

**CITTÀ DI IMOLA**  
**SERVIZIO STAFF DEL SINDACO**  
**URP/Informacittadino**

*Dirigente: Dott. Stefano Mirri — Responsabile: D.ssa Roberta Giacometti*  
*Tel.0542/602308 Fax 0542/602310*  
*e.mail: urp@comune.imola.bo.it      www.comune.imola.bo.it*

## **CONTRATTI DI AFFITTO**

I contratti di locazione (affitto) di immobili adibiti ad uso abitativo dopo l'entrata in vigore della legge n° 431/98 devono essere stipulati o rinnovati secondo una delle seguenti forme di contratto (sono esclusi contratti particolari quali quelli relativi a: edilizia residenziale pubblica, immobili di valore storico, artistico e di lusso, ville o castelli).

**CONTRATTO LIBERO** - Le parti sono libere di fissare il canone e di prevedere l'aggiornamento del canone anche al 100% dell'indice ISTAT, mentre la durata del contratto non potrà essere inferiore a **4 anni**. Alla prima scadenza il proprietario potrà ottenere di nuovo la disponibilità dell'immobile solo per alcune precise situazioni: uso proprio o dei propri familiari, ricostruzione o integrale ristrutturazione, vendita dell'immobile (in questo caso l'inquilino potrà esercitare il diritto di prelazione). Diversamente il contratto si intende rinnovato per **ulteriori 4 anni** (anche se la durata iniziale era maggiore). Alla seconda scadenza, il contratto può essere tacitamente rinnovato alle medesime condizioni. In caso contrario ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, oppure di rinunciare allo stesso, senza motivare la sua decisione. L'eventuale comunicazione per il rinnovo, per nuove condizioni o per la rinuncia al contratto deve essere inviata mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione.

In sede di denuncia dei redditi, il reddito da assoggettare all'IRPEF e alle relative addizionali è dato dal valore più alto tra la rendita catastale (rivalutata del 5%) o il canone di locazione (aggiornato con le rivalutazioni Istat) ridotto del 15%.

**CONTRATTO AD USO TURISTICO** - Per poter attivare questo tipo di contratto è necessario presentare in Comune una Denuncia di Inizio Attività, per un massimo di quattro appartamenti. Per informazioni è possibile contattare il Servizio Attività Economiche, tel. 0542 602422.

La normativa di riferimento è la L.R. n. 16/2004. Per i relativi obblighi fiscali è necessario contattare l'Agenzia delle Entrate, tel. 0542 611111 (i contratti vanno infatti registrati se l'utilizzo di ogni immobile è superiore ai 30 giorni in un anno, anche se sono diversi gli affittuari).

**Gli accordi illustrati qui di seguito sono possibili sulla base dell'accordo locale, protocollato dal Comune di Imola con prot. n. 42772 del 30 agosto 2004**

**CONTRATTI TRANSITORI** - La durata prevista varia **da 1 a 18 mesi**. Questi contratti vanno motivati specificando i requisiti di transitorietà che possono essere, per i proprietari e/o per gli affittuari, fra quelli previsti negli accordi locali. A Imola in quanto comune ad alta tensione abitativa il canone è lo stesso di quello stabilito per i contratti concordati. Non sono previste altre agevolazioni fiscali. Dall'8 giugno 2006 sono possibili anche nei comuni dove non è stato firmato l'accordo locale (Ministero Infrastrutture e Trasporti - Decreto 10/3/2006, Gazzetta Ufficiale n. 119/2006).

**CONTRATTI PER UNIVERSITARI** - A Imola i contratti hanno la durata e il canone come previsto nell'accordo locale. Dall'8 giugno 2006 sono possibili anche nei Comuni dove non è in vigore l'accordo locale. Per questi contratti sono previste le agevolazioni fiscali IRPEF e di registrazione (vedi decreto sopra citato) ma non quelle dell'ICI. La finanziaria 2007 prevede agevolazioni IRPEF per i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi dell'art 8 legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, per l'importo previsto annualmente. Il contratto deve essere a nome di uno dei due genitori in quanto l'universitario è a carico. Dal 2008 lo sconto già previsto per studenti che affittano una casa viene esteso anche per affitti pagati da studenti fuori sede a università, collegi universitari, cooperative ed enti senza scopo di lucro o per il diritto allo studio.

**CONTRATTO CONCORDATO** - Il contratto deve adeguarsi al contratto-tipo definito a livello locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia, dei conduttori e dei Comuni del Circondario.

La legge prevede una durata minima del contratto di 3 anni. Alla prima scadenza il proprietario può ottenere la disponibilità dell'immobile per gli stessi casi previsti per il contratto libero, diversamente il contratto si intende rinnovato per un periodo di 2 anni. Alla seconda scadenza le parti possono decidere se rinnovare il contratto a condizioni diverse o rinunciare al rinnovo (tramite lettera raccomandata con le stesse modalità prima descritte); in mancanza di comunicazioni il contratto si intende rinnovato alle medesime condizioni. Dal 2008 lo sconto già previsto per studenti che affittano una casa viene esteso anche per affitti pagati da studenti fuori sede a università, collegi universitari, cooperative ed enti senza scopo di lucro o per il diritto allo studio.

**I Contratti concordati, stipulati sulla base dell'accordo locale, godono di numerose agevolazioni** (Legge 431/98, Decreto Ministero Finanze 30/12/02, disposizioni locali):

**1) Per i proprietari** che concedono con contratto concordato con la formula 3+2 un immobile a titolo di abitazione principale ad una persona che vi prenda la residenza anagrafica, il Comune di Imola prevede **un'aliquota ICI ridotta** (a Imola lo 0,1 per mille per l'anno 2008 - verificare annualmente la relativa delibera comunale). I proprietari, per poter godere dell'agevolazione, devono presentare ogni anno una comunicazione all'Ufficio Tributi del Comune, in via Mazzini 4

(primo piano), tel. 0542 602342, martedì dalle 8.30 alle 13 e dalle 15 alle 18, giovedì dalle 8.30 alle 13 e sabato dalle 8.30 alle 12.30. Con la prima comunicazione è necessario depositare una copia dell'atto registrato, mentre per le comunicazioni successive è sufficiente citare la data e il protocollo della prima comunicazione.

**2) Agevolazioni per gli inquilini:** gli intestatari di OGNI TIPO di contratto di locazione di immobili utilizzati come abitazione principale, stipulati o rinnovati secondo quanto disposto dalla Legge 431/1998, nella dichiarazione dei redditi possono usufruire di una detrazione d'imposta speciale, qualora rientrino nei limiti di reddito previsti (vedi relative istruzioni dei Modelli 730 rigo E 29 o Unico - verificare con il CAF il proprio contratto). Quelli stipulati con contratti convenzionati hanno una detrazione più alta. Dall'anno 2007 se chi stipula il contratto di locazione per la casa che diventerà abitazione principale ha tra i 20 e i 30 anni, la detrazione aumenta e viene applicata per i primi tre anni di locazione (se si rientra nei limiti previsti per il reddito e la casa NON è quella dei genitori).

L'accordo territoriale dei contratti concordati e transitori e le relative tabelle (validi per i Comuni del Circondario di Imola, Prot. del 30/8/2004) sono scaricabili dal sito [www.comune.imola.bo.it](http://www.comune.imola.bo.it) alla voce "Saperne di più" oppure possono essere richiesti all'URP/Informacittadino del Comune di Imola, via Mazzini 16, tel. 0542 602308.

Sulla base della Delibera della Giunta Regionale n. 2235 del 25/11/2002, la Regione Emilia Romagna ha riconosciuto **Imola comune ad alta tensione abitativa**: tale delibera è stata ratificata dal CIPE in data 13/11/2003, con validità **dal 1 gennaio 2004** (la delibera è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 18 febbraio 2004). Questo riconoscimento prevede per i nuovi contratti concordati numerose agevolazioni, quali:

**1) Agevolazioni per i proprietari** - il reddito imponibile dei fabbricati locati ad uso abitativo con contratti concordati, in aggiunta della riduzione ordinaria del 15%, è ulteriormente ridotto del 30% a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire dell'agevolazione siano indicati gli estremi del contratto di locazione.

**2) La determinazione dell'imposta di registro** per i contratti concordati stipulati dal 2004 è assunta nella misura del 70% del corrispettivo annuo pattuito (cioè si paga il 2% sul totale ridotto del 30%)

Vi è inoltre la possibilità di usufruire di **agevolazioni particolari** (ad es. richiesta del buono per l'acquisto della prima casa per le giovani coppie, previsto periodicamente; contributo per l'affitto: bando annuale - chi usufruisce di questa agevolazione regionale NON può richiedere le agevolazioni IRPEF previste nel Modello 730 e Modello Unico - Disposizione Agenzia Entrate del 4/4/08 art. 10/2)).

ATTENZIONE: I lavoratori dipendenti che si trasferiscono (o che abbiano trasferito nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione) per **motivi di lavoro** e affittano un immobile nel nuovo Comune o in uno di quelli limitrofi ma situato in altra Regione e distante almeno 100 km. dal precedente, indipendentemente dal tipo di contratto di locazione hanno diritto a una detrazione d'imposta determinata annualmente dalle leggi finanziarie (vedere istruzioni dei Modelli 730 e Unico dell'anno di riferimento) e diversa a seconda del reddito complessivo (Legge n. 388/2000). Se il contratto è intestato a più soggetti, la detrazione spetta pro quota solo a chi risponde a tutti i requisiti. Questa detrazione è alternativa a quella prevista per gli inquilini in caso di contratto concordato, pertanto il contribuente è libero di scegliere quella a lui più favorevole (vedi istruzioni Unico e 730).

---

## **Registrazione dei contratti e pagamento dell'imposta annuale**

Tutti i contratti scritti di locazione di immobili urbani e di durata superiore ai 30 giorni (anche quelli inferiori a €1.291,14 e i comodati d'uso gratuiti) devono essere registrati entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione (entro 20 gg. se si tratta di contratti ad uso gratuito) presso l'**Agenzia delle Entrate**, in piazza Gramsci 20, tel. 0542 611111, dal lunedì al venerdì dalle ore 8.45 alle 12,45 e il martedì anche dalle ore 14.30 alle ore 17.

Occorre inoltre provvedere al pagamento dell'imposta del 2% del canone annuale, che va diviso fra proprietario e inquilino con una spesa minima tot. di €67,00 per il primo versamento. E' possibile corrispondere l'imposta o per la prima annualità o per l'intera durata del contratto (in questo caso l'imposta è ridotta). Le successive annualità (2% del canone annuale) devono essere pagate utilizzando il modello F23 direttamente in Posta o in Banca.

A Imola in quanto comune ad alta tensione abitativa l'imposta per i contratti concordati si paga sul 70% del corrispettivo annuo pattuito.

Se il contratto viene interrotto prima della scadenza prevista occorre provvedere alla risoluzione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate, pagando l'imposta prevista.

All'Agenzia delle Entrate di Imola possono essere registrati contratti relativi ad immobili situati in tutto il territorio italiano. Inoltre è possibile chiedere una copia dei contratti registrati, presentandosi con un documento di identità, compilando il relativo modulo e provvedendo al versamento delle marche da bollo e diritti previsti.

**Denuncia di cessione di immobili:** Chiunque cede a qualsiasi titolo in uso esclusivo e per più di 30 giorni immobili o parti di essi, deve darne comunicazione al Commissariato entro 48 ore dalla data di consegna delle chiavi o dalla disponibilità degli stessi. Se la concessione di utilizzo di locali ad uso esclusivo per oltre 30 giorni è riferita ad un nucleo familiare va fatta un'unica denuncia, altrimenti occorre una denuncia per ogni persona singola. La denuncia va presentata non solo in caso di cessione di abitazioni (o parti di esse) ma anche in caso di cessione di qualsiasi locale (cantine, garage, magazzini). Al momento della denuncia è bene portare con sé la fotocopia del documento di identità della persona a cui viene concesso l'immobile (per la cessione a persone straniere è obbligatoria copia del passaporto o permesso di soggiorno).

**Dichiarazione di ospitalità- obbligo di comunicare alla Questura l'ospitalità dello straniero ai sensi dell'art. 7 del**

**Testo Unico sull'Immigrazione.** Chiunque ospiti per più di 48 ore una persona straniera deve recarsi presso il Commissariato di Pubblica Sicurezza per la dichiarazione di ospitalità, da fare entro 48 ore dall'arrivo. Le violazioni di tale norma sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma tra 160 e 1100 euro.

Si ricorda che gli stranieri - entro 15 giorni da ogni **variazione di domicilio** già comunicato - devono darne comunicazione al Commissariato presentandosi direttamente per compilare l'apposita dichiarazione. Rimane obbligatoria per tutti (italiani, comunitari ed extracomunitari) la denuncia di cessione di fabbricati (vedi sopra).

Informazioni presso Commissariato di Pubblica Sicurezza: via Mazzini 52, tel. 0542 619911:

Ufficio Cessione fabbricati: dal lunedì al sabato dalle 8 alle 12;

Ufficio Immigrazione: viale Rivalta, 55 tel. 0542 619957 dal lunedì al venerdì dalle 8 alle 12 e martedì dalle 16 alle 18.30

**Informazioni varie:**

Il deposito cauzionale può essere richiesto per un massimo di 3 mensilità con applicazione del tasso legale vigente.

Canoni di locazione non percepiti non devono essere dichiarati se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità del conduttore. In tal caso la rendita catastale deve essere comunque assoggettata a tassazione.

Presso l'**ASP (ex Consorzio dei Servizi Sociali)** in viale D'Agostino 2/a, tel. 0542 606711 è possibile fare domanda per ottenere l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (in ogni momento), di un contributo per il pagamento dell'affitto e di contratto a canone concordato (solo al momento di apertura dei relativi bandi).

Per maggiori informazioni e assistenza è possibile rivolgersi alle associazioni di categoria interessate:

**Ass. Proprietà Edilizia APE**, via Emilia 125, tel. 0542 26165, martedì dalle 15 alle 18; giovedì e sabato dalle 9 alle 12

**Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari ASPPI**, via Cerchiarì 1/c, tel. 0542 30884, dal martedì al venerdì dalle 9 alle 12.30; lunedì e giovedì dalle 15 alle 18.30.

**Unione Piccoli Proprietari Immobiliari UPPI**, via Emilia 1 c/o Avv. Berti tel. e fax 0542 35147 e-mail: avvmbeatriceberti@libero.it

**Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari SUNIA** -Via F.lli Bandiera 6, per appuntamento tel. al n. 051 4199370 dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13 e dalle 15 alle 18.30 e senza appuntamento il venerdì dalle 16 alle 18

**Sindacato Inquilini Casa e Territorio SICET** Piazza Gramsci 4 tel. 331 6543025 lunedì dalle 10 alle 12 e dalle 17 alle 18.30, giovedì dalle 9 alle 10, sabato su appuntamento

**Unione Inquilini UNIAT UIL** Via Emilia 44, tel. 0542-25072, telefonare per appuntamento dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12 e dalle 15.30 alle 18.30.

**Testo aggiornato a ottobre 2008**