicembre 2017

Confappi delegazione di Treviso

Il Presidente

*Dott.ssa Ines Durante*



FNA Federamministratori e CONFAPPI - delegazioni di TREVISO



**CONFEDERAZIONE PICCOLA  
PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

delegazione provinciale di TREVISO

Via G. Corazzin, 3 int.11-12

31046 Oderzo (TV)

Tel. 0422 713990

[confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito

[www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

