

CONSIGLI SUGLI AFFITTI alle famiglie

Gli argomenti :

1. *I contratti di affitto* – pag. 2
Il Contratto Libero
gli Accordi Territoriali
Locazione di porzione di alloggio
Le nuove normative
2. *Gli adeguamenti ISTAT*- pag. 4
3. *La chiusura del contratto* - pag. 5
La scadenza del contratto
La disdetta da parte del locatore
La disdetta del conduttore
La proroga dei vecchi contratti
4. *La registrazione del contratto* – pag. 5
L'imposta di Registro
Le registrazioni successive
Le sanzioni per ritardato pagamento
5. *I contributi per gli affitti* - pag. 7
6. *Le agevolazioni fiscali* - pag. 7
A) Le riduzioni d'imposta per la proprietà
L'IRPEF
La Tassa di registro
La Cedolare secca
Particolari regole fiscali
L'IMU
B) Le detrazioni per l'Inquilino

Gli affitti in nero
7. *L'A.P.E. - La Prestazione Energetica* - pag. 9
8. *Lo sfratto* – pag. 9
L'inquilino e lo sfratto
La procedura di sfratto
La domanda di proroga
Lo sfratto per morosità

Cap. 1 - I CONTRATTI D'AFFITTO

La Legge 431 del 9 Dicembre 1998, che regola gli affitti abitativi, offre la possibilità di scegliere varie formule di contratto; in particolare indichiamo: il Contratto a canone libero e i contratti regolamentati dal Decreto Ministeriale e dagli Accordi Territoriali.

Tutti i contratti abitativi sono validi soltanto se sono in forma scritta. Se il proprietario dell'alloggio impone un contratto verbale (ma il fatto deve essere provato dall'inquilino) per nascondere il profitto del canone e non pagare il fisco, la legge consente di ricorrere al Giudice il quale stabilirà la durata del contratto e il canone (generalmente di tipo concordato) ed inoltre la restituzione di eventuali quote di canone pagato in eccesso rispetto a quanto da lui stabilito.

Per ricevere assistenza ed informazioni, si può contattare il SICET, il Sindacato Inquilini Casa e Territorio presso le sedi della CISL (a Pisa in via Corridoni, tel 050.518111; <http://sicet.cislpiisa.it> - e-mail: pisa@sicet.it).

A. IL CONTRATTO LIBERO

E' una libera pattuizione tra le parti su tutti i punti dell'accordo di locazione compreso il Canone; fa eccezione la durata, che la Legge prevede per un periodo non inferiore ai 4 anni, con obbligo di rinnovo di almeno 4 anni a meno che non ricorrano condizioni di necessità del proprietario previste dalla stessa legge.

E' peraltro ormai prassi generalizzata che sia il canone che una buona parte delle clausole contrattuali siano di norma stabilite dal proprietario, non essendo di fatto possibile, nella grande maggioranza dei casi, una trattativa tra le parti.

Il proprietario comunque, qualora non sia espressamente previsto dal contratto, non potrà chiedere né nel corso del periodo contrattuale né alla sua fine, gli aumenti ISTAT o l'integrazione di interessi legali e rimborsi simili su spese da lui fatte per straordinaria manutenzione.

Il contratto libero (se non è in Cedolare secca) non consente al proprietario di avere le agevolazioni fiscali ma consente ugualmente all'inquilino, in caso di contratto regolarmente registrato, di ottenere il sostegno all'affitto. (vedi al capitolo 5) e le detrazioni fiscali (vedi Capitolo 6 lett. B)

B. I CONTRATTI DEGLI ACCORDI TERRITORIALI

Il decreto interministeriale Infrastrutture e Trasporti (MIT) (l'ultimo a cui fare riferimento è del 16 gennaio 2017, emanato in applicazione della Legge 431/98 già menzionata, regola il **Contratto Concordato**, vale a dire i contratti nei quali il **Canone** è calcolato sulla base di parametri concordati, in appositi **Accordi Territoriali**, dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini convocate dai Comuni territorialmente competenti. I Comuni interessati sono essenzialmente quelli definiti "ad alta tensione abitativa" (per la Provincia di Pisa sono: Pisa, Cascina, Pontedera, San Giuliano T.) anche perché per questi Comuni la stessa legge prevede che l'importo annuo del canone, così come definito dagli Accordi, acquisisca un abbattimento ai fini fiscali, ed altre riduzioni fiscali, come vedremo più avanti nell'apposito capitolo 6.

Il Decreto Interministeriale su menzionato ha stabilito che le parti in contratto, qualora non siano assistite da almeno una delle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale, abbiano **l'obbligo di acquisire una attestazione, rilasciata da almeno una delle Associazioni firmatarie, che dichiari la rispondenza del Contratto sottoscritto allo stesso Accordo Territoriale** per poter acquisire le agevolazioni fiscali.

Il testo da utilizzare per la stipula di tali Contratti è quello emanato dal Decreto stesso e recepito negli Accordi Territoriali. Per i Comuni interessati della Provincia di Pisa sopra indicati tali Accordi sono stati rinnovati e sottoscritti nel 2018.

I Contratti concordati regolamentati dal Decreto ministeriale suddetto sono di tre tipi:

- Contratto di locazione normale – L.431/98, art. 2 comma 3
- Contratto di locazione transitoria – L. 431/98 art. 5 comma 1
- Contratto di locazione per studenti universitari L. 431/98 – art. 5 comma 2 e 3.

Il Contratto concordato normale ha una durata di tre anni, con obbligo di prolungamento di altri due anni, come precisiamo più avanti al capitolo 3, nel caso che il locatore comunichi la volontà di non accettare la prosecuzione dello stesso senza dare indicazione di condizioni di necessità. Il canone è di tipo "Concordato", quindi è definito dall'Accordo territoriale. Dovrà essere sottoscritto **obbligatoriamente il Verbale di Consegna** che dà le indicazioni di calcolo del Canone.

Il Contratto Transitorio ha una durata da un mese a diciotto mesi e può essere stipulato per soddisfare particolari esigenze del proprietario o dell'inquilino previste dagli stessi Accordi Territoriali. **Il canone è di tipo Concordato** per Città Metropolitane, Comuni Capoluogo (Pisa, ad es,) e per i Comuni che hanno più di 10.000 abitanti.

Qualora venga prolungato oltre il tempo stabilito in contratto, la sua durata si trasforma in normale contratto di 4 anni + 4 con lo stesso canone.

Anche per questi contratti valgono gli abbattimenti fiscali indicati al capitolo 6.

Il Contratto per studenti è anch'esso di tipo transitorio ed ha una durata da sei mesi a trentasei mesi. Il Canone è di tipo Concordato e gli Accordi territoriali possono prevedere particolari clausole da gestire a livello comunale.

Il contratto è rinnovabile in modo automatico alla prima scadenza solo a discrezione e a vantaggio dell'inquilino-studente; il proprietario non può interrompere il contratto alla prima scadenza ma ha il diritto di ottenere gli abbattimenti fiscali (cap. 6).

C. LOCAZIONE DI PORZIONE DI ALLOGGIO

La normativa introdotta dal Decreto Interminist. del 16/01/2017 che regola i Contratti a canone concordato prevede anche la possibilità di affittare una porzione di alloggio.

In questo caso il canone dovrà essere adeguato alle dimensioni della parte di alloggio concesso in locazione. Mentre per i contratti a canone libero (4+4) il canone è liberamente contrattato tra le parti, per i contratti a canone concordato il canone viene definito in base ad uno specifico conteggio in applicazione dei parametri stabiliti nell'Accordo Territoriale del Canone di riferimento.

Come definire il canone della parte di alloggio affittata?

Dovrà essere prima calcolato il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole camere di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni. Nel conteggio base dovrà essere compresa anche la parte eventuale che il locatore riserva per sé.

Esempio di calcolo parziale:

Alloggio con tre camere e superficie convenzionale di 75 mq.

Canone mensile euro 650,00.

Si sommano le superfici delle camere :

(ad es. 12 + 13,50 + 15 = totale 40,50)

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq./mese pari ad euro 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera (e sarà comprensivo delle parti comuni):

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE euro 650,00

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di godimento esclusivo a quella della camera e la superficie comune, che resterà inclusa nel conteggio complessivo, risulterà inferiore.

D. I PATTI CONTRARI ALLA LEGGE

La legge 431/98, all'art. 13, stabilisce le regole contrattuali e i casi di nullità dei patti ad essa contrari che fossero inseriti nel contratto.

- 1.E' nulla la durata del contratto inferiore a 4 anni + 4 per i contratti di tipo libero e inferiore a 3 anni per quelli concordati;
- 2.E' nullo l'impegno che obbliga a pagare un affitto superiore a quello indicato nel contratto scritto, firmato e registrato;
- 3.E' nulla la richiesta di un canone di tipo concordato, qualora il suo costo è superiore a quello definito negli accordi territoriali;
- 4.E' nulla ogni clausola che comporti un aumento degli obblighi economici, come la richiesta di pagamento per lavori straordinari, il deposito cauzionale oltre le 3 mensilità, le spese di amministrazione e costi connessi, le spese di assicurazione dello stabile.

Anche per questi casi è possibile ricorrere al Giudice perché possa dichiarare la nullità e disporre la restituzione delle somme eventualmente pagate in eccesso.

E. LE NUOVE NORMATIVE

A. Il Contratto Concordato per gli altri Comuni non riconosciuti a "Tensione abitativa".

Il decreto interministeriale Infrastrutture/ Economia del 14 luglio 2004 estende a tutti i Comuni italiani, anche a quelli che non hanno fatto gli Accordi Territoriali e/o che non sono riconosciuti ad "alta tensione abitativa", la possibilità di applicare i Contratti Concordati previsti dall'art. 2 comma 3 della Legge 431/98.

I contratti di locazione concordati potranno essere quindi stipulati:

a. Nei **comuni** (di norma si parla di quelli considerati a tensione abitativa ma possono essere inclusi anche quei Comuni colpiti da calamità naturali nei quali è stato fatto l'Accordo Territoriale) per i quali sono stati sottoscritti **accordi territoriali** sulla base di un precedente decreto ministeriale e non più rinnovati (tali Accordi hanno, di solito, cadenza triennale).

Il decreto prevede l'aggiornamento delle fasce di oscillazione, previste da tali Accordi, sulla base dell'intera variazione Istat intercorsa fra il mese successivo alla data di sottoscrizione degli Accordi in questione e il mese precedente la stipula del nuovo, singolo contratto di locazione.

b. Per tutti gli altri **comuni che non hanno mai fatto gli accordi**, per stabilire i canoni dei nuovi contratti potranno essere presi a riferimento le tariffe stabilite per il Comune vicino nel quale sia vigente un Accordo sottoscritto sulla base del D.M. del 16/01/2017. Tale Comune va individuato tenendo conto della dimensione demografica prossima a quella del Comune carente di accordo e della minor distanza; per la vicinanza può trattarsi di Comune, Provincia o Regione.

Per questi tipi di Contratti **non sono previste le agevolazioni fiscali** già indicate e che vedremo più avanti nel dettaglio, perché tali contratti riguardano alloggi di Comuni non riconosciuti "ad alta tensione abitativa".

Le parti contrattuali dovranno, in ogni caso, adottare obbligatoriamente i testi di contratto allegati a tale decreto ministeriale del 30.12.'02 (immodificabili) e la relativa Tabella oneri accessori (pure immodificabile). I canoni saranno incrementabili ogni anno del 75% della variazione Istat, purché tale adeguamento venga indicato nel contratto.

c. La Legge 80/2014 ha previsto l'abbattimento fiscale anche per i comuni colpiti da calamità naturali nei quali fosse stato sottoscritto l'Accordo Territoriale. Anche per questi Comuni vale quanto indicato al punto a.

Il decreto del 14.7.2004 qui menzionato **riguarda esclusivamente i contratti agevolati o concordati**: tiene esclusi (e quindi non ne viene estesa l'applicazione) sia i contratti transitori sia i contratti per studenti universitari.

B. Quasi 2 anni dopo la pubblicazione di tale Decreto (che, ricordiamo, regola i Contratti Concordati previsti dall'art. 2 comma 3 L. 431/98) viene emanato **il Decreto Interministeriale Infrastrutture/ Economia del 10 Marzo 2006** che regola invece **i Contratti Transitori ordinari e quelli per studenti universitari** previsti dall'art. 5 della stessa legge; anche in questo caso la regolamentazione è legiferata perché e qualora non siano stati fatti gli Accordi Territoriali previsti per legge o gli stessi non siano stati rinnovati alla scadenza da questi prevista. Il Decreto infatti afferma (art.1 comma 1), per i contratti transitori, che se si verificano tali situazioni e quindi si è comunque in assenza di Accordo Territoriale, è ugualmente possibile fare i Contratti transitori (art. 5 comma 1 della L. 431/98) (utilizzando il canone concordato secondo il conteggio che qui di seguito indichiamo).

Questo Decreto deve però essere integrato con il Decreto del MIT citato e attualmente in vigore del 16/01/2017 che prevede l'estensione e la fattibilità dei Contratti transitori ordinari a tutti i Comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000 e per questi contratti l'Agenzia delle Entrate, qualora sia stata comunicata la scelta per la Cedolare secca (vedi Cap. 6) ha riconosciuto l'abbattimento fiscale previsto per i Comuni a tensione abitativa (attualmente il 10%)

Inoltre per i contratti per studenti universitari lo stesso Decreto 10.3.06 afferma, è comunque possibile applicare il Contratto per studenti nelle Città universitarie e Comuni limitrofi (art. 5 commi 2 e 3 della stessa legge); anche in questo caso con la forma del canone concordato e con le modalità di conteggio del canone sotto descritte.

Come si calcola il Canone in assenza di Accordo territoriale?

- Qualora ci sia stato un **precedente Accordo** e non sia stato rinnovato, devono essere utilizzate le quote a metro quadro ivi previste e incrementate con la variazione ISTAT al 75% riferita all'indice per le famiglie di operai e impiegati; facendo la somma di tali indici ISTAT a partire dal mese successivo alla firma di tale accordo fino al mese precedente la data di stipula del contratto.

Esempio: Dato che il primo Accordo stipulato a Pisa è del Luglio 1999, qualora. Il contratto venga stipulato nel Maggio 2006 e il canone concordato in base al conteggio dell'Accordo '99 è di €. 400, tale quota va rivalutata degli indici ISTAT annuali maturati dall'Agosto 99 ad Agosto 2005 a cui va aggiunto l' ISTAT residuo maturato da questo mese fino a Aprile 2006 e cioè $14,3 + 1,1 = 15,4\%$ quindi il canone sarà di €. 461,60.

- Nei Comuni nei quali **non è mai stato fatto l'Accordo** territoriale viene preso a riferimento "*il Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale*" in cui vige l'Accordo stipulato in base al D.M. del 30.12.2002, anche se è in altra Provincia o in altra regione. Delle fasce di oscillazione ivi previste per il calcolo del canone potrà essere formata una sola fascia costituita dai valori minimo e massimo delle aree omogenee del Comune di riferimento. All'interno di questi valori il proprietario e l'inquilino concorderanno la quota a metro quadro da adottare.

Cap. 2 - GLI ADEGUAMENTI ISTAT

La Legge 431/98 non prevede l'applicazione degli aggiornamenti ISTAT, tuttavia normalmente il Contratto proposto dal Locatore, nei contratti liberi, prevede che il **canone di affitto possa subire un adeguamento annuale** che decorre dal mese successivo alla scadenza dei 12 mesi cioè dal mese nel quale inizialmente è stato firmato il Contratto. Tale normativa a nostro avviso può essere ritenuta valida perché ha il solo scopo di consentire che possa essere mantenuto il valore monetario del canone con lo stesso potere valutario, dato che esso viene adeguato ai costi dovuti all'inflazione e non rappresenta un aumento effettivo del canone pattuito, che è un patto vietato dalla stessa legge. Negli Accordi Territoriali, di solito, è previsto l'aumento ISTAT.

- Nei "*Contratti Liberi*" tale adeguamento è legittimo solo se indicato nel contratto e nella misura e con le modalità ivi descritte (75% o 100%, con o senza preavviso). Se il contratto non prevede l'adeguamento ISTAT questo non è dovuto. Se viene chiesto l'ISTAT al 100% questo deve essere sempre calcolato, ogni anno, sulla cifra di canone iniziale indicata nel contratto, perché la legge non consente aumenti sul canone pattuito inizialmente; aumenti che invece si realizzerebbero se l'adeguamento annuale dell'ISTAT al 100% venisse calcolato, oltre che sul canone pattuito inizialmente, anche sugli adeguamenti avvenuti nei vari anni di contratto.
- Nel caso che il locatore non chieda l'adeguamento ISTAT annuale egli ha diritto di adeguare il canone per il periodo in cui non è stato richiesto (Cassazione sentenza n. 15034/04 : può essere adeguato, con gli indici ISTAT maturati negli anni di omessa richiesta, il canone che il conduttore dovrà pagare a partire dal mese successivo alla richiesta) ma, se il contratto non prevede l'adeguamento automatico, il locatore non può chiedere gli adeguamenti arretrati.
- Nei "*Contratti Concordati*" degli Accordi Territoriali, l'ISTAT deve essere sempre calcolata al 75% dell'inflazione, sulla base dell'indice calcolato dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati. Nel caso di omessa richiesta del locatore, questi non ha mai diritto a chiedere gli arretrati, ma solo il calcolo ISTAT per gli anni non richiesti (sentenza Cassazione sopra indicata).
- Nei "*Contratti Transitori*", e quindi anche nei contratti per studenti, l'adeguamento dell' ISTAT non si applica; considerando la loro natura transitoria, infatti, non è indicato né dal Decreto Ministeriale di attuazione della Legge né dagli Accordi Territoriali.

Cap. 3 – LA CHIUSURA DEL CONTRATTO

• LA SCADENZA DEL CONTRATTO.

Alla **scadenza del contratto d'affitto** le parti possono decidere di **terminare il rapporto di locazione**, oppure chiedere il rinnovo e stabilire **nuove condizioni** secondo le indicazioni della stessa L. 431. Qualora né il proprietario né l'inquilino comunicano rispettivamente una decisione, il contratto si ritiene rinnovato automaticamente alle stesse condizioni

- **LA DISDETTA DA PARTE DEL LOCATORE.**

Le procedure per la disdetta sono diverse a seconda del tipo di contratto.

Nei Contratti Concordati (3+2) Il Contratto Concordato ha durata di 3 anni; prima della scadenza triennale il locatore può comunicare all'inquilino la volontà di interrompere il contratto in corso. Qualora non lo faccia il Contratto continua la sua validità per i 3 anni successivi e così di seguito finché il Locatore non comunica l'interruzione dello stesso. Quando viene manifestata la volontà di interrompere il contratto si possono creare due diverse situazioni:

- Qualora la disdetta non sia motivata da condizioni di necessità o il locatore voglia interrompere il contratto per qualsiasi altro motivo, tale intenzione può essere comunicata anche nella imminenza della scadenza triennale (consigliamo di inviare comunicazione scritta della chiusura del contratto, allo scopo di poter dimostrare in qualsiasi momento di avere manifestato tale intenzione); in questo caso il periodo contrattuale si prolunga per altri due anni al termine dei quali, ma prima degli ultimi sei mesi, dovrà essere inviata comunicazione di disdetta in raccomandata A.R. e contrattare a nuove condizioni oppure interrompere definitivamente il contratto.
- Qualora siano indicate nella comunicazione condizioni di necessità (previste dalla Legge stessa) il contratto si interrompe subito alla scadenza dei tre anni contrattuali; ma in questo caso va inviata comunicazione di disdetta in Raccomandata A.R. prima degli ultimi 6 mesi indicando la motivazione di necessità e se l'inquilino non lascia l'alloggio possono essere aperte le **procedure di sfratto**.

In entrambi i casi, qualora non venga comunicata disdetta nei tempi indicati (prima degli ultimi sei mesi del termine del biennio o del termine del triennio) il contratto si rinnova alle stesse condizioni del contratto già esistente.

Nei Contratti liberi (4+4) il proprietario, qualora intenda rientrare in possesso dell'alloggio alla scadenza dei primi 4 anni, può interrompere il Contratto solo per cause di necessità (previste dalla Legge); deve inviare una raccomandata almeno sei mesi prima, per informare l'inquilino della decisione di cessare il rapporto di locazione, indicando la motivazione del diniego della rinnovazione.

Se non esistono condizioni di necessità il contratto si prolunga automaticamente e alle stesse condizioni per gli altri 4 anni previsti dalla legge. Al termine di questo periodo può essere inviata la disdetta tramite raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza indicando, se esistono, le condizioni per un eventuale rinnovo. In quest'ultimo caso l'inquilino ha **60 giorni** di tempo per rispondere alla richiesta, in assenza della quale o in caso di mancato accordo, il contratto si intende scaduto e si possono iniziare le **procedure di sfratto**.

Qualora non venga inviata disdetta il contratto si rinnova alle stesse condizioni.

- **LA DISDETTA DA PARTE DEL CONDUTTORE**

L'inquilino può **recedere** anche in anticipo rispetto alla scadenza del contratto quando questa possibilità è prevista ed indicata in una **clausola** dello stesso contratto. Tuttavia, qualora il Contratto non preveda la possibilità di disdetta dello stesso, è possibile recedere dal Contratto dimostrando di avere **gravi motivi** per lasciare l'alloggio, come i **trasferimenti** di lavoro o **situazioni familiari** disagiati e motivi simili.

Di solito, però, il contratto indica o la legge prevede che l'inquilino debba dare al proprietario un **avviso** preventivo di sei mesi. E' perciò opportuno che, se l'inquilino ha esigenza di un periodo inferiore ai sei mesi (può essere concordato anche un mese o qualche giorno), questo venga indicato nel contratto al momento della firma, dato che le parti possono liberamente concordare, ma solo a favore dell'inquilino, il periodo di preavviso per la disdetta del Contratto.

Cap. 4 - LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

- **L'IMPOSTA DI REGISTRO**

Ogni Contratto di locazione deve essere notificato alla Agenzia delle Entrate e quindi è sottoposto al pagamento dell'**Imposta di Registro** (*in caso di **Cadolare secca vedere più avanti, al cap. 6***). La registrazione deve essere pagata **entro 30 giorni** dall'inizio del contratto o dalla data di firma, se questa è precedente. Di norma e per consuetudine la formalità della registrazione spetta al proprietario. Ma proprietario e inquilino sono parimenti responsabili di fronte al fisco.

Qualora però non venga pagata né il proprietario né l'inquilino potranno avere le agevolazioni e le detrazioni fiscali previste dalla legge.

Le voci di spesa sono due: *i bolli e la tassa di registro*.

Nei **Contratti a canone libero la tassa di registro è pari al 2%** dell'importo annuo del canone (ma con importo minimo di 67€.); il costo dei **bolli** da apporre al contratto è spesso messo a carico dell'inquilino (il costo attuale di ogni bollo è di €. 16,00 per 4 pagine di 100 righe totali) ma la legge prevede che "*Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali*" - art. 8 legge 392/78 (e i bolli fanno parte delle spese di registrazione!) pertanto entrambe le voci di spesa devono essere divise a metà tra i contraenti.

Nei **Contratti a canone concordato**, come indicato nel testo del Contratto e negli Accordi, l'imposta di Registro è **interamente divisa in parti uguali** (compresi i bolli); la tassa (2% dell'affitto annuo) subisce un **abbattimento del 30% del canone**.

Se ad esempio il canone annuo complessivo è di 6.000 €, il calcolo sarà: $6.000 \times -30\% = 4.200$; su tale cifra andrà pagata l'imposta pari al 2% e quindi €. 84.

Tale imposta, comunque e per tutti i contratti, alla prima registrazione non può essere inferiore a 67 Euro, qualora l'importo calcolato sul 2% risulti inferiore.

Va inoltre precisato che, di norma, le spese per la stesura del Contratto sono a carico di chi ha chiesto o curato o partecipato alla sua stesura.

La **ricevuta mensile del canone pagato** deve essere caricata di Marca da bollo. La marca da bollo si applica sulle ricevute con importi superiori a €. 77,47 se non soggette ad Iva.

L'obbligo dell'applicazione sulla ricevuta è del locatore che la emette, mentre il suo costo (pari a €. 2,00) spetta all'inquilino.

La materia è regolata dal DPR 642 del 26/10/1972 e successive modificazioni.

• LA REGISTRAZIONE PER GLI ANNI SUCCESSIVI

Ogni anno, alla scadenza dei 12 mesi rispetto al mese di stipula del contratto, deve essere pagata la sola tassa di registro secondo le modalità sopra indicate pena il pagamento di una multa ed anche di interessi di mora. All'inizio di ogni proroga triennale o quadriennale la tassa minima da pagare è di €. 67 qualora l'importo calcolato sul 2% risulti inferiore. Se il contratto viene disdetto o comunque decade prima della scadenza dovrà essere pagata all'Ag. delle Entrate una ulteriore imposta di €. 67. Ricordiamo comunque quanto indicato al Cap. 6 rispetto alla scelta per la Cedolare Secca e alla abolizione degli oneri di registrazione ma anche la necessità che ad ogni scadenza contrattuale (ogni 3 o ogni 4anni) venga indicata all'Ag. delle Entrate (qualora sia il caso) che il contratto viene prorogato per un altro periodo contrattuale, pena il non riconoscimento della Cedolare Secca.

• LE SANZIONI PER RITARDATO PAGAMENTO D'IMPOSTA

Queste indicazioni valgono solo per contratti per i quali non c'è la scelta per la Cedolare secca.

Qualora non venga pagata l'imposta di registro è possibile ottenere il "ravvedimento operoso".

Per brevità di informazione ci riferiamo ai casi più numerosi che riguardano la dimenticanza che avviene talvolta, cioè il tardivo pagamento dell'imposta per gli anni successivi.

Per regolarizzare la mancata effettuazione, alla scadenza prevista, del pagamento d'imposta dovuto, ad esempio, per i versamenti successivi alla prima annualità (ma anche per la proroga, o la risoluzione di un contratto di locazione), occorre versare, oltre all'imposta non pagata:

- una sanzione di 5 €. e gli interessi legali per la mora, se il pagamento è effettuato entro 30 giorni dalla scadenza ordinaria;
- una sanzione 11,12 € e gli interessi di mora, se il pagamento è effettuato entro i 90 giorni di ritardo
- una sanzione 12,50 € e gli interessi di mora, se il se eseguito entro 1 anno dalla scadenza prevista.
- oltre l'anno la sanzione è 14,29 €, oltre agli interessi di mora.

L'interesse di mora per il 2018 è 0,3%; 2019 è 0,8%

Utilizzare il Mod. F24; Codice Tributo 1501; Cod. Sanzione 1507; Cod. Interessi di mora 1508;

Il tipo di pagamento (identificativo registro) : "F"

Elementi identificativi: il codice identificativo;

Anno di riferimento: indicare l'anno di prima registrazione

- **LA DENUNCIA ALLA AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA**

Il D.Lgs 23/2011 dispone che: “*la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione*”. Il D.L.79/2012, art. 2 dispone che da Giugno 2012 la comunicazione di cessione fabbricato debba essere fatta da locatore in caso di contratto non soggetto a registrazione e in caso di locazione a stranieri non europei (cioè per tutti gli extracomunitari).

Cap. 5 - I CONTRIBUTI PER GLI AFFITTI

La Legge 431/98 prevede ogni anno lo stanziamento da parte dello Stato (a cui vengono poi aggiunti stanziamenti delle Regioni e dei Comuni) di somme destinate a erogare aiuti economici alle famiglie come “Fondo di sostegno agli affitti”.

Le famiglie con reddito ISE/ISEE stabilito da apposite Delibere annuali delle singole Regioni (attualmente i valori sono di ISA max. €.28.470,83 e ISEE max. €. 16.500) possono beneficiare dei **contributi per gli affitti** stanziati dal governo. La già citata **legge n. 431/1998** prevede infatti la creazione di un **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**, il cui importo viene determinato annualmente dalla Finanziaria. Per beneficiare di tale contributo occorre peraltro essere in possesso di alcuni requisiti minimi, stabiliti dal **decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 7 giugno 1999**, che tengono conto del reddito annuo percepito e anche, tra l'altro, della presenza nel nucleo familiare di persone ultrasessantacinquenni o con disabilità.

I **contributi** vengono elargiti dai **Comuni**, che definiscono l'entità e le modalità di erogazione degli stessi sulla base di una regolamentazione definita da ogni singola regione per il territorio di competenza ed individuano con appositi **bandi pubblici** i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne. Quindi per ulteriori informazioni occorre rivolgersi al proprio comune di appartenenza o presso il Sindacato Inquilini SICET, ricordando che il **contratto d'affitto** per il quale si richiede un contributo, **deve essere regolarmente registrato**.

N.B. : In base a quanto indicato nella Legge 431/98—art. 10 comma 2—”non sono cumulabili” il Contributo per l'affitto (indicato in questo capitolo) con le detrazioni d'imposta indicate al punto “B” del prossimo capitolo

Cap. 6 - LE AGEVOLAZIONI FISCALI

A) LE RIDUZIONI D'IMPOSTA PER LA PROPRIETÀ

a. L'IRPEF. Nelle **locazioni in genere** (Contratto libero) il reddito imponibile ai fini **IRPEF** da dichiarare, a partire dal 1 Gennaio 2013, è pari all'95% del canone effettivo; se ad es. il canone annuo è di 6.000 euro si scomputa il 5% (€. 900) perciò la cifra di riferimento sarà 5.700 €.; su questa cifra sarà calcolata l'IRPEF.

b.L'IRPEF per gli alloggi in Canone Concordato Ai contratti concordati o agevolati (cosiddetti 3+2), e ai contratti per studenti spetta, in aggiunta alla riduzione prevista per i contratti liberi, **un'ulteriore riduzione dell'imponibile pari al 30%**; nell'esempio sopra esposto, ai 6.000 €,., dopo la riduzione indicata del 5%, si applica sui restanti 5.700 €. la riduzione del 30% (cioè 1.710 €.) e quindi il reddito di riferimento ammonta a 3.990 €.; su questa cifra sarà calcolata l'IRPEF.

c. LA TASSA DI REGISTRO. In assenza di Cedolare secca, nei Contratti per i quali viene applicato il Canone concordato, la Tassa viene calcolata sull'importo del Canone annuo a cui viene dedotto il 30%; sulla quota risultante viene calcolata la quota fiscale del 2% da pagare a metà con l'inquilino, come precisato nell'apposito paragrafo.

d LA CEDOLARE SECCA

Con il D. Lgs. 23/2011 è stato introdotto un nuovo sistema di tassazione dei canoni di locazione abitativa. Il tributo è pari:

- al 21% per i canoni liberi, anche di breve durata (i 30 giorni)
- al 10% - attualmente - per i canoni concordati.

Il tributo, oltre a sostituire la normale tassazione IRPEF sul reddito da canone, assorbe e comprende:

- a) il tributo IRPEF comunale e regionale,
- b) i bolli sul contratto, oltre all'imposta di registro annuale ed anche sulle proroghe e sulla risoluzione;

Chi ha esercitato l'opzione della cedolare secca:

- c'è l'obbligo di comunicare i nominativi alla questura solo per gli extracomunitari;
- ma non può chiedere aumenti di canone, compreso l'ISTAT annuale;

Per rendere l'opzione valida è sufficiente ma necessario dare indicazione di essa nel contratto di locazione o, se il contratto è in corso, inviare comunicazione all'inquilino in Raccomandata entro i 30 gg. Di scadenza annuale del contratto.

Importante: ad ogni scadenza del periodo contrattuale è necessario comunicare la sua proroga all'Agenzia Entrate, pena la decadenza della Cedolare Secca.

PARTICOLARI REGOLE FISCALI

Nei casi di immobili dati in affitto, l'imposta si applica sul canone di locazione anziché sulla rendita catastale, anche quando il canone non è stato effettivamente percepito. **Non devono invece essere dichiarati i canoni non percepiti per morosità** dell'inquilino se, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità. In tal caso deve essere comunque dichiarata la rendita catastale.

L'ammontare del canone indicato in dichiarazione non deve comprendere le spese di condominio, luce, acqua, gas, portiere, ascensore, riscaldamento e simili eventualmente incluse nel canone. Il canone va dichiarato da tutti i comproprietari (pro quota) anche nell'ipotesi in cui il contratto di locazione sia stipulato da uno solo di essi. Per il calcolo di imposta del canone vanno distinti i casi degli immobili concessi in affitto a Contratto Libero o a Contratto Concordato.

L'IMU. L'Imposta Municipale propria (IMU) ha sostituito l'ICI e si applica a tutti gli immobili abitati come abitazione secondaria o in affitto o tenuti vuoti.

Per gli alloggi la rendita catastale di riferimento oltre all'adeguamento del 5% è aumentata del 60%; inoltre l'imposta definisce le aliquote base, modificabile dalle singole amministrazioni comunali con Delibera del consiglio comunale.

Le aliquote base a Pisa sono:

0,40% per l'abitazione principale, per A1, A8 e A9;

0,40% per contratti a canone concordato;

1,06% per gli altri immobili compresi terreni e aree edificabili

1,01% per gli immobili in categoria catast. D

0,76 % per gli immobili non produttivi non in Categ. Cat. D

B) LE DETRAZIONI SULL'AFFITTO PAGATO DALL'INQUILINO

La stessa Legge 431/98 e il Decreto Interministeriale applicativo prevede in quale misura e quali sono gli inquilini che hanno diritto a **detrazioni d'imposta:**

- chi abita in una **casa** in affitto a titolo di **abitazione principale** (residenza anagrafica) con un **contratto di locazione a canone concordato.**
- **i lavoratori dipendenti** se trasferiscono, o hanno trasferito, la loro **residenza** nei 3 anni antecedenti la richiesta di detrazione, nel Comune di lavoro o nel Comune limitrofo per motivi di lavoro, siano titolari di qualsiasi contratto di locazione di unità immobiliare **adibita ad abitazione principale**, e il nuovo Comune di residenza si trovi a non meno di 100 Km. di distanza dal precedente, e comunque al di fuori della propria Regione.

Gli sgravi fiscali sono i seguenti:

Reddito complessivo Familiare	Sgravi per affitti concordati	Detrazioni per inquilini lavoratori
Fino a € 15.493,71	€ 495,80	€ 991,60
Da € 15.493,71 a € 30.987,41	€ 247,90	€ 495,80

LA LEGGE FINANZIARIA 2008, al comma 9, ha disposto ulteriori detrazioni che interessano i soggetti titolari di contratto di locazione. Le varie detrazioni esistenti non sono tra loro cumulabili, quindi potrà essere scelta quella più favorevole.

Quindi le detrazioni possono essere applicate "a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.anno precedente" e quindi sulla denuncia dei Redditi di ogni anno successivo. In particolare la Legge Finanziaria 2008 prevedeva:

Chi abita in affitto con regolare Contratto di locazione, a Canone libero e regolarmente registrato, in alloggio adibito ad **abitazione principale** ha diritto ad una detrazione pari a:

Reddito complessivo familiare	Sgravi per gli inquilini
Fino a € 15.493,71	€ 300
Da € 15.493,71 a € 30.987,41	€ 150

- La Legge Finanziaria si riferisce non solo a tutti i Contratti in corso e stipulati a norma della Legge 431/98, perché il combinato disposto tra l'art. 1 comma 9 della Finanziaria e l'art. 2 comma 6 della L.431/98 fa riconoscere che rientrano *tutti* i contratti attualmente in corso e quindi anche quelli stipulati precedentemente alla legge e non interrotti per disdetta.
- **A i giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni** con regolare contratto di locazione sia a canone libero che concordato, stipulato a norma della legge 431/98, per un alloggio adibito ad abitazione principale diverso da quello dei genitori (cioè dove abbia la residenza anagrafica), spetta per i primi tre anni di locazione una detrazione fiscale pari a € 991,60 per chi ha un reddito familiare complessivo non superiore a €. 15.493,71.

GLI AFFITTI IN NERO

Il già citato D.Lgs. 23/2011 aveva disposto forti penalizzazioni ai proprietari che affittano in modo irregolare: si poteva ottenere un contratto di durata di 4 anni + 4 e un canone annuo più basso di quello che già pagano: pari a tre volte la rendita catastale.

Quelle nuove norme prevedevano per i proprietari con contratti non registrati o comunque irregolari anche sanzioni dal 120 al 240% dell'imposta dovuta, oltre a sanzioni accessorie.

L'inquilino doveva solo provare la situazione di irregolarità contrattuale esibendo copia o di bonifici bancari o assegni o ricevute dei pagamenti fatti e, alla denuncia da fare all'ufficio del registro, doveva anticipare la quota di registrazione del contratto.

Questa nuova norma era un tentativo di contrasto alla piaga dell'evasione fiscale nel settore degli affitti e una possibilità in più data all'inquilino per contrastare la diffusa illegalità nella compilazione dei contratti. La Corte Costituzionale ha dichiarato nulla questa norma solo perché le motivazioni per le quali era stata formulata la legge in cui era stata inserita questa norma erano divergenti rispetto alla norma stessa.

Ho lasciato comunque per conoscenza del lettore questo paragrafo.

Cap. 7 - L'A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NELLE LOCAZIONI

Con il D.L. n. 63/2013, convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla G.U. n. 181 del 3/8/2013) sono state fatte modifiche importanti e sostanziali su obblighi e sanzioni in tema di certificazione (ora Prestazione energetica degli edifici).

Vista la natura di questa pubblicazione approfondiremo solo la parte che riguarda le locazioni.

Il locatore, in caso di nuova locazione, è tenuto a produrre l'Attestato di Certificazione Energetica (**APE**).

Quindi in caso di rinnovo o di proroga di contratti stipulati prima del 6 Giugno 2013 (data di entrata in vigore del DL 63/2013) non vi è obbligo di produrre l'APE.

L'Attestato deve essere reso disponibile all'avvio delle trattative per il contratto di locazione e in tale contratto dovrà essere inserita la clausola con la quale il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e l'Attestato di Prestazione Energetica.

La validità dell'APE è di 10 anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornata ad ogni intervento di ristrutturazione edilizio e impiantistico che modifica la prestazione energetica dell'edificio; inoltre i vecchi attestati ACE restano validi purché siano conformi alla Direttiva europea.

Le sanzioni in caso di violazione della normativa che regola l'estensione e la consegna dell'APE sono varie e pesanti:

- Il professionista abilitato che non rispetta i criteri di redazione ha una multa da 700 a 4.200 Euro;
- Il proprietario che non rispetta l'obbligo in caso di ristrutturazione importante ha una multa da 3.000 a 18.000 Euro;
- Il proprietario che non rispetta l'obbligo in caso di nuova locazione ha una multa da 300 a 1.800 Euro
- L'offerta in locazione senza indicazione dell'APE ha una multa da 500 a 3.000 Euro (vale anche per gli agenti immobiliari).

Non sono previste sanzioni amministrative in caso di violazione dell'obbligo APE per i trasferimenti a titolo gratuito.

Inoltre la legge 90/2013 prevede che *la mancata consegna dell'APE produce la nullità del contratto*.

Questa sanzione può essere fatta valere da chiunque abbia interesse e l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione.

Come fare, quindi:

Per attestare la prestazione energetica in casi di locazione il locatore incarica da subito un *certificatore energetico*. Il certificatore, dopo aver fatto i controlli necessari, redigerà l'attestato in cartaceo in più originali. Infatti uno lo consegna al committente e uno lo trasmette al Comune. Già gli annunci commerciali per locare un immobile, ai sensi dell'art. 6 del DL 63/2013, devono riportare la prestazione energetica dello stesso immobile. E ai sensi dello stesso articolo fin dall'inizio delle trattative il proprietario deve rendere disponibile l'APE al nuovo inquilino e consegnarlo alla fine delle medesime.

Nei nuovi contratti di locazione andrà poi inserita apposita clausola con la quale il conduttore dà atto "di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici" e va allegato l'APE pena la nullità del contratto.

Cap. 8 - LO SFRATTO

Lo sfratto è il provvedimento del Giudice che ordina all'inquilino di riconsegnare e rilasciare l'appartamento.

Esso coinvolge milioni di cittadini, affittuari e conduttori, con importanti implicazioni sociali ed economiche. Ecco un piccolo vademecum per far valere meglio i nostri diritti.

L'INQUILINO E LO SFRATTO

Il procedimento di sfratto può essere avviato nei seguenti casi:

- per **morosità** dell'inquilino, nel caso di mancato pagamento del canone di affitto;
- per **necessità**, quando il locatore intende riutilizzare l'alloggio per motivi di bisogno previsti dalla legge;
- per **finita locazione**;
- per **inadempimenti gravi** da parte dell'inquilino.

Per avviare la procedura, il locatore deve prima avere trasmesso all'inquilino, escludendo il caso di morosità, la disdetta del contratto di locazione che deve essere comunicata con raccomandata A.R., almeno **sei mesi** prima della scadenza del Contratto.

Nei casi di *Morosità*, cioè quando il canone non sia stato pagato entro 20 giorni dal termine mensile previsto dal contratto oppure non siano stati pagati gli oneri accessori (ad es. le spese condominiali) per un importo che superi due mesi di canone, la rescissione del Contratto viene richiesta dal Locatore citando in giudizio il conduttore moroso.

Questo tipo di sfratto può essere sanato dall'inquilino in fase di giudizio pagando quanto dovuto più interessi legali e spese processuali.

Va precisato che, nei casi di affitti basati sulla normativa vigente, valgono i **sei mesi** per la disdetta dei **contratti liberi e concordati**, mentre la stessa è automatica per i contratti cosiddetti **liberissimi** (regolati solo dal Codice civile, tipo l'uso turistico), senza bisogno di comunicazione preventiva.

La disdetta richiesta per **motivi di necessità** deve dare indicazione di tali motivi, pena la non validità della stessa.

L'inquilino che, suo malgrado, è interessato allo sfratto è opportuno che si faccia assistere da un sindacato inquilini, come il SICET che ha stipulato convenzione con un Ufficio Legale di notevole competenza per poter tutelare al meglio lo stesso inquilino e per far fronte alle complesse procedure esistenti.

LA PROCEDURA DI SFRATTO

In caso di sfratto per finita locazione o per morosità, quando il giudice conferma lo sfratto di solito concede un tempo per la convalida e per il rilascio dell'alloggio; in pratica un **rinvio** da sei mesi ad un anno rispetto alla scadenza contrattuale.

Durante i periodi di rinvio dell'esecuzione il **canone aumenta** per legge del 20%. Se l'inquilino non paga la maggiorazione, e diventa quindi **moroso**, rischia di accelerare i tempi del rilascio. Dopo il primo rinvio, il proprietario notifica tramite l'ufficiale giudiziario l'**atto di precetto** nel quale si chiede all'inquilino di liberare l'appartamento entro 10 giorni.

LA PROROGA

Trascorsi dieci giorni il legale della proprietà deposita la **richiesta di esecuzione** dello sfratto presso gli ufficiali giudiziari.

Nei Comuni ad alta densità abitativa e nei capoluoghi di provincia, per gli sfratti per finita locazione, è previsto che l'inquilino possa richiedere al Magistrato di fissare nuovamente il termine di rilascio e di concedere pertanto una **proroga**.

Di norma la proroga non può superare 6 mesi ma è prevista un'eccezione per le situazioni qui sotto indicate; in questi casi la proroga può arrivare a **diciotto mesi** :

- famiglie con più di **5 figli**;
- **anziani** con oltre 65 anni;
- **disoccupati**, cassintegrati o lavoratori in mobilità;
- **malati** terminali o portatori di handicap;
- se l'inquilino è **prenotario** di un appartamento in cooperativa;
- se l'inquilino prova di essere in attesa di un appartamento in costruzione o di un alloggio formalmente assegnato di **edilizia residenziale pubblica** o di enti previdenziali o assicurativi.

LA DOMANDA DI PROROGA

L'inquilino deve allegare all'istanza ogni documento utile ai fini della valutazione del suo stato di bisogno e di necessità della proroga. La data indicata dal Giudice non è prorogabile nei casi di necessità, morosità e inadempienza contrattuale

Nella domanda che va presentata alla **cancelleria** dell'Ufficio esecuzioni immobiliari o graduazione sfratti del Tribunale civile, si deve chiedere la fissazione di una **nuova data** dell'esecuzione del rilascio, ai sensi dell'articolo 6 della legge 431/98. E' bene conservarne una copia da esibire all'ufficiale giudiziario che si presenta ad eseguire lo sfratto.

Alla domanda vanno allegati i seguenti certificati:

- **provvedimento** di sfratto;
- **stato** di famiglia;
- **redditi** di tutti i componenti del nucleo familiare;
- **modelli** dell'ufficio di collocamento, per cassintegrati e disoccupati;
- **scheda di mobilità**, per gli iscritti alle liste di mobilità;
- **documentazione** comprovante l'eventuale assegnazione di un alloggio da parte del Comune o di pubblica proprietà, di un ente previdenziale o assicurazione;
- **rogito notarile** o compromesso se si tratta di acquisto di abitazione in costruzione;
- **certificato** di portatore di handicap, con specificata diagnosi e percentuale di invalidità;
- certificati medici e **cartelle cliniche**.
- La legge 133/99 ha inoltre modificato e ridotto i **costi di ricorso al Tribunale** per i giudizi e per la rifissazione delle date di esecuzione degli sfratti.
- Vediamo quanto costa un ricorso al tribunale:
- gli **atti** e le relative copie di **notifica** sono esenti da imposte di bollo;
- i **provvedimenti** del giudice sono esenti da tasse di registro;
- le **parcelle** dei legali sono ridotte della metà, anche se è sempre difficile quantificarne il costo che comunque varia da caso a caso;
- l'**onere** che può essere richiesto dalla Cancelleria civile sarà solo delle marche speciali (diritti di cancelleria), sia per il deposito dell'istanza, sia per le richieste di eventuali copie, circa 33,50 euro;
- l'importo dovuto all'**ufficiale giudiziario** per la notifica al proprietario dell'atto può aggirarsi intorno ai 67 euro.

Esauriti tutti i termini di proroga, se l'inquilino non riconsegna l'immobile, il proprietario ha diritto di far eseguire il provvedimento ricorrendo alla Forza pubblica.

LO SFRATTO PER MOROSITÀ

In questi ultimi anni la grave situazione di crisi economica di tante famiglie ha costretto tanti inquilini a non essere più in grado di onorare l'impegno sottoscritto con il contratto, in riferimento al canone

di locazione. Dai dati forniti dal Ministero dell'interno risulta che gli sfratti per morosità hanno ormai raggiunto circa il 90% del totale degli sfratti.

Vogliamo ricordare che non è possibile smettere di pagare l'affitto perché, ad esempio, l'alloggio è in cattive condizioni e il proprietario non intende fare i lavori necessari, o fare direttamente i lavori e pensando di pareggiare non pagando l'affitto, o facendo ricorso alla cauzione versata; non ci sono motivazioni giuridiche che possano giustificare il mancato pagamento del canone.

Perciò il mancato pagamento dell'affitto e/o delle quote condominiali (ma per il canone è di 20 giorni dalla scadenza di pagamento mensile e per le spese condominiali il debito deve superare la quota di due mensilità di canone) rende l'inquilino inadempiente e il proprietario può far ricorso ad un legale per avviare la procedura di sfratto. In pratica l'avvocato notifica l'**intimazione di sfratto e la citazione per la convalida**, in cui l'inquilino moroso viene citato a comparire davanti al Giudice e in cui viene fissata la data dell'udienza.

E' sempre consigliabile che l'inquilino non rinunci mai a ritirare la posta perché può comunque ritrovarsi obbligato dalla forza pubblica a lasciare la casa. Competente è il giudice del luogo in cui si trova la cosa locata.

Nell'udienza il Giudice convalida lo sfratto, che diviene "esecutivo" e, dunque, ha formalmente effetto entro **60 giorni**. Il provvedimento del Giudice viene quindi inviato in cancelleria per l'apposizione della formula esecutiva.

C'è da dire che è consigliabile che l'inquilino che si presenti all'udienza (meglio se da solo onde evitare spese legali che sarebbero inutili) può chiedere al Giudice un periodo di tempo entro cui poter pagare e saldare la morosità ("**termine di grazia**"). Viene così fissata una seconda udienza e il Giudice può concedere in questi casi fino a tre, quattro mesi per pagare, ma solo se si tratta di *locazioni abitative e non commerciali*. Se l'inquilino non salda il proprio debito il Giudice convalida lo sfratto e fissa il giorno dell'esecuzione.

Il proprietario, sempre a mezzo del suo avvocato, a questo punto deve notificargli l'**atto di precetto** in cui gli intima di rilasciare l'unità immobiliare entro circa **10 gg.** dalla notifica. In difetto si procederà con l'esecuzione forzata.

Se l'inquilino non è in grado di lasciare l'alloggio perché non è riuscito a trovare un'altra soluzione abitativa si arriva alla "**monitoria di sgombero**", un altro atto in cui l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale comunica all'inquilino il giorno e l'ora esatti in cui si procederà ad eseguire materialmente lo sfratto, se necessario con l'intervento della forza pubblica e anche con la sostituzione della serratura della porta d'ingresso all'alloggio.

Vogliamo però suggerire all'inquilino che, prima di arrivare a questo punto, provi a cercare l'aiuto e l'intervento dell'Assistente Sociale e dell'Assessore alle politiche abitative o al Sindaco perché possano intervenire con un possibile intervento sociale. E' opportuno motivare, anche con documentazione, la propria condizione di difficoltà economica e/o familiare; le Amministrazioni Comunali tengono, di solito, nei loro bilanci risorse per queste situazioni di emergenza e possono avere all'oggi da dare in assegnazione momentanea soprattutto se, facendo l'inquilino domanda per alloggio popolare, acquisisce un punteggio che gli possa permettere di avere comunque un alloggio di proprietà pubblica.

Muoversi quindi per tempo perché quando il proprietario attiva la procedura di utilizzo della Forza Pubblica (polizia o Carabinieri) non c'è più capacità di difesa.

➤ E' molto importante sapere (ne dò notizia sintetica ma ritengo sufficiente) che sono stati emanati due provvedimenti legislativi in aiuto alle famiglie sottoposte a sfratto per morosità incolpevole: il primo della Regione Toscana (L.R.75/2012), l'altro del Parlamento Nazionale (Legge 124/2013 di conversione del D.L. 102/2013).

Questi atti legislativi hanno predisposto la nomina di Commissioni (una per ogni normativa ma per praticità è la stessa per ogni provvedimento) composte dai Dirigenti dei Comuni interessati, dalle Organizzazioni di proprietà e inquilini, da Assistenti sociali e da un incaricato della Prefettura che hanno il compito di creare le condizioni per il superamento della situazione di sfratto tramite il finanziamento di diverse misure utili a contrastare il disagio abitativo che ha portato alla decisione di sfratto.

Le famiglie interessate possono rivolgersi all'Ufficio casa del proprio Comune o presso le nostre sedi del SICET per avere le informazioni operative opportune.