

**cessione di immobili a persone italiane o comunitarie**, quando vi sia una qualsiasi forma di atto scritto registrato NON deve essere fatta alcuna comunicazione. Solo nel caso di concessione senza contratti o atti registrati (accordi verbali NON registrati) va fatta la denuncia entro 48 ore. **In caso di cessione di qualsiasi immobile a persona extracomunitaria**, anche in presenza di contratto o atto registrato, la denuncia al Commissariato **va SEMPRE fatta**. (si ricorda che nel caso anche solo si ospiti una persona extracomunitaria presso la propria abitazione va comunque fatta la denuncia di OSPITALITA', entro 48 ore). 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 in caso di cessione di qualsiasi tipo di locale (cantine, garage, magazzini). Nel caso di ospitalità di altra persona presso la propria abitazione con consegna di chiavi ed uso esclusivo anche solo di un locale, e senza un atto registrato, verificare con il Commissariato se è opportuno fare la denuncia, in quanto altrimenti se in quella stanza c'è un uso improprio o perseguibile per legge il proprietario o chi è responsabile per quell'immobile ne risponde personalmente.

**Dichiarazione di ospitalità: obbligo di comunicare alla Questura l'ospitalità dello straniero:** chiunque ospiti per più di 48 ore una persona straniera deve recarsi presso il Commissariato di P.S. per la dichiarazione di ospitalità, da fare entro 48 ore dall'arrivo. Le violazioni sono soggette a sanzioni tra € 160 e 1.100.

Si ricorda che gli stranieri - **entro 15 giorni da ogni variazione di domicilio** - devono darne comunicazione al Commissariato presentandosi per compilare l'apposita dichiarazione.

Si ricorda inoltre che gli stranieri iscritti in anagrafe hanno l'obbligo di rinnovare la dichiarazione di dimora abituale nel comune presso l'anagrafe, **entro 60 giorni dal rinnovo del permesso di soggiorno**, presentandosi con il permesso stesso.

Info c/o Commissariato di Pubblica Sicurezza: via Mazzini 52, tel. 0542 619911:

**Uff. Cessione fabbricati:** dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 11.00; **Uff. Immigrazione:** v.le Rivalta, 55 tel. 0542 619957 dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 12.00, **martedì mattina** solo con appuntamento dato dalle poste e **pomeriggio** dalle 15.15 alle 17.30 per consegna permessi di soggiorno.

**Pratiche per la Residenza: Servizi per il Cittadino—Anagrafe** - p.le Ragazzi 99 secondo piano, dal lun al sab ore 9-12 e mart. ore 9-17,30 tel. 0542 602215

**Per i proprietari:** 1) quando l'affittuario lascia l'immobile è opportuno accertarsi che modifichi la residenza, altrimenti la pratica di cancellazione anagrafica è molto lunga (un anno); 2) il proprietario al momento della stipula o del rinnovo del contratto deve accertarsi che lo straniero a cui è stato locato o ceduto un immobile abbia **regolare permesso di soggiorno**, 3) La **certificazione energetica APE** di un edificio, redatta da un tecnico qualificato, è un documento nel quale sono riportati i consumi e i possibili interventi di miglioramento energetico. Ha validità 10 anni.

**Entro 60 giorni** dalla data di registrazione è obbligatorio comunicare l'avvenuta registrazione all'inquilino all'amministratore del condominio in cui si trova l'unità immobiliare locata, anche ai fini della tenuta dell'anagrafe condominiale.

**Accordo anti sfratti: Dal 7/2011 la Prefettura di Bologna ha fatto un accordo per cui gli inquilini morosi con morosità incolpevole**, che sono in ritardo con il pagamento dell'affitto possono avere un aiuto dal fondo di salvaguardia. Per info: Servizio Politiche sociali, abitative e della coesione in Piazza Gramsci 21 4° piano

**Per maggiori info e assistenza: Ass. di categoria :Ass. Propr.i. Edilizia APE:** via S. Pier Grisologo 26, tel. 0542 29686; **AssoCasa:** c/o UGL via Selice 22/B per appunt. 0542 011368 [uglimo-la@fastwebnet.it](mailto:uglimo-la@fastwebnet.it); **Ass. Sind. Piccoli Propr. Immobiliari ASPPI:** via Cerchiarì 1/c; tel. 0542 3088-4, **Piccoli Propr. Immob. UPPI:** via Emilia 1 c/o Avv. Berti te.fax 0542 35147 e-mail: [avvmbeatriceberti@libero.it](mailto:avvmbeatriceberti@libero.it); **Sindacato Unit. Naz. Inquilini SUNIA:** via Emilia 44, su app. telef al. 051 6087-100, **Inquilini UNIAT UIL:** via F.lli Bandiera 6, app. 0542 25072. **A.M.A.** [www.ama.bo.it](http://www.ama.bo.it) 800 2131-



CITTA' DI IMOLA

SERVIZI PER IL CITTADINO  
URP

e-mail: [urp@comune.imola.bo.it](mailto:urp@comune.imola.bo.it)  
[www.comune.imola.bo.it](http://www.comune.imola.bo.it)

SERVIZI <sup>per il</sup>  
Cittadino  
Sala Giulio Micetti

## CONTRATTI DI AFFITTO

**ATTENZIONE:** Verificare sempre in particolare presso l'Agenzia delle Entrate quanto qui riportato, perché le normative e le regole in vigore variano continuamente.

I contratti di locazione (affitto) di immobili adibiti ad uso abitativo in base alla L. n° 431/98 devono essere stipulati o rinnovati solamente secondo una delle forme di contratto previste. **Nei contratti specificare sempre i dati catastali del/gli immobile/i in oggetto.** Vedi anche D.M. Infrastrutture e Trasporti del 30.12.2002.

**CONTRATTO LIBERO** - Le parti sono libere di fissare il canone e di prevedere l'aggiornamento del canone anche al 100% dell'indice ISTAT (non applicabile in caso di scelta della "cedolare secca"), mentre la durata del contratto non potrà essere inferiore a **4 anni**. Alla prima scadenza il proprietario potrà ottenere la disponibilità dell'immobile solo per alcune precise situazioni. Diversamente il contratto si intende rinnovato per **ulteriori 4 anni**.

**CONTRATTI TURISTICI:** Per un corretto svolgimento di questo tipo di locazione la Regione Emilia Romagna ha previsto l'**obbligo** di comunicare al Comune, nel cui territorio si trovano, l'intenzione di affittare a turisti gli appartamenti. Questo tipo contratto **non può essere superiore a 6 mesi** consecutivi. Gli immobili **non** possono essere **più di 3** e non devono essere forniti servizi aggiuntivi altrimenti l'attività si considera gestita in forma di impresa (vedi nel sito regionale la pagina relativa a [gestione di case e appartamenti per vacanza](#)). Il modulo di comunicazione al Comune è predisposto sulla base di un modello regionale ma deve essere richiesto in Comune al Servizio Sviluppo Economico P.zza Gramsci 21 2° piano tel. 0542 602422. Gli alloggi da locare devono essere **in regola** con le norme vigenti ed in particolare con le norme sulla sicurezza degli impianti. Per le locazioni **oltre il mese** in un anno oltre alla forma scritta è necessaria la **registrazione** presso l'Agenzia delle Entrate (referente per ogni info relativa agli aspetti fiscali): vedi anche info successive su **comunicazione antiterrorismo**.

**I contratti illustrati qui di seguito (concordati, transitori, ecc.) sono possibili sulla base dell'ACCORDO in vigore. Dal 9 ottobre 2017 è operativo un unico ACCORDO A LIVELLO DI CITTA' METROPOLITANA—valido anche per Imola** - prot 57431 del 26-9-2017 Città Metropolitana di Bologna, recuperabile alla pagina <http://www.cittametropolitana.bo.it/portale/Engine/RAServePG.php/P/2480810010100/T/Affitto-a-canone-concordato-rinnovato-18217Accordo-per-tutta-larea-metropolitana>. Il nuovo accordo territoriale dei contratti concordati e transitori e le relative tabelle sono scaricabili dal sito comunale [www.comune.imola.bo.it](http://www.comune.imola.bo.it) cliccare nel campo ricerca in alto a destra: "affitti" poi cliccare su "accordo contratti concordati". Attenzione: il DM 16/1/2017 prevede numerose novità compresi nuovi modelli di contratti concordati.

**CONTRATTI CONCORDATI TRANSITORI** - La durata prevista varia **da 1 a 18 mesi ma con il DM 16/1/2017 sono previsti contratti anche pari o inferiori a 30 giorni**. Questi contratti vanno motivati specificando i requisiti di transitorietà per i proprietari e/o per gli affittuari, elencati negli accordi locali. A Imola l'accordo locale per i contratti concordati definisce le modalità per determinare il canone e le motivazioni possibili perché sia riconosciuto come contratto transitorio. Alla scadenza decadono automaticamente, non si può fare proroga. Per questi contratti sono previste le agevolazioni fiscali IRPEF e di registrazione, ma non quelle

previste per l'IMU. Verificare comunque sempre.

## **CONTRATTI CONCORDATI PER UNIVERSITARI E STUDENTI FUORI**

**SEDE** - A Imola i contratti hanno la durata e il canone come previsto nell'accordo locale .cedolare secca. Dopo il primo rinnovo il contratto decade automaticamente. Sono previste agevolazioni IRPEF per i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati 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. Con DM 16-1-2017 è stata estesa la disciplina ai soggetti frequentanti Istituti d'Istruzione superiore (accademie, conservatori ...) e corsi di formazione post laurea (master, dottorati, perfezionamenti) in comuni diversi da quello di residenza. Per questi contratti sono previste le agevolazioni fiscali IRPEF e di registrazione, ma non quelle previste per l'IMU. Verificare comunque sempre

**CONTRATTO ABITATIVO CONCORDATO 3+2** - La legge prevede una durata minima del contratto di 3 anni. *Alla prima* scadenza il proprietario può ottenere la disponibilità dell'immobile per i casi previsti, 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. Nel contratto vanno sempre specificati i parametri e le modalità che hanno portato alla definizione del canone.

I **Contratti concordati 3 più 2**, stipulati sulla base **dell'accordo locale Prot. 1713 del 3/3/2015**, godono di numerose agevolazioni (Legge 431/98, D.M. Finanze 30/12/02, disposizioni locali):

- 1) **Pagamento IMU per i proprietari** che concedono con contratto concordato un immobile a titolo di abitazione principale ad una persona che vi *prenda la residenza anagrafica*: aliquota agevolata oltre riduzione del 25% dell'imponibile (in vigore anche nel 2017)
- 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 L. 431/1998, nella dichiarazione dei redditi possono usufruire di una detrazione d'imposta, qualora rientrino nei limiti di reddito previsti (vedi relative istruzioni dei Modelli 730 rigo E 32 per redditi anno 2016 o Unico - verificare con il CAF il proprio contratto).

La Reg. Emilia Romagna ha riconosciuto *Imola comune ad alta tensione abitativa* dal 1/01/2004. Questo riconoscimento prevede per i *contratti concordati stipulati dopo tale data* numerose agevolazioni, quando le agevolazioni sono previste solo per questi comuni):

### **Agevolazioni per i proprietari per i contratti concordati:**

**Pagamento allo Stato dell'IRPEF sull'affitto riscosso**: 1<sup>a</sup> opzione: il reddito imponibile dei fabbricati locati ad uso abitativo con contratti concordati, in aggiunta della riduzione ordinaria del 5% (dal 2013, e questo anche si tratta di contratti concordati), 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. Quindi il reddito da locazione assoggettabile all'Irpef indicato nei modelli di dichiarazione è pari al 95% del canone annuale per i contratti liberi ed al 66,5% per i contratti concordati. 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%). Nel caso di scelta della "cedolare secca" l'imposta di registro NON è dovuta (vedi il paragrafo relativo all'altra opzione di pagamento delle imposte con cedolare secca) .

2<sup>a</sup> opzione: In caso invece di scelta della "**cedolare secca**" la tassa da pagare per i contratti

concordati è del 10%, contro il 21% dei contratti liberi o brevi.

Vi sono inoltre **altre agevolazioni**: possibilità di usufruire periodicamente di agevolazioni particolari (ad es. richiesta del buono per l'acquisto della prima casa per le giovani coppie; per i locatari: bando annuale contributo affitto).

Chi usufruisce di agevolazioni es. regionali NON può richiedere le agevolazioni IRPEF previste nel Mod. 730 e Mod. Unico - Disp. Ag. Entrate del 4/4/08 art. 10/2: il contribuente deve optare per la formula a lui più vantaggiosa, prima di riscuotere i contributi.

Esiste anche la formula con **COMODATO (uso gratuito)**, che si affianca alla locazione e dalla quale si distingue per la *gratuità del godimento*. Tale comodato, anche verbale, si registra all'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni. La registrazione è necessaria per usufruire ad es. della detrazione IMU prevista dal 2016 per immobili concessi a genitori o figli.

**Registrazione dei contratti e pagamento dell'imposta annuale**: Tutti i contratti di comodato d'uso gratuito e di locazione di immobili e di durata superiore ai 30 giorni (o la cui somma è superiore ai 30 gg. L'anno) *devono essere registrati* entro 30 gg. dalla data di sottoscrizione (entro 20 gg. dalla data meno recente se si tratta di contratti ad uso gratuito) presso l'Agenzia delle Entrate, piazza Gramsci 20, tel. 051 6103111 (feriali ore 8.45-12.45) aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 8.45 alle 12.45 e il martedì anche dalle ore 14.30 alle ore 17.00. *Attenzione*: dal 1/7/2010 la risoluzione, cessione e proroga dei contratti di locazione, affitto e comodato richiede la comunicazione dei dati catastali dell'immobile.

Si ricorda che *va* comunicata all'Agenzia delle Entrate la **PROROGA** dei contratti anche se già prevista nel contratto (es. se si tratta di un 4 + 4 con rinnovo tacito fra i contraenti *va* comunque comunicato all'Agenzia delle Entrate la proroga dopo i primi 4 anni). *Va* anche comunicata la **risoluzione anticipata (cioè prima della scadenza) del contratto entro 20 giorni**, 30 giorni in caso si sia optato per il regime della cedolare secca.

Dall'anno fiscale 2011 il proprietario può scegliere se applicare o meno la **cedolare secca** che può essere scelta per tutti i tipi di contratti di locazione abitativa ma solo se il locatore è persona fisica. Per il 2017 sono previste due aliquote: il 21% per i contratti liberi e brevi e del 10% per tutti i contratti concordati, che sono stipulabili in ogni comune. Lo stesso dovrebbe essere prorogato al 2018. L'opzione per la cedolare deve essere fatta *avvisando obbligatoriamente l'inquilino con lettera raccomandata e non applicando l'aumento istat annuale.* Per ogni ulteriore informazione e chiarimento Agenzia delle Entrate (modalità operative: circ. 55394 del 7/4/2011).

Rimane la possibilità di non scegliere la cedolare e pagare quanto previsto con le **modalità del versamento annuale** dell'imposta di registro Il codice dell'Ufficio delle Entrate di Imola è TGR. Il Codice del Comune di Imola è E289. Dal 2014 il **canone d'affitto debba essere pagato con modalità tracciabili e secondo la normativa in vigore per il denaro contante.**

Causa la crisi può essere richiesto dall'affittuario **un abbassamento del canone di locazione**: è possibile sottoscrivere un atto aggiunto al contratto iniziale, che deve però essere registrato, 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. Si può effettuare la registrazione anche on line in "Locazioni web", collegandosi al sito dell'Agenzia [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), **obbligatoria per chi è proprietario da 10 immobili in su.**

Si ricorda che è **obbligatorio** fare comunicazione all'Agenzia delle Entrate in caso di **risoluzione anticipata**, così come *va* comunicato il proseguimento del contratto alla scadenza di ogni periodo temporale previsto (4 anni, 3 anni, 2 anni, ecc.).

**DENUNCIA DI CESSIONE DI FABBRICATO—denuncia antiterrorismo**: In caso di