

I CONTRATTI DI LOCAZIONE "*CONVENZIONATA*"

Si tratta di contratti introdotti dalla L. 431 del 1998, i quali prevedono, da un lato l'utilizzo di schemi-tipo di contratto con contenuto prestabilito ed inderogabile, dall'altro agevolazioni fiscali a favore di entrambe le parti.

Tale tipologia di contratti si differenzia dalle Locazioni Libere, essenzialmente per tre elementi:

DURATA, CANONE, AGEVOLAZIONI FISCALI.

Le **LOCAZIONI LIBERE**, a fronte di un canone concordato liberamente tra le parti, prevedono una durata minima di quattro anni, con proroga automatica, a favore dell'inquilino, di altri quattro anni. Non sono previste agevolazioni fiscali.

Le **LOCAZIONI CONVENZIONATE** presentano alcune caratteristiche peculiari:

- ⇒ **LA DURATA:** non può mai essere inferiore ai tre anni. Inoltre, alla prima scadenza, qualora le parti non si accordino sul rinnovo, si applica una proroga automatica di due anni.
- ⇒ **IL CANONE:** deve essere determinato entro limiti prestabiliti, in base alla Zona geografica di ubicazione dell'alloggio (centrale, periferica...) ed alle caratteristiche strutturali dello stesso (esistenza del garage, ascensore, giardino, terrazzi, doppi servizi...).
- ⇒ **LE AGEVOLAZIONI FISCALI** previste sono:
 - 1) aliquote ICI ridotte, che vengono fissate di anno in anno da ciascun Comune (vantaggio diretto del Locatore);
 - 2) riduzione dell'imponibile IRPEF, pari al 40,50% del canone di locazione (vantaggio diretto del Locatore);
 - 3) riduzione dell'Imposta di Registro annuale sul canone, nella misura del 30% (vantaggio diretto per entrambe le parti).