

## D - CONTRATTI DI LOCAZIONE (AFFITTO) O SUBLOCAZIONE (SUBAFFITTO)

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <p>1. Di cosa si tratta?</p> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) <b>Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione</b>, istituito dalla legge 341/1998, che rende disponibile ai Comuni, attraverso le Regioni, risorse per migliorare le condizioni di locazione di inquilini a basso reddito e in caso di aggravamento delle condizioni socioeconomiche del nucleo. Il fondo conta 60 milioni nel 2020 (Decreto MEF 30 dicembre 2019). Il D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (art. 29) ha previsto ulteriori risorse pari a € 140 milioni per l'annualità 2020 per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione; questo stanziamento è aggiuntivo ai € 60 milioni, sempre per l'annualità 2020, disposti con il DL 18/2020 (ora L. 24/4/2020, n. 27) destinati sia al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione sia al Fondo inquilini morosi incolpevoli.</li><li>2) Il <b>Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli</b>, istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 102/2013 (legge 28 ottobre 2013, n. 124), rende disponibile ai Comuni, attraverso le Regioni, risorse per sostenere le famiglie destinatarie di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione a causa della perdita o consistente riduzione del reddito del nucleo familiare. La L. 24/4/2020, n. 27, al comma 2-ter dell'art. 65, prevede risorse per € 9,5 milioni per le regioni, per l'annualità 2020, sia per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione che per il Fondo inquilini morosi incolpevoli.</li><li>3) Dal 2019 esiste il <b>Reddito di cittadinanza che include anche un contributo per il pagamento dell'affitto</b> (fino a massimo 280 euro al mese per i nuclei familiari unipersonali, con importi variabili a seconda della composizione del nucleo familiare).</li><li>4) <b>Sostegno parziale al pagamento dei canoni di locazione</b> di alloggi di proprietà sia privata sia pubblica per tre mensilità dell'anno 2020 (con fondi dal punto 1). <b>Fondo ad esaurimento risorse, con graduatoria.</b></li><li>5) <b>Credito d'imposta per locali commerciali: 1) credito d'imposta (definito Bonus affitti) nel D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (chiamato Cura Italia), convertito, con modificazioni, nella Legge 24 aprile 2020, n. 27; 2) nuovo bonus introdotto con il D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (chiamato Rilancio).</b><br/>Con il D.L. <i>Cura Italia</i> il legislatore aveva previsto un <b>credito d'imposta per botteghe e negozi</b>, pari al 60% del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020. Tale credito d'imposta, riservato agli esercenti attività d'impresa, è stato concesso per l'anno 2020 per gli immobili rientranti nella categoria catastale C/1. Il nuovo "bonus" presente (art. 28) nel D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (chiamato <i>Rilancio</i>), appare potenziato sia dal punto di vista dei soggetti che possono beneficiarne sia dal punto di vista delle tipologie di immobili che consentono di accedere al <i>bonus</i>. Il nuovo credito d'imposta spetterà per i canoni di locazione non più dei soli immobili rientranti nella categoria catastale C/1. Esso spetterà nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di <i>leasing</i> o</li></ol> |
|------------------------------|---|

di concessione di **immobili a uso non abitativo** destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

6) **Art. 91 D.L 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella Legge 24 aprile 2020, n. 27:** ai sensi dell'art. 91 del DL 18/2020 *Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.* La norma tende a fornire una disposizione generale di salvezza, volta a temperare il criterio di responsabilità per eventuali inadempimenti dovuti, in maniera evidente e conclamata, alla contingente causa di forza maggiore determinata dalla chiusura delle attività sull'intero territorio nazionale. La disposizione propone una tutela rafforzativa, che richiama le disposizioni previste dal nostro ordinamento a tutela del contraente che abbia difficoltà o impossibilità di adempimento non dipese da sé.

7) **7.1) Richiesta del conduttore di riduzione pagamento canone, per evento coronavirus:** risponde ad esigenze di equità sociale, viste le sopravvenute condizioni emergenziali, che i conduttori ed i locatori degli immobili ottenessero accordi, in forma privata, volti al superamento della contingente grave crisi. Il locatore, a fronte della richiesta risoluzione/recesso contrattuale del conduttore che non riesca più a fronte alle spese di locazione, potrebbe, infatti, accettare di modificare equamente le condizioni del contratto, anche computando - nelle future mensilità - le somme dovute per i canoni da corrispondersi nei mesi di chiusura.

**7.2) Pagamento parziale del canone da parte del conduttore:** Se le parti non trovassero l'auspicato accordo, l'art. 1258 c.c. prevede che, stante l'oggettiva impossibilità (quanto meno parziale) di adempiere, il conduttore possa adempiere solo parzialmente la propria obbligazione (pagamento del canone), secondo le proprie possibilità economiche del momento. Appare evidente, infatti, che la sospensione/chiusura dell'attività lavorativa comporta una diminuzione degli introiti del conduttore, rendendo, almeno in parte, impossibile l'adempimento integrale dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione. È evidente che il conduttore dovrà profondere il massimo sforzo di adempimento, volto a garantire i diritti del locatore. È da evidenziare che l'impossibilità parziale non è definitiva e, pertanto, la indicata disposizione è applicabile solo in vigenza delle disposizioni emergenziali.

**7.3) Richiesta del conduttore di sospensione pagamento canone, per evento coronavirus:** Ai sensi dell'art. 1256 c.c. l'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile. In applicazione di tale disposizione, tenuto conto della oggettiva impossibilità di ottenere introiti dall'attività commerciale, il conduttore (qualora non abbia ulteriori proventi), potrebbe liberarsi temporaneamente dall'obbligazione. Resta inteso che l'obbligazione resterebbe solo sospesa per l'arco di tempo di vigenza della indica decretazione emergenziale che costringe le attività lavorative alla chiusura temporanea; l'obbligazione integrale di pagamento (anche dei canoni non versati nel periodo di chiusura) sarebbe, in ogni caso, dovuta al momento della normale riapertura dell'attività lavorativa.

|   |   |
|---|---|
|   | <p>8) <b>Accordo consensuale di riduzione del canone (Agenzia delle Entrate, circolare 8-E del 3.4.2020):</b> accordo consensuale motivato dalle sopravvenute condizioni emergenziali; il conduttore e il locatore dell'immobile affittato si accordano, in forma privata e scritta, per superare la contingente grave crisi. Il locatore, a fronte alla prospettata richiesta di risoluzione/recesso contrattuale del conduttore che non riesca più a fronte al pagamento delle spese della <u>locazione</u>, potrebbe, infatti, accettare di modificare equamente le condizioni del <u>contratto</u>, riducendo il canone e/o anche computando - nelle future mensilità - le somme dovute per i canoni da corrispondersi nei mesi di chiusura.</p> <p>9) <b>Risoluzione consensuale del contratto di locazione:</b> l'art. 1467 c.c. prevede che il contratto di locazione potrebbe essere risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta. Tale norma, tenuto conto dell'evento impreveduto ed imprevedibile, tutelerebbe il conduttore che desideri rilasciare l'immobile locato, in quanto non più in grado di sostenere le spese di locazione. Ciò non comporterebbe per il conduttore la cessazione degli effetti contrattuali mediante recesso e dunque non implicherebbe l'obbligazione di versare la somma prevista per il rilascio dell'immobile senza preavviso, tenuto conto che la cessazione degli effetti contrattuali avverrebbe per risoluzione (da cui l'inapplicabilità dell'art. 27, L. 328/1978), per motivi imprevedibili ed esulanti dalla sfera di dominio, di controllo, del contraente.</p> <p>10) <b>Lettera di recesso anticipato dal contratto di locazione commerciale del conduttore per "gravi motivi":</b> l'art. 27 della L. n. 392/1978 prevede che il conduttore, per gravi motivi, possa recedere dal contratto di locazione con preavviso di 6 mesi, salvo diversa previsione contrattuale. L'indicata soluzione, sebbene rappresenti una tra le soluzioni più immediate, reca alcune problematiche applicative che riguardano l'indennità di preavviso. Il rilascio dell'immobile senza preavviso esporrebbe il conduttore al rischio di versare l'importo dei canoni previsti da contratto (sei canoni, secondo quanto previsto dalla legge, salvo diverso patto) per anticipato recesso.</p> |
| <p>2. Da quale ente/amministrazione pubblica viene fornito?</p> | <p>1) Regione Lazio ripartisce il fondo fra i Comuni. Il Comune di Roma pubblica il bando.</p> <p>2) Regione Lazio ripartisce il fondo fra i Comuni. Il Comune di Roma pubblica il bando.</p> <p>3) INPS</p> <p>4) Regione Lazio ripartisce il fondo fra i Comuni. Il Comune di Roma pubblica il bando.<br/><a href="http://www.regione.lazio.it/binary/rl_casa/tbl_contenuti/CAS_DGR_176_09_04_2020.pdf">http://www.regione.lazio.it/binary/rl_casa/tbl_contenuti/CAS_DGR_176_09_04_2020.pdf</a></p> <p>5) Agenzia delle Entrate</p> <p>6) Autorità giudiziaria ordinaria (in sede civile) o dinanzi agli Organismi di mediazione</p> <p>7) /</p> <p>8) /</p> <p>9) /</p> <p>10) /</p>   |
| <p>3. Chi può accedere e in</p>                                 | <p>1) Conduttori di alloggi per il pagamento dei canoni di locazione che hanno registrato il contratto di locazione e che siano inquilini a basso reddito e in caso di</p>  |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <p><b>base a quali criteri?</b></p> | <p>aggravamento delle condizioni socioeconomiche del nucleo.</p> <p>2) Il Fondo morosità incolpevole sostiene le famiglie destinatarie di un atto di intimazione di sfratto per morosità (Decreto MIT 30/3/2016, art. 3, lett. b): <i>Il Comune, nel consentire l'accesso ai contributi di cui al presente decreto, nei limiti delle disponibilità finanziarie, verifica che il richiedente [...] sia destinatario di un ato di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida</i>, con sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale. La morosità incolpevole è da intendersi come la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione in ragione della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare. Tale situazione di impossibilità può essere dovuta ad una delle seguenti cause: 1) perdita del lavoro per licenziamento; 2) accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; 3) cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; 4) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; 5) cessazione di attività libero – professionale o di imprese registrate, derivanti da causa di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; 6) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo familiare o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e/o assistenziali.</p> <p>3) Qualora il nucleo risieda in abitazione in locazione, la quota è pari al <b>canone annuo di locazione</b> fino a un massimo di 3.360 euro annui, pari a 280 euro mensili per il Reddito di Cittadinanza. Nel caso della Pensione di Cittadinanza, l'importo viene ridotto a 1.800 euro <b>annui</b>, ossia 150 euro mensili.</p> <p>4) Conduttori titolari di contratti di locazione ad uso residenziale di unità immobiliari di proprietà privata e pubblica, site nel Comune di residenza e utilizzate a titolo di abitazione principale, per sostenere in parte il pagamento dei canoni di locazione su alloggi di proprietà sia privata sia pubblica per tre mensilità dell'anno 2020. Sono ammessi al contributo i soggetti richiedenti che alla data di presentazione della domanda posseggono i seguenti requisiti:</p> <p>a) cittadinanza italiana, di un paese dell'UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, in possesso di regolare titolo di soggiorno. I titoli di soggiorno in scadenza tra il 31 gennaio e 15 aprile conservano la loro validità fino al 15 giugno 2020;</p> <p>b) residenza anagrafica o locatari di alloggio per esigenze di lavoro e di studio, nel comune e nell'immobile per il quale è richiesto il contributo per il sostegno alla locazione;</p> <p>c) titolarità di un contratto di locazione o di assegnazione in locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9). Per i contratti Ater e/o enti pubblici la titolarità è dimostrata dal pagamento dei canoni;</p> <p>d) mancanza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare (riferimento alloggio adeguato: art. 20 del Regolamento regionale n.2/2000 e s. m. e i.) nell'ambito territoriale del comune di residenza ovvero nell'ambito territoriale del comune ove domicilia il locatario di alloggio per esigenze di lavoro e di studio. Il presente requisito deve essere posseduto da tutti i componenti il nucleo familiare;</p> <p>e) non avere ottenuto per l'annualità 2020 indicata nell'avviso, l'attribuzione di</p> |
|-------------------------------------|---|

altro contributo per il sostegno alla locazione da parte della stessa Regione Lazio, di Enti locali, associazioni, fondazioni o altri organismi;

f) reddito complessivo familiare pari o inferiore a € 28.000,00 lordi per l'anno 2019 e una RIDUZIONE SUPERIORE al 30% del reddito complessivo del nucleo familiare per cause riconducibili all'emergenza epidemiologica da Covid-19 nel periodo 23 febbraio –31 maggio 2020, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2019. Tale riduzione potrà essere riferita sia a redditi da lavoro dipendente (riduzione riferita a licenziamento, riduzione orario di lavoro, cassa integrazione ecc), sia a redditi di lavoro con contratti non a tempo indeterminato di qualsiasi tipologia, sia a redditi da lavoro autonomo/liberi professionisti (con particolare riferimento alle categorie ATECO la cui attività è sospesa a seguito dei provvedimenti del governo).

5) Il D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (chiamato *Cura Italia*), convertito, con modificazioni, nella Legge 24 aprile 2020, n. 27, lo ha previsto per tutti i conduttori (affittuari) di contratti di locazione di immobili (locali) la cui categoria catastale di appartenenza sia classificata C/1 e l'attività esercitata negli stessi non sia cessata prima del 17/3/2020.

Con il D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (chiamato *Rilancio*) possono accedere Imprese, anche agricole, Lavoratori autonomi, Enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti per gli immobili non abitativi destinati all'attività istituzionale.

Il credito d'imposta (definito *bonus*), commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, spetta:

a) ai soggetti esercenti **attività d'impresa, arte o professione**, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta (=anno) precedente (quindi, il 2019) a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto,

b) alle **strutture alberghiere** indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente,

c) agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale,

d) **spetta nella misura del 30%** dei relativi canoni in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo,

**alla seguente ulteriore condizione:** che i soggetti locatari (=inquilini, conduttori), se esercenti un'attività economica, abbiano **subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi** di almeno il 50% nel mese di riferimento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

6) La norma tende a fornire una disposizione generale di salvezza per il debitore ogni volta che il mancato pagamento di un'obbligazione (derivante da contratto) sia ascrivibile alla contingente causa di forza maggiore determinata dalla chiusura delle attività lavorative (e non solo) sull'intero territorio nazionale. Rappresenta una tutela rafforzativa a tutela del contraente che abbia difficoltà o impossibilità di adempimento non dipese da sé. In caso di conflitto in sede civile, sarà il Giudice a deciderne l'applicazione in favore del debitore, successivamente alla accertata

|  |  |
|--|--|
|  | <p>verifica che le ragioni causali (dallo stato di emergenza, ndr) dell'inadempimento.</p> <p>7) <b>8), 9) e 10)</b> Le parti, locatore e conduttore, che abbiano sottoscritto un contratto di locazione.</p>  |
| 4. Con quali modalità è possibile accedervi? | <p>1) <a href="http://www.regione.lazio.it/binary/rl_casa/tbl_contenuti/CAS_nota_302997_09_04_2020.pdf">http://www.regione.lazio.it/binary/rl_casa/tbl_contenuti/CAS_nota_302997_09_04_2020.pdf</a><br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308">https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308</a></p> <p>2) <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209541">https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209541</a></p> <p>3) <a href="https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemDir=53209">https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemDir=53209</a></p> <p>4) Presentando un'autocertificazione della propria situazione economica per il trimestre indicato (23 febbraio 2020-31 maggio 2020) e <b>facendo domanda al proprio Comune</b>. Il Comune raccoglierà la documentazione e stilerà la <b>graduatoria entro 45 giorni</b> per poi assegnare direttamente le risorse. Su richiesta dei beneficiari il contributo può essere versato direttamente ai locatori. Per la dimostrazione del possesso dei suddetti requisiti il richiedente, sotto la propria responsabilità, potrà in caso di impossibilità a conseguire la relativa documentazione, avvalersi dell'istituto della autocertificazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa). Tali dichiarazioni, se mendaci, saranno soggette a sanzioni amministrative e penali. Nella domanda i beneficiari dovranno indicare l'importo annuo del canone riferito all'alloggio e riportare di essere in possesso dei contratti di locazione regolarmente registrati. Nel caso di locazione presso immobili di proprietà dell'Ater o di Enti pubblici è sufficiente dichiarare che viene regolarmente pagato il canone.</p> <p>Leggi bene il contenuto del link che segue:<br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/bando-concorso.page?contentId=BEC575181">https://www.comune.roma.it/web/it/bando-concorso.page?contentId=BEC575181</a></p> <p>5) Quello previsto dal D.L. 18/2020 (<i>Cura Italia</i>), in sede di dichiarazione dei redditi 2021 sui redditi del 2020.<br/> Per quello previsto dal D.L. 18/2020 (<i>Rilancio</i>) il credito d'imposta sarà <b>utilizzabile nella dichiarazione dei redditi</b> (da presentare nel 2021) relativa al periodo d'imposta (=2020) di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.<br/> In luogo dell'utilizzo diretto dello stesso a mezzo compensazione, il soggetto avente diritto al credito d'imposta potrà optare per la <b>cessione del credito</b> d'imposta al locatore o al concedente, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare. E' ammessa anche la cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.</p> <p>6) In sede di tutela giurisdizionale dinanzi all'Autorità giudiziaria ordinaria (in sede civile) o dinanzi agli Organismi di mediazione.</p> <p>7) <b>8) 9) e 10)</b> Accordo consensuale tra le parti (8 e 9) o comunicazione unilaterale (gli altri rimedi).</p> |
| 5. C'è un modulo di domanda da presentare?   | <p>1) Si</p> <p>2) Si</p> <p>3) Si</p> <p>4) Si</p> <p>5) Si</p> <p>6) No</p> <p>7) <b>8), 9) e 10)</b> C'è un testo da scrivere e sottoscrivere.</p>  |



|  |  |
|--|--|
| <p>6. Se sì, dove lo si può trovare/scaricare?</p>       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <a href="http://www.regione.lazio.it/binary/rl_casa/tbl_contenuti/CAS_cittadino_informato_Schema_modello_di_domanda_ottobre_2019.doc.docx">http://www.regione.lazio.it/binary/rl_casa/tbl_contenuti/CAS_cittadino_informato_Schema_modello_di_domanda_ottobre_2019.doc.docx</a></li> <li>2) Schema modello domanda <b>Allegato A)</b></li> <li>3) <a href="https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?moduli=true&amp;iidmodulo=842&amp;lingua=it&amp;IdArea=4880">https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?moduli=true&amp;iidmodulo=842&amp;lingua=it&amp;IdArea=4880</a></li> <li>4) <a href="https://www.comune.roma.it/servizi/GecoOnline/sp/login-contributo-straordinario">https://www.comune.roma.it/servizi/GecoOnline/sp/login-contributo-straordinario</a></li> <li>5) Sito web dell’Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi. Un provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate, da emanare entro venti giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge, preciserà le modalità attuative delle disposizioni inerenti il credito d’imposta.</li> <li>6) /</li> <li>7) <b>7.1)</b> (uso abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato B1</b><br/> <b>7.1)</b> (uso NON abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato B2</b><br/> <b>7.2)</b> (uso abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato B3</b><br/> <b>7.2)</b> (uso NON abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato B4</b><br/> <b>7.3)</b> (uso abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato B5</b><br/> <b>7.3)</b> (uso NON abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato B6</b></li> <li>8) (uso abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato C1)</b><br/> (uso NON abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato C2)</b></li> <li>9) (uso abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato D1)</b><br/> (uso NON abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato D2)</b></li> <li>10) (uso abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato E1)</b><br/> (uso NON abitativo) Schema modello domanda <b>Allegato E2)</b></li> </ol> <p><b>Modello 69 per registrazione Agenzia delle Entrate Allegato F)</b></p> |
| <p>7. Dove occorre inviare la domanda/comunicazione?</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Comune di Roma</li> <li>2) Comune di Roma</li> <li>3) Dopo il quinto giorno di ciascun mese: <ul style="list-style-type: none"> <li>• presso Poste Italiane;</li> <li>• in modalità telematica, con il Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID) almeno di Livello 2, accedendo al portale <a href="http://www.redditicittadinanza.gov.it">www.redditicittadinanza.gov.it</a>;</li> <li>• presso i Centri autorizzati di Assistenza Fiscale (CAF).</li> </ul> </li> <li>4) Comune di Roma</li> <li>5) Agenzia delle Entrate</li> <li>6) /</li> <li>7) <b>7.1)</b> Con Raccomandata A/R inviata all’indirizzo postale di residenza anagrafica del locatore o all’indirizzo postale indicato sul contratto di locazione. Alternativamente, anche a mezzo invio all’indirizzo PEC<sup>1</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto.<br/> <b>7.2)</b> Previa comunicazione con Raccomandata A/R inviata all’indirizzo postale di residenza anagrafica del locatore o all’indirizzo postale indicato sul contratto di locazione. Alternativamente, anche a mezzo invio all’indirizzo PEC<sup>2</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto. Il pagamento deve essere sempre con modalità tracciabili.<br/> <b>7.3)</b> Con Raccomandata A/R inviata all’indirizzo postale di residenza anagrafica del</li> </ol>  |

<sup>1</sup> Posta Elettronica Certificata.

<sup>2</sup> Posta Elettronica Certificata.

|  |   |
|--|---|
|  | <p>locatore o all'indirizzo postale indicato sul contratto di locazione. Alternativamente, anche a mezzo invio all'indirizzo PEC<sup>3</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto.</p> <p><b>8)</b> L'accordo consensuale va protocollato e registrato presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Gli Uffici sono attualmente aperti solo per il protocollo (sufficiente). Possibile inviare l'accordo sottoscritto, scansionando il testo firmato, anche via PEC all'Agenzia delle Entrate. Il tutto entro 20 giorni dalla sottoscrizione; salva l'applicazione anche a questo adempimento del termine del 30.06.2020.</p> <p><b>9)</b> Dopo la risoluzione consensuale del contratto di locazione, la stessa risoluzione va protocollata e registrata presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Gli Uffici sono attualmente aperti solo per il protocollo (sufficiente). Possibile inviare l'accordo sottoscritto, scansionando il testo firmato, anche via PEC all'Agenzia delle Entrate. Il tutto entro 20 giorni dalla sottoscrizione; salva l'applicazione anche a questo adempimento del termine del 30.06.2020.</p> <p><b>10)</b> Con Raccomandata A/R inviata all'indirizzo postale di residenza anagrafica del locatore o all'indirizzo postale indicato sul contratto di locazione. Alternativamente, anche a mezzo invio all'indirizzo PEC<sup>4</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto.</p> |
| <p><b>8. Entro quando va inviata la domanda?</b></p> | <p><b>1)</b> Entro la data di scadenza del bando<br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/dettaglio.page?contentId=UFF165974">https://www.comune.roma.it/web/it/dettaglio.page?contentId=UFF165974</a><br/> (Responsabile del contribuente)</p> <p><b>2)</b> Entro la data di scadenza del bando<br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/dettaglio.page?contentId=UFF165974">https://www.comune.roma.it/web/it/dettaglio.page?contentId=UFF165974</a><br/> (Responsabile del contribuente)</p> <p><b>3)</b> In ogni momento.</p> <p><b>4)</b> entro la data di scadenza del bando, in attesa di pubblicazione.</p> <p><b>5)</b> Quello previsto nel <u>D.L. 18/2020</u> con decorrenza dai termini di presentazione della dichiarazione dei redditi percepiti nell'anno 2020.<br/> Quello previsto nel <u>D.L. 34/2020</u> è utilizzabile <b>dopo</b> il pagamento dei canoni anche in compensazione nel modello F24. <u>È possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto, per la cessione del credito al locatore, o ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito.</u></p> <p><b>6) /</b></p> <p><b>7) 7.1) 7.2) 7.3)</b> Quando lo si ritiene necessario e non più rinviabile.</p> <p><b>8)</b> Quando lo si ritiene necessario e non più rinviabile.</p> <p><b>9)</b> Quando lo si ritiene necessario, non più rinviabile ed è stato raggiunto l'accordo con il locatore.</p> <p><b>10)</b> Quando lo si ritiene necessario e non più rinviabile.</p>    |
| <p><b>9. Quali documenti vanno allegati?</b></p>     | <p><b>1)</b> a) copia del documento di identità in corso di validità<br/> b) permesso di soggiorno o carta di soggiorno (per gli inquilini cittadini extracomunitari)<br/> c) attestazione ISE o ISEE in corso di validità<br/> d) copia del contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'alloggio oggetto dello sfratto, regolarmente registrato ed intestato al richiedente<br/> e) copia di tre ricevute di pagamento del canone</p> <p>-----</p>   |

<sup>3</sup> Posta Elettronica Certificata.

<sup>4</sup> Posta Elettronica Certificata.



|   |   |
|---|---|
|   | <p>2) a) copia del documento di identità in corso di validità<br/> b) permesso di soggiorno o carta di soggiorno (per gli inquilini cittadini extracomunitari)<br/> c) attestazione ISE o ISEE in corso di validità<br/> d) copia del contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'alloggio oggetto dello sfratto, regolarmente registrato ed intestato al richiedente<br/> e) copia della citazione per la convalida di sfratto</p> <p>-----</p> <p>3) <a href="https://www.inps.it/nuovoportaleinps/image.aspx?iIDModulo=842&amp;tipomodulo=2&amp;IDArea=4880&amp;idlingua=1">https://www.inps.it/nuovoportaleinps/image.aspx?iIDModulo=842&amp;tipomodulo=2&amp;IDArea=4880&amp;idlingua=1</a></p> <p>-----</p> <p>4) copia del documento di identità in corso di validità.</p> <p>-----</p> <p>5) a) Dichiarazione dei redditi<br/> b) estremi registrazione contratto di locazione<br/> c) avvenuta tracciabilità dei canoni di locazione corrisposti</p> <p>-----</p> <p>6) /</p> <p>7) <b>7.3)</b> Copia della contabile di pagamento effettuato con modalità tracciabili.</p> <p>-----</p> <p>8) a) Accordo consensuale di riduzione del canone (sottoscritto)<br/> b) copia del contratto di locazione sottoscritto completo degli estremi dell'avvenuta registrazione (successiva alla sottoscrizione) presso l'Agenzia delle Entrate<br/> c) documento di identità valido delle parti<br/> d) modello 69 Agenzia delle Entrate compilato</p> <p>-----</p> <p>9) a) Accordo consensuale di risoluzione del contratto di locazione (sottoscritto)<br/> b) copia del contratto di locazione sottoscritto completo degli estremi dell'avvenuta registrazione (successiva alla sottoscrizione) presso l'Agenzia delle Entrate<br/> c) documento di identità valido delle parti<br/> d) modello 69 Agenzia delle Entrate compilato</p> <p>10) /</p> |
| <p>10. Quali sono i tempi di risposta?</p>                  | <p>1) Quando il Comune di Roma pubblicherà la graduatoria definitiva.<br/> 2) Quando il Comune di Roma pubblicherà la graduatoria.<br/> 3) 2/3 mesi<br/> 4) Entro 2/3 mesi successivi alla scadenza del bando.<br/> 5) Successivi alla determinazione, previa detrazione, della liquidazione dell'imposta dovuta nel 2021.<br/> 6) /<br/> 7) <b>7.1) e 7.3)</b> Non determinabili.<br/> 8) Dipendono dai tempi per il raggiungimento dell'accordo fra le parti<br/> 9) Dipendono dai tempi per il raggiungimento dell'accordo fra le parti<br/> 10) /</p>   |
| <p>11. Ci sono siti/recapiti utili da poter consultare?</p> | <p>1) <a href="http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidetail&amp;id=441">http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidetail&amp;id=441</a><br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308">https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308</a><br/> <a href="http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazioneDetail&amp;id=52581">http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazioneDetail&amp;id=52581</a><br/> <a href="http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazioneDetail&amp;id=52660">http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazioneDetail&amp;id=52660</a></p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p><a href="https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308">https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308</a><br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209412">https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209412</a><br/> (per la MODULISTICA)</p> <p>2) <a href="http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidetail&amp;id=439">http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidetail&amp;id=439</a><br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209541">https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209541</a><br/> <a href="https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209606">https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209606</a><br/> (per la MODULISTICA)</p> <p>3) <a href="https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemDir=53209">https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemDir=53209</a></p> <p>4) <a href="http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidetail&amp;id=482">http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidetail&amp;id=482</a><br/> <a href="http://www.regione.lazio.it/rl/coronavirus/bonusaffitti/">http://www.regione.lazio.it/rl/coronavirus/bonusaffitti/</a></p> <p>5) <a href="https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2506718/Slide+DL_Rilancio.pdf/ff19104f-0211-759a-28b5-2d48a25dde8f">https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2506718/Slide+DL_Rilancio.pdf/ff19104f-0211-759a-28b5-2d48a25dde8f</a> (pag. 4)</p> <p>6) /</p> <p>7) /</p> <p>8) /</p> <p>9) /</p> <p>10) /</p> |
| <p><b>12. Entro quando si può concretamente e beneficiarne?</b></p> | <p>1) Non è determinabile una data certa.</p> <p>2) Non è determinabile una data certa.</p> <p>3) 20/30 giorni dopo la comunicazione di accoglimento.</p> <p>4) Entro i 4 mesi successivi all'accoglimento.</p> <p>5) Quello previsto nel D.L. 18/2020 nel secondo semestre 2021.<br/> Quello previsto nel <u>D.L. 34/2020</u> è utilizzabile <b>dopo</b> il pagamento dei canoni anche in compensazione nel modello F24. <u>È possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto, per la cessione del credito al locatore, o ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito.</u></p> <p>6) Al termine del processo civile o del procedimento di mediazione.</p> <p>7) <b>7.1)</b> Successivamente alla risposta favorevole del locatore.<br/> <b>7.2)</b> Immediatamente se accolta dal locatore e trasformata in accordo scritto.<br/> <b>7.3)</b> Successivamente alla risposta favorevole del locatore o alla sua non contestazione.</p> <p>8) Immediatamente dopo la sottoscrizione. L'Accordo consensuale di riduzione può anche stabilire la decorrenza retroattiva.</p> <p>9) Immediatamente dopo la sottoscrizione della risoluzione consensuale e la sua registrazione. La risoluzione consensuale può anche stabilire anche una data di entrata in vigore retroattiva.</p> <p>10) Successivamente alla non contestazione da parte del locatore.</p>  |
| <p><b>13. Altro</b></p>   | <p>1) Inoltre, l'erogazione dei contributi per il sostegno alla locazione è subordinata alla definizione da parte dei Comuni di uno specifico bando (con specifici requisiti nel rispetto di alcuni minimi) e alla creazione di una o più graduatorie. Tale procedura può comportare lentezza e farraginosità nell'erogazione, incompatibili con l'emergenza, predisponendo il rischio del mancato uso delle risorse e di un massiccio aumento dei contenziosi e degli sfratti. Spesso la soluzione di criticità nella sostenibilità dell'affitto viene lasciata alla libera contrattazione delle parti, prevedendo la possibilità di ufficializzare la riduzione del canone tramite un modulo telematico. In pratica, in questo momento di grande fragilità e di particolare bisogno di mantenere l'abitazione, la questione affitti viene mantenuta su un piano privato e individuale, mentre andrebbe posta su un piano pubblico e nazionale.</p> <p>2) Tra le condizioni per accedere al contributo per la morosità incolpevole c'è quella di</p>  |

avere un'intimazione di sfratto in corso. Ciò ne pregiudica l'efficacia del funzionamento: l'arrivo allo sfratto vuol dire aver già compromesso il rapporto con il locatore, con il quale diventa difficile prefigurare il ritorno a un normale rapporto di locazione. Ciò rischia, poi, paradossalmente, di entrare in conflitto con la sospensione straordinaria delle esecuzioni. Spesso, i soldi per la morosità incolpevole non vengono spesi perché prevedono che il locatore rifaccia il contratto di affitto a condizioni diverse da quelle precedenti. Cosa che accade raramente.

3) /

4) E' compatibile con la componente del beneficio economico del Reddito di cittadinanza destinata ai nuclei familiari residenti in abitazione in locazione. Il cumulo dei due contributi non può essere superiore all'importo del canone pagato.

5) **Sono, quindi, esclusi dal beneficio**, le imprese, i lavoratori autonomi con: a) ricavi o compensi, superiori, nel 2019, a 5 milioni (tale limite non si applica alle imprese alberghiere) e, b) una diminuzione del fatturato inferiore al 50% nel mese di riferimento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Il credito d'imposta **non è cumulabile** con quello previsto dall'art. 65 del decreto 18/2020 *Cura Italia*.

Per le **strutture turistico ricettive** con attività stagionale il credito d'imposta spetta con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno 2020.

Il credito d'imposta **non concorra alla formazione del reddito** ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive.

Al fine di evitare una duplicazione del beneficio in capo ad alcuni soggetti, è stata disposta la **non cumulabilità** in relazione ai medesimi canoni per il mese di marzo 2020 del credito d'imposta previsto dal D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (chiamato *Rilancio*) con il credito d'imposta previsto dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (chiamato *Cura Italia*).

6) /

7) /

8) L'accordo di riduzione del canone (Agenzia delle Entrate, circolare 8-E del 3.4.2020) non è soggetto a imposta di bollo o registro.

9) /

10) /