

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. 04/E/180320
San Fior, lì 20/03/2018

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: **NECESSITÀ DEL "VISTO" SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEL CANALE CONCORDATO.**

L'art. 2, comma 3 della L. 9-12-1998 n. 431 (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*) prevede che, in alternativa ai contratti di locazione di durata di anni quattro + quattro (c.d. locazioni a canone di mercato), *"le parti **possono** stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, ..., ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le **organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori** maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata"*.

Questi contratti di locazione abitativa hanno normalmente durata di tre + due anni e danno diritto a vantaggi fiscali, in presenza di particolari condizioni (per esempio, abitazioni situate in Comuni ad altra tensione abitativa, oppure colpiti da calamità naturali).

Finora sembrava che l'intervento delle organizzazioni sindacali fosse da considerarsi **facoltativo**; in proposito, anche l'art. 1 comma 8 del DM 16/01/2017 afferma testualmente che *"le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, **possono essere assistite**, a loro richiesta, dalle rispettive **organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori**. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali"*.

Ebbene, con una risposta del **sei febbraio ultimo scorso** (riportata in calce), la Direzione Generale per la condizione abitativa, presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **ha manifestato contrario avviso** precisando che: *"per quanto concerne i profili fiscali va considerato che **l'obbligatorietà dell'attestazione** fonda i suoi presupposti sulla **necessità di documentare alla pubblica amministrazione**, sia a livello centrale che comunale, **la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare** sia i contenuti dell'accordo locale **che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali**, sia statali che comunali"*.

Con particolare riferimento ai contratti di locazione del canale regolamentato depositati presso i Comuni, di durata 3+2, che, in quanto **"contratti-tipo"**, vengono normalmente stipulati tra le parti **senza l'assistenza sindacale**, va, ricordato che la determinazione del canone deve essere effettuata applicando alcuni parametri prefissati.

Secondo la criticabile presa di posizione del Ministero, le agevolazioni fiscali **possono, dunque, essere riconosciute solo qualora le organizzazioni sindacali attestino, tra l'altro, la corretta determinazione del canone** pattuito tra le parti, in conformità agli accordi definiti in sede locale.

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili



In pillole:

- a) le agevolazioni fiscali (tra queste la riduzione IMU e la cedolare secca al 10%), secondo la succitata interpretazione ministeriale, sarebbero riconosciute solo in presenza del “**visto**” sul contratto;
- b) lo Studio ANDREETTA & ASSOCIATI, pure estremamente critico sull’interpretazione ministeriale, ha stipulato una apposita convenzione con una O.S., al fine “salvaguardare” la spettanza delle agevolazioni fiscali mediante l’apposizione del “visto” sui contratti a condizioni comunque vantaggiose;
- c) ai propri assistiti che lo richiederanno lo Studio ANDREETTA & ASSOCIATI, farà in modo che il “visto del sindacato” venga apposto **anche** sui contratti 3+2 stipulati in epoca precedente la nota del Ministero;
- d) per quanto riguarda l’individuazione dei Comuni nei quali devono essere ubicati gli immobili destinatari delle maggiori agevolazioni fiscali si fa espresso rinvio agli elenchi riportati in calce alla presente.

Il personale dello STUDIO ANDREETTA & ASSOCIATI rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

La Segreteria

ELENCO DEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA VENETO

Abano Terme	Rovigo
Arzignano	San Donà di Piave
Bassano del Grappa	San Giovanni Lupatoto
Belluno	San Martino Buon Albergo
Bussolengo	Schio
Castelfranco Veneto	Selvazzano Dentro
Chioggia	Spinea
Conegliano	Treviso
Iesolo	Valdagno
Legnago	Venezia
Mira	Verona
Mogliano Veneto	Vicenza
Montebelluna	Villafranca di Verona
Padova	Vittorio Veneto
Paese	

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

ELENCO DEI COMUNI COLPITI DA CALAMITA' NATURALI

ELENCO COMUNI PROVINCIA DI TREVISO					
EVENTI CALAMITOSI		06.06.2009	31.10.10-02.11.10	16.05.13-24.05.13	30.01.14-18.02.14
Pos	Comune	DPCM 26.06.2009	DPCM 05.11.2010	DCM 26.07.2013	DCM 11.04.2014 DCM 16.05.2014
1	Altivole	.	.		.
2	Arcade				.
3	Asolo		.		.
4	Borso del Grappa		.		.
5	Breda di Piave				.
6	Caerano di San Marco				.
7	Cappella Maggiore		.		.
8	Carbonera				.
9	Casale sul Sile			.	.
10	Casier				
11	Castelcuoco		.		.
12	Castelfranco Veneto	.			.
13	Castello di Godego	.	.	.	.
14	Cavaso del Tomba		.		.
15	Cessalto				.
16	Chiarano				.
17	Cimadolmo				.
18	Cison di Valmarino		.		.
19	Codognè		.		.
20	Colle Umberto				.
21	Conegliano	.			.
22	Cordignano		.		.
23	Cornuda		.		.
24	Crespano del Grappa		.		.
25	Crocetta del Montello				.
26	Farra di Soligo		.		.
27	Follina		.	.	.
28	Fontanelle				.
29	Fonte		.		.
30	Fregona		.		.
31	Gaiarine	.	.		.
32	Giavera del Montello				.
33	Godega di Sant'Urbano		.		.
34	Gorgo al Monticano		.		.
35	Istrana				.
36	Loria			.	.
37	Mansuè		.		.
38	Mareno di Piave				.
39	Maser		.		.
40	Maserada sul Piave				.
41	Meduna di Livenza		.		.
42	Miane		.		.
43	Mogliano Veneto				.

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

44	Monastier di Treviso				
45	Monfumo		•		
46	Montebelluna	•			
47	Morgano			•	•
48	Moriago della Battaglia		•		•
49	Motta di Livenza		•		•
50	Nervesa della Battaglia	•			•
51	Oderzo				•
52	Ormelle				
53	Orsago	•			•
54	Paderno del Grappa		•		•
55	Paese				•
56	Pederobba		•		
57	Pieve di Soligo		•		•
58	Ponte di Piave		•	•	
59	Ponzano Veneto				•
60	Portobuffolè		•		•
61	Possagno		•		•
62	Povegliano				
63	Preganziol			•	•
64	Quinto di Treviso			•	
65	Refrontolo		•		•
66	Resana			•	•
67	Revine Lago		•		
68	Riese Pio X	•			
69	Roncade				•
70	Salgareda		•		
71	San Biagio di Callaita		•	•	
72	San Fior				•
73	San Pietro di Feletto	•	•	•	•
74	San Polo di Piave				•
75	San Vendemiano		•		•
76	San Zenone degli Ezzelini				•
77	Santa Lucia di Piave	•			•
78	Sarmede	•	•		•
79	Segusino				
80	Sernaglia della Battaglia	•	•		•
81	Silea			•	•
82	Spresiano				
83	Susegana	•		•	•
84	Tarzo		•		•
85	Trevignano	•			•
86	Treviso			•	
87	Valdobbiadene		•	•	•
88	Vazzola				•
89	Vedelago	•			
90	Vidor		•		•
91	Villorba				•
92	Vittorio Veneto		•		•
93	Volpago del Montello		•		•
94	Zenson di Piave		•		
95	Zero Branco			•	

azioni

Docur

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI
DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA

Divisione 4

Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA
polabit-div4@pec.mit.gov.it

All'Associazione dei proprietari immobiliari
CONFABITARE

c.a. Presidente Alberto Zanni

Via Guglielmo Marconi 6/2 - 40122 BOLOGNA
presidente@confabitare.it

Al Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
Sen. Riccardo Nencini
segreteria.viceministro@pec.mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n. 431. D.I. 16 gennaio 2017. Risposta a quesito in merito alle agevolazioni fiscali.

Con riferimento al quesito posto da codesta organizzazione con nota in data 22.01.2018 n. 01/2018 in merito alle agevolazioni fiscali previste per il canale "concordato" di cui all'articolo 2, comma 3 della legge 9 febbraio 1998 e successive modifiche, la scrivente Direzione generale rappresenta quanto segue.

Come è noto, l'articolo 1, comma 8 del decreto interministeriale 16 gennaio 2017 recante i criteri generali per la definizione degli accordi locali per la determinazione dei canoni recita: *"Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali"*.

Ciò posto va rilevato come la convenzione nazionale, a seguito di convocazione del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e, conseguentemente, il decreto interministeriale 16.01.2017, pubblicato sulla G.U. del 15 marzo 2017, n. 62, abbiano voluto intendere facoltativo – in coerenza con l'orientamento della Corte costituzionale - il ricorso alle organizzazioni sindacali per quanto concerne la definizione del canone.

Allo stesso tempo, in relazione ai contratti non assistiti, il citato decreto dispone che gli accordi definiscono le modalità di attestazione della rispondenza del contratto sia per quanto concerne il contenuto economico e normativo che per quanto concerne il profilo delle agevolazioni fiscali.

Ciò comporta la necessità di fornire alcuni chiarimenti in ordine all'obbligatorietà o meno dell'attestazione di conformità sopracitata in relazione ai contratti non assistiti.

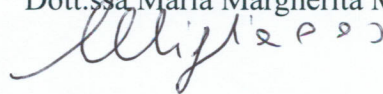
Si ritiene innanzitutto che l'organizzazione sindacale che effettui l'attestazione possa essere indifferentemente sia una associazione di proprietari che una degli inquilini purché firmatarie dell'accordo locale.

Per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali.

Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott.ssa Maria Margherita Migliaccio



Il dirigente: arch. Paolo Rosa

