

SPORTELLO CASA TORINO – via verdi 26/a . tel  
0118138328/fax 0118391463 –  
[www.sportellocasapiemonte.it](http://www.sportellocasapiemonte.it) -  
[torino@sportellocasapiemonte.it](mailto:torino@sportellocasapiemonte.it)

**NOTE**

**IMPORTANTI**

**PER CHI**

**OFFRE**

<b>INFORMAZIONI GENERALI SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE</b>
---

I contratti di locazione possono essere:

- **LIBERI**
- **CONCORDATI**

## 1. **CONTRATTO “LIBERO”**

E' prevista la possibilità di una libera determinazione del canone, in base alla volontà negoziale delle parti. Per contro, tali contratti hanno dei vincoli di durata, in quanto prevedono una durata minima di quattro anni, con proroga automatica, a favore dell'inquilino, di altri quattro anni. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, per giustificati motivi, con preavviso di sei mesi. Non sono previste agevolazioni fiscali per i locatori.

## 2. **CONTRATTI “CONCORDATI” (o locazioni convenzionate)**

Si tratta di contratti introdotti dalla Legge n. 431 del 1998, i quali prevedono l'utilizzo di schemi-tipo di contratto, con contenuto in massima parte prestabilito e inderogabile (le tipologie contrattuali sono introdotte dal D.M. del 30/12/2002). Esistono quindi diverse tipologie di contratti a canone concordato, che rispondono a specifiche e differenziate esigenze dei locatori e dei conduttori e che hanno in comune il seguente punto:

- ✓ **IL CANONE** deve essere determinato entro i limiti prestabiliti. La misura massima del canone varia in funzione della zona geografica di ubicazione dell'alloggio (centrale, periferica, ecc.) e delle caratteristiche dello stesso (presenza di garage, ascensore, giardino, terrazzo, doppi servizi, ecc...) come individuati in seno agli accordi locali, accordi che si differenziano da comune a comune.

Si esaminano di seguito le caratteristiche delle TRE TIPOLOGIE DI CONTRATTI CONCORDATI:

### 2.1 **CONTRATTO CONCORDATO** (ex art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98)

- ✓ **DURATA.** La durata minima non può essere inferiore a tre anni. Inoltre, alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del contratto, il medesimo è prorogato di diritto per ulteriori due anni (fatte salve le possibilità di disdetta da parte del locatore previste dalla legge, in determinati casi);
- ✓ **AGEVOLAZIONI FISCALI.**
  - a) **riduzione dell'imponibile IRPEF** del 30%, rispetto a quello che sarebbe il reddito fondiario imponibile ordinario (vantaggio fiscale per il locatore);
  - b) **riduzione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta proporzionale di registro**, nella misura del 30% (vantaggio fiscale per entrambi le parti);
  - c) **per chi opta per la cedolare secca** l'aliquota irpef è fissa attualmente al 10% e non si pagano l'imposta di bollo e di registro

## La CEDOLARE SECCA

La “cedolare secca” è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell’immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell’opzione, l’aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall’Istat dell’indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell’anno precedente.

Per saperne di più consulta il sito dell’Agenzia delle Entrate : <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/home/cosadevifare/registrare/registrazione+contratti+beni+immobili/cedolare+secca/scheda+informativa+cedolare+secca>

## 2.2 CONTRATTO TRANSITORIO PER STUDENTI UNIVERSITARI (ex art. 5, comma 2, della Legge n. 431/98)

Una particolare tipologia di contratto concordato è il “contratto transitorio per studenti universitari” di cui all’art. 3 del D.M. 30/12/2002.

- ✓ **DURATA.** La durata può essere compresa tra sei mesi e tre anni; alla scadenza il contratto si rinnova per uguale periodo, se il conduttore non comunica al locatore disdetta, con almeno tre mesi di preavviso;
- ✓ **AGEVOLAZIONI FISCALI.** Ove il contratto sia redatto conformemente al modello contrattuale di legge, spettano le medesime agevolazioni fiscali di cui alle lett. a) b) e c) del precedente punto 2.1

## 2.3 CONTRATTO TRANSITORIO ORDINARIO (ex art. 5, comma 1, della Legge n. 431/98)

Tale contratto si differenzia da tutti i precedenti, in ragione del fatto che può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie – con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa – da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

- ✓ **DURATA.** La durata può essere compresa tra uno e diciotto mesi, allo scadere dei quali il contratto si chiude, senza obbligo di rinnovo;
- ✓ **AGEVOLAZIONI FISCALI.** Non è prevista alcuna agevolazione fiscale per il locatore.

L’accordo territoriale del comune di Torino prevede, tra le cause di transitorietà a favore del proprietario, a titolo esemplificativo: la necessità di destinare l’immobile ad uso proprio, dei propri figli ecc.; la necessità di eseguire interventi sull’immobile, soggetti a concessione edilizia, incompatibili con lo stato di occupazione dell’immobile; e così via...

A favore del conduttore, a titolo esemplificativo: il fatto di avere un contratto di lavoro a termine in un comune diverso da quello di residenza; trasferimento temporaneo della sede di lavoro; esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione; ecc...

## COSA SI DEVE FARE PER STIPULARE UN REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE

### 1. INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Dal punto di vista pratico operativo è necessario innanzitutto capire quale sia il tipo di contratto più adatto alle proprie specifiche esigenze.

In specie, per quanto riguarda Torino, i contratti a canone concordato fanno capo ad un accordo territoriale sottoscritto dal comune di Torino e dalle associazioni di categoria, che al fine di stabilire le modalità di calcolo del canone, suddivide la città in tre aree principali: centro, semicentro, periferia e collina.

## 2. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Una volta individuato il contratto, stipulato e firmato da entrambe le parti contraenti, in duplice copia originale, si deve procedere – entro 30 giorni dalla stipula – con il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto, salvo opzione della cedolare secca.

L'obbligo di registrazione e di versamento dell'imposta di registro è previsto dalla legge a carico di entrambe le parti. In genere è il locatore che si assume l'onere della materiale registrazione del contratto. L'imposta di registro è anch'essa a carico di ambo le parti (in altre parole, ai fini fiscali vige il regime di "responsabilità solidale").

Dal punto di vista negoziale, peraltro, in genere si prevede che gli oneri di registrazione del contratto siano ripartiti in parti uguali tra locatore e locatario. Pertanto, se le pattuizioni negoziali sono così definite, e l'imposta fosse materialmente versata dal locatore, questi potrà poi rivalersi sul locatario per la parte contrattualmente posta a carico di quest'ultimo.

## 3. COMUNICAZIONE IN QUESTURA

Non è più necessario per gli italiani e i membri della comunità europea che il locatore, entro 48 ore, debba compilare e depositare in Questura la Comunicazione di Cessione di Fabbricato; rimane necessario esclusivamente per i cittadini extracomunitari

### INDICAZIONI E SUGGERIMENTI

- Accertare l'esatto inquadramento del contratto all'interno dello schema-tipo che si intende applicare e verificare, a tal fine, l'esistenza di tutti i presupposti (oggettivi e soggettivi) richiesti dalla normativa vigente.
- Se il contratto di locazione prevede, in qualità di parte locataria più persone che non costituiscono parte di un unico nucleo familiare (es: più studenti), le garanzie contrattuali del locatore possono essere "rafforzate" intestando il contratto di locazione, in qualità di "parte locataria", a tutti gli inquilini che occuperanno l'appartamento. In tal modo tutti gli inquilini intestatari del contratto saranno responsabili in solido delle obbligazioni dedotte in contratto.
- Nel caso di cui al punto precedente, dove "parte locataria" siano più persone congiuntamente, distintamente indicate in contratto, ed uno (o più) dei conduttori intendesse recedere dal contratto, potrà accadere (occorre previamente verificare cosa prevede il singolo contratto sul punto in tali casi):
  - a) la continuazione del contratto verso gli altri contraenti, responsabili in solido (senza alcuna sostituzione o novazione);
  - b) la "cessione parziale" del contratto (c.d. "subentro") della parte che intende recedere, ove vi sia una persona che intende subentrare e sempreché tutte le parti contraenti acconsentano al subentro. La cessione del contratto è un evento modificativo del rapporto contrattuale ai sensi dell'art. 19 del d.P.R. n. 131/86. Occorre pertanto procedere con la registrazione, a norma di legge, di tale accadimento. Il subentro nel contratto di locazione non implica novazione del medesimo. L'imposta di registro è dovuta in misura fissa.
  - c) Novare il contratto: ossia stipulare un nuovo contratto;

**A CHI RIVOLGERSI PER ULTERIORI INFORMAZIONI**

Per i proprietari:

**UPPI-ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

10122 Torino - C.so Palestro,8

tel. 011 5613580

email [uppi.torino@tin.it](mailto:uppi.torino@tin.it)

sito internet [www.uppitorino.it](http://www.uppitorino.it)

**APPC - ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASA**

10121 Torino – piazza Vittorio Veneto 5

tel. 011 8127420

sito internet <http://www.appc.it/>

**CONFAPPI - CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

10138 Torino - via Villarbasse 16

Telefono: 0113821985

Fax: 0113821985

<http://www.confappi.it>

[confappi.fna@alice.it](mailto:confappi.fna@alice.it)

Per gli inquilini:

**S.U.N.I.A. - SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI**

10152 Torino (TO) - via Carlo Pedrotti 30

tel. 011 2440936, 011 2440926

fax: 011 2472041

email [sunia.torino@sunia.it](mailto:sunia.torino@sunia.it)

**UNIAT- UNIONE NAZIONALE INQUILINI AMBIENTE E TERRITORIO**

10152 Torino (TO) – via Bologna 11

tel011.2417186

<http://www.uniat.it/>

**SICeT SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO**

10125 Torino (TO) - Via Madama Cristina n°50

Tel. 011/65.20.151 - Fax 011/65.20.557

[www.sicetorino.it](http://www.sicetorino.it)

**COME REGISTRARE IL CONTRATTO:  
AGENZIA DELLE ENTRATE – [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)**

AGENZIA DELLE ENTRATE TORINO

**Indirizzo:** CORSO BOLZANO, 30

**CAP:** 10121

**Telefono:** 011/19469111

**Fax:** 011/19469272

**E-mail:** [dp.itorino@agenziaentrate.it](mailto:dp.itorino@agenziaentrate.it)

**PEC:** DP.1TORINO@PCE.AGENZIAENTRATE.IT