

DECRETO

**Gli affitti
transitori fino
a 30 giorni
a canone libero**

Ciccia Messina pag. 37

In G.U. il decreto Infrastrutture sui contratti a prezzo concordato

Affitti a canone libero

Interessate le locazioni fino a 30 giorni

DI ANTONIO
CICCIA MESSINA

Affitti transitori fino a 30 giorni a canone libero. Come libera è la ripartizione delle spese. E quanto prevede il dm Infrastrutture del 16 gennaio 2017, in *G.U.* n. 62 del 15/3/2017, che aggiorna le disposizioni attuative della legge 431/1998 in materia di contratti a canone concordato. L'obiettivo è individuare i parametri per il calcolo del canone a condizioni conformi a quelle definite con l'assistenza delle organizzazioni di categoria (in parallelo si trova il mercato totalmente libero).

Locazione transitoria. L'art. 2 del decreto è dedicato ai criteri per definire la durata e i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria. Una novità è il riferimento ad alcune ragioni che giustificano la transitorietà del rapporto locatizio. Si ricordi che eventuali elusioni od omissioni nella individuazione della ragione della transitorietà possono portare alla trasformazione del contratto in

un più lungo contratto ad uso abitazione. Tra le nuove entrate si segnalano le ragioni connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento e alla ricerca di soluzioni occupazionali. Questi motivi si aggiungono alla mobilità lavorativa. Il decreto, poi, stabilisce che i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Rimane fermo che nei contratti si deve scrivere una specifica dichiarazione sul motivo della transitorietà e che la priva della transitorietà deve essere data con documentazione da allegare al contratto, ma questo vale solo per i contratti di durata superiore a trenta giorni. Il decreto aggiunge una disposizione in materia di prova: nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di ragioni non previste da accordi tra organizzazioni di categoria o difficilmente documentabili, gli accordi stessi devono le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte

delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi.

Locazioni abitative. Il meccanismo della legge è quello della determinazione di fasce di canoni per aree e zone territoriali. Nel nuovo decreto si precisano i soggetti chiamati a partecipare ad accordi integrativi degli accordi principali: il vecchio decreto si rivolge espressamente anche ad associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici se proprietari di più di cento alloggi. Agli accordi integrativi possono partecipare anche associazioni onlus che si occupano di immigrazione, in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. Un aggiornamento del decreto riguarda la cedolare secca: se il locatore non l'ha scelta gli accordi territoriali possono prevedere l'aggiornamento del canone non superiore al 75% della variazione Istat.

Contratto studenti. Gli

speciali contratti per gli universitari valgono anche nei comuni sede di istituti di istruzione superiore, e anche nel caso in cui l'inquilino, il conduttore, sia iscritto a master, specializzazioni o perfezionamenti.

Agevolazioni fiscali. Si segnalano riduzione del 15% dell'aliquota della cedolare secca nei comuni ad alta tensione abitativa e detrazioni ai dipendenti che si trasferiscono oltre 100 km o fuori regione e agli studenti tra i 20 e 30 anni.

Confedilizia. Per l'associazione della proprietà edilizia si tratta di una novità che non potrà determinare effetti positivi sugli affitti a canone calmierato in mancanza di una stabilizzazione della speciale aliquota del 10% della cedolare secca e di limiti alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi.

Il decreto sul sito
www.italiaoggi.it/
documenti