



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Associazione Provinciale di Bologna
codice fiscale 80038950376

Via Testoni, 5
40123 Bologna
Tel. 051.277111 - Fax 051.277160
asppi@asppi.bo.it
www.asppi.bo.it
asppi.bologna@legalmail.it

BOLOGNA CENTRO

Via Testoni, 5
Tel. 051.277111 - Fax 051.277160
asppi@asppi.bo.it

BOLOGNA LEVANTE

Via Emilia Levante, 137/8
Tel. 051.549610 - Fax 051.549364
asppilevante@asppi.bo.it

BOLOGNA PONENTE

Via Martin Luther King 47/c
Tel. 051.401007 - Fax 051.6412968
asppiponente@asppi.bo.it

CASTELMAGGIORE

Via Bondanello, 5
Tel. 051.4187673 - Fax 051.7090352
asppinord@asppi.bo.it

CASALECCHIO

Via Bazzanese, 32/5
Tel. 051.570088 - Fax 051.6119911
asppicasalecchio@asppi.bo.it

IMOLA

Via Cerchiarì, 1/C
Tel. 0542.30884 - Fax 0542.612720
asppimola@asppi.bo.it

Gent.mo Dottor
MAURO CAMMARATA
Direttore delle Entrate
COMUNE di BOLOGNA
mauro.cammarata@comune.bologna.it

Oggetto: *interpello*

Gentilissimo Dottor Cammarata,
l'ASPPI di Bologna, con sede in Via Testoni 5, c.f. 80038950376, presenta il seguente interpello in merito a quanto segue.

Il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/1/2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15/3/2017, relativo ai criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula di contratti di locazione abitativi a canone concordato, all'articolo 1 comma 8 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 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.”

Nel verbale della riunione delle Organizzazioni sindacali degli inquilini e delle Associazioni di proprietari immobiliari del 26/9/2017 è stato sottoscritto che tutte le Organizzazioni firmatarie dell'Accordo inerente i contratti di locazione a canone concordato, applicabile nel territorio metropolitano di Bologna, concordano sulla opportunità di utilizzare una apposita attestazione da rilasciarsi congiuntamente da una Organizzazione della proprietà e da una Organizzazione dei conduttori firmatarie del predetto Accordo.

Viene, inoltre, sottolineata l'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'applicazione dell'Accordo.

Premesso quanto sopra, ASPPI di Bologna chiede cortesemente di conoscere l'interpretazione che il Comune dà in merito all'obbligatorietà, per i contratti a canone concordato, di far validare da almeno una delle Organizzazioni dei proprietari e da una delle Organizzazioni dei conduttori, una checklist apposita per attestare la correttezza del calcolo del canone concordato e del rispetto dei criteri e parametri previsti dall'Accordo territoriale vigente.

In attesa di cortese riscontro, cordiali saluti.

Il Vicepresidente

David Pierinelli



FG 429253
DEL 24.11.2017

Spett.
ASPPI BOLOGNA - Associazione Sindacale
Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Testoni, 5
40123 Bologna

OGGETTO: Istanza di interpello in merito all'applicazione delle agevolazioni IMU alle abitazioni locate a canone concordato a seguito di quanto disposto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017.

Con istanza di interpello P.G. 428893 del 24 /11/2017, trasmessa in data 15/11/2017, l'ASPPI di Bologna chiede di conoscere l'interpretazione che il Comune di Bologna dà in merito all'obbligo delle parti contrattuali (locatore e locatario) di fare validare i contratti di locazione a canone concordato da almeno una delle Organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 all'articolo 1, comma 8 (poi ripreso dall'art. 2, comma 8 e dall'art. 3, comma 5) prevede 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”*.

In applicazione di quanto disposto dal D.M. 16 gennaio 2017, all'art. 13 degli accordi del 26 settembre 2017 applicabili nel territorio metropolitano di Bologna, le Organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini hanno convenuto sull'opportunità di prevedere un'apposita attestazione che dovrà essere rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e da una Organizzazione dei conduttori firmatarie dell'accordo, tramite l'elaborazione e la consegna di una modulistica atta a documentare alla Pubblica Amministrazione la



Comune di Bologna



Il Comune
è Bologna

sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale dell'accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Considerato che il contratto di locazione, per potere essere qualificato come concordato, deve soddisfare le condizioni previste dal D.M. 16 gennaio 2017, allo stato attuale, lo scrivente ufficio ritiene necessaria, per poter fruire delle agevolazioni IMU, l'attestazione di conformità da parte delle Organizzazioni Sindacali che hanno sottoscritto l'accordo.

Le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno quindi scegliere di farsi assistere, nella determinazione del canone, dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori; chi non si farà assistere dalle Organizzazioni, per potere fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere alle Organizzazioni firmatarie il rilascio dell'attestazione di conformità del contratto di locazione all'accordo territoriale. Per l'area di Bologna l'attestazione di conformità, secondo quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo, dovrà essere rilasciata congiuntamente da due Organizzazioni sindacali di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori.

Si ritiene che l'obbligo dell'attestazione debba decorrere dal momento in cui saranno attivate le procedure previste dall'art. 13 dell'accordo.

Essendo l'intervento delle Organizzazioni sindacali previsto dal Decreto Ministeriale riteniamo che l'Amministrazione Comunale non possa prendere una diversa posizione e non debba deliberare in merito.

Rimane confermato l'obbligo del soggetto passivo di imposta di dichiarare all'Unità Intermedia Entrate l'applicazione delle agevolazioni IMU, secondo quanto disposto dall'art. 5 del regolamento per la disciplina della IUC-IMU, al fine di consentire all'ufficio le necessarie verifiche.

Distinti saluti

Il Dirigente dell'Unità Intermedia Entrate
Dott.ssa Emilia Ammirati

Area Risorse Finanziarie - Unità Intermedia Entrate - Ufficio ICI/IMU/TASI

Piazza Liber Paradisus, 10, Torre A - 40129 Bologna - tel. 051 2193690 – 051 2193471 - fax 051 7095076 -

<http://www.comune.bologna.it>