



## C

# ABITARE: LOCAZIONE (AFFITTO), SUBLOCAZIONE (SUBAFFITTO), SFRATTI, ESECUZIONI IMMOBILIARI, ALTRO

## 1. Di cosa si tratta?

- 1) **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (e studenti fuori sede)**, istituito dalla legge 341/1998: 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 contava 60 milioni nel 2020 (Decreto MEF 30 dicembre 2019). Il D.L. 19 maggio 2020, n. 34<sup>1</sup> (art. 29) ha previsto ulteriori risorse pari a € 160 milioni per l'annualità 2020 per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione [**20 milioni (più € 15 milioni per il 2021)**] dello stesso Fondo sono destinati alle locazioni di immobili abitativi degli studenti fuori sede<sup>2</sup> che rientrano nella soglia ISEE non superiore a 15.000 euro): 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.
- 2) Il **Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli**, già istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 102/2013 (legge 28 ottobre 2013, n. 124) presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, 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 ragione della perdita o consistente riduzione del reddito del nucleo familiare. In particolare, l'art. 6, comma 5 del D.L. 102/2013 prevede che le risorse possano essere utilizzate nei comuni ad alta tensione abitativa che abbiano avviato bandi o altre procedure amministrative, per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli. 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. La legge di bilancio 2021<sup>3</sup> ha incrementato questo Fondo di ulteriori € 50 milioni.
- 3) Dal 2019 esiste il **Reddito di cittadinanza che include anche un contributo per il pagamento dell'affitto** (fino a massimo 280 euro al mese per nucleo familiare, con importi variabili a seconda della composizione del nucleo familiare).
- 4) **Sostegno parziale al pagamento dei canoni di locazione** di alloggi di proprietà sia privata sia pubblica per tre mensilità dell'anno 2020 (con fondi dal punto 1). **Fondo ad esaurimento risorse, con graduatoria.**
- 5) **Credito d'imposta per locali commerciali: credito d'imposta (definito Bonus affitti) nel D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (Cura Italia), convertito, con modificazioni, nella Legge 24 aprile**

<sup>1</sup> Convertito, con modificazioni, nella Legge 17 luglio 2020, n. 77.

<sup>2</sup> In base all'art. 4, co. 8, lett. c), del DPCM 9 aprile 2001, si considera fuori sede lo studente residente in un luogo distante dalla sede del corso frequentato e che per tale motivo prende alloggio a titolo oneroso nei pressi di tale sede, utilizzando le strutture residenziali pubbliche o altri alloggi di privati o enti per un periodo non inferiore a 10 mesi. Qualora lo studente residente in luogo distante dalla sede del corso prenda alloggio nei pressi di tale sede a titolo non oneroso, è considerato studente pendolare. In deroga a tale previsione, l'art. 33, co. 2, del D.L. 104/2020 (L. 126/2020) ha disposto che, limitatamente all'a.a. 2020-2021 ma, ove possibile, anche per l'a.s. 2019/2020 – può essere considerato come fuori sede lo studente che, in quanto residente in un luogo distante dalla sede del corso frequentato, prende alloggio a titolo oneroso nei pressi di tale sede, utilizzando le strutture residenziali pubbliche o altri alloggi di privati o enti, anche se l'alloggio sia utilizzato per un periodo inferiore a 10 mesi, purché non inferiore a 4 mesi.

<sup>3</sup> Legge 30/12/2020, n. 178, art. 1, commi 376-379.



**2020, n. 27; ampliato con il D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Rilancio).** Con i 2 citati decreti legge il legislatore ha previsto un **credito d'imposta per botteghe e negozi**, pari al 60% del canone di locazione, relativo ai mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020<sup>4</sup>. 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", previsto dall'art. 28 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, spetterà nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione anche a **tutti** quegli **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. La misura, quindi, interessa i soli canoni di locazione pagati, anche successivamente, purché relativi ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Con il D.L. 137/2020<sup>5</sup>, solo le imprese operanti nei settori con codici Ateco riportati nell'Allegato 1<sup>6</sup> al DL 137/2020, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, hanno diritto a chiedere il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda anche con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020. Con il D.L. 137/2020, solo le imprese operanti nei settori con codici Ateco riportati nell'Allegato 1 al medesimo DL, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, hanno diritto a chiedere il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, anche con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020. La legge di bilancio 2021<sup>7</sup> ha stabilito (art. 1, comma 602) l'estensione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo anche alle agenzie di viaggio e ai tour operator. Per questi ultimi soggetti e per le imprese turistico-ricettive il credito spetta sino al 30 aprile 2021.

- 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, **escludendo la categoria dell'inadempimento colpevole di coloro, persone fisiche o aziende, che a causa del blocco o della forte limitazione delle attività non hanno potuto eseguire le prestazioni contrattualmente dovute.**
- 7) **7.1) Richiesta del conduttore di riduzione del pagamento del canone, per evento coronavirus:** risponde ad esigenze di equità sociale, viste le sopravvenute condizioni emergenziali, che i conduttori e i locatori degli immobili promuovano e ottengano accordi consensuali, in forma privata, volti al superamento della contingente grave crisi. Il locatore, a fronte della richiesta di risoluzione/recesso contrattuale rivoltagli dal conduttore che non riesca più a far fronte agli oneri della locazione (canone, oneri accessori, utenze), può 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.

<sup>4</sup> Art. 28, comma 5, D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, nella Legge 17 luglio 2020, n. 77.

<sup>5</sup> Art. 8, commi 1 e 2, DL 28 ottobre 2020, n. 137.

<sup>6</sup> <https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-28&atto.codiceRedazionale=20G00166&atto.articolo.numero=8&qId=&tabID=0.22835865919959508&title=lbl.dettaglioAtto>

<sup>7</sup> Legge 30/12/2020, n. 178, art. 1, commi 376-379.



**7.2) Pagamento parziale del canone da parte del conduttore per evento coronavirus:** 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. Infatti, la sospensione/chiusura dell'attività lavorativa comporta una diminuzione degli introiti del conduttore, rendendogli, almeno in parte, impossibile l'adempimento integrale dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione. Il conduttore dovrà, allora, profondere il massimo sforzo di adempimento, volto a garantire i diritti del locatore. È da rammentare che l'impossibilità parziale non può essere a tempo indeterminato: pertanto, la indicata disposizione è applicabile nel senso anzidetto solo in vigenza delle disposizioni emergenziali.

**7.3) Richiesta del conduttore di sospensione del pagamento del 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 dalla propria attività lavorativa (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 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. La indicata disposizione è applicabile nel senso anzidetto solo in vigenza delle disposizioni emergenziali.

- 8) Accordo consensuale di riduzione del canone (Agenzia delle Entrate, circolare 8-E del 3.4.2020):** è 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 della prospettata richiesta di risoluzione/recesso contrattuale rivoltagli dal conduttore (inquilino) che non riesca più a far fronte agli oneri della locazione (canone, oneri accessori, utenze), può accettare di modificare equamente le condizioni del contratto, riducendo il canone e/o anche computando - nelle future mensilità - le somme dovute per i canoni da corrispondersi nei mesi di chiusura.
- 9) Risoluzione consensuale del contratto di locazione:** l'art. 1467 c.c. prevede che il contratto di locazione potrebbe essere risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta. Tale norma, tenuto conto dell'evento imprevisto 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 (controllo) del contraente.
- 10) Lettera di recesso anticipato dal contratto di locazione commerciale del conduttore per "gravi motivi":** 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.



- 11) **Sospensione dell'esecuzione degli sfratti:** La sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili<sup>8</sup>, anche ad uso non abitativo, sospendendo dunque le procedure di esecuzione degli sfratti, è prorogata:
- a) fino al 30 settembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020;
  - b) fino al 31 dicembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021.
- 12) **Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa:** l'art. 54 ter<sup>9</sup> del D.L. 18/2020 ha previsto che, al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, fossero sospese, su tutto il territorio nazionale e fino al 30 giugno 2021<sup>10</sup> tutte le procedure esecutive di pignoramento immobiliare<sup>11</sup> aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore. Stabilisce, inoltre, l'inefficacia di ogni procedura esecutiva dello stesso tipo, effettuata dal 25 ottobre 2020, fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, la quale opera con riguardo a procedure effettuate in un arco temporale compreso tra il 25 ottobre e la data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto legge 137/2020 (si ricorda in proposito che la Legge 18 dicembre 2020, n. 176, di conversione del DL 137/2020, è stata pubblicata sulla G.U. del 24/12/2020, n. 319, ed è entrata in vigore il 25.12.2020).
- 13) **Rinegoziazione del mutuo in favore del consumatore che non ha potuto pagare il mutuo ed è soggetto al pignoramento immobiliare:** l'art. 41-bis del decreto legge n. 124 del 2019<sup>12</sup> ha introdotto una disciplina, **in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, che prevede che il consumatore possa proporre, fino al 31.12.2021, un'istanza di rinegoziazione del mutuo laddove la propria abitazione principale sia oggetto di un pignoramento tra il 1° gennaio 2010 e il 30 giugno 2019.**
- 14) **Roma Capitale: domande online per assegnazione alloggi ERP:** dal 1° dicembre 2020 è attivo il nuovo servizio digitale del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative che affianca la tradizionale modalità cartacea.
- 15) **Nullità delle procedure esecutive su immobili siti in piani di zona.** La legge di bilancio 2021<sup>13</sup> a stabilito la nullità delle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche (comma 376). Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata il giudice della esecuzione

<sup>8</sup> Già prevista dall'art. 103, comma 6, del decreto-legge n. 18 del 2020, convertito dalla legge n. 27 del 2020.

<sup>9</sup> L'art. 4 del DL 28 ottobre 2020, n. 137, che ha modificato l'art. 54 ter, comma 1, del DL 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, ha disposto: "All'articolo 54-ter, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole *per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto* sono sostituite dalle seguenti *fino al 31 dicembre 2020*. È inefficace ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'art. 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. L'art. 54 ter recita: 1. *Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore.*"

<sup>10</sup> Termine così modificato dall'art. 13, comma 14, del D.L. 31 dicembre 2020, n. 183.

<sup>11</sup> La disciplina del **pignoramento immobiliare** è contenuta negli artt. 555-559 del codice di procedura civile, nonché negli artt. 2914, n. 1, 2915, 2916, 2923 del codice civile. Il pignoramento immobiliare si compie con il realizzarsi delle seguenti attività: a) iniziativa del creditore procedente, che si concreta in un atto scritto (c.d. libello) contenente la descrizione dei beni e dei diritti immobiliari individuati che si intendono sottoporre ad esecuzione; b) sottoscrizione dell'atto; c) ingiunzione ex art. 492 da parte dell'ufficiale giudiziario; d) notificazione al debitore; e) trascrizione nei pubblici registri immobiliari; f) deposito nella cancelleria del tribunale competente (art. 557), onde consentire la formazione del fascicolo dell'esecuzione. Per **abitazione principale** si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente (art. 10, comma 3-bis del D.P.R. n. 917 del 1986).

<sup>12</sup> Convertito, con modificazioni, nella legge n. 157 del 2019

<sup>13</sup> Legge 30/12/2020, n. 178, art. 1, commi 376-379.;



deve sospendere il procedimento esecutivo (comma 377). Una specifica disciplina è prevista nel caso in cui la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario (comma 378). Nel caso in cui vi siano pendenti procedure concorsuali il giudice competente deve sospendere il relativo procedimento (comma 379).

- 16) Contributo ai locatori (e riduzione canone per gli inquilini), detto anche Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali<sup>14</sup> o Contributi per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali<sup>15</sup>.** Per l'anno 2021, al locatore di immobile ad uso abitativo, ubicato in un comune ad alta tensione abitativa<sup>16</sup>, che costituisca l'abitazione principale del locatario (inquilino), che riduce il canone del contratto di locazione in essere alla data del 29 ottobre 2020<sup>17</sup>, è riconosciuto, nel limite massimo di spesa di cui al comma 4, un contributo a fondo perduto fino al 50% della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di € 1.200 per singolo locatore<sup>18</sup>. Il contributo, in presenza di tutti i requisiti previsti, spetta anche ai locatori in forma di ente non commerciale (esercente o meno attività d'impresa) e a imprese in forma societaria<sup>19</sup>.
- 17) Detassazione dei canoni non percepiti<sup>20</sup>.** Viene abrogato l'art. 3-*quinquies*, comma 2, del decreto-legge n. 34 del 2019<sup>21</sup>. I canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili (a uso abitativo) non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020 non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento<sup>22</sup>.
- 18) Liberazione degli immobili dalle ipoteche.** Il procedimento di **liberazione degli immobili dalle ipoteche** è una particolare procedura che consente al terzo acquirente di un immobile di soddisfare le pretese dei soggetti che vantano un'ipoteca, scongiurando il ricorso all'espropriazione forzata da parte di questi ultimi.

## 2. Da quale ente/amministrazione pubblica viene fornito?

- 1) Regione Lazio ripartisce il fondo fra i Comuni. Il Comune di Roma pubblica il bando. Imminente la pubblicazione bando/avviso pubblico di Roma Capitale
- 2) Regione Lazio ripartisce il fondo fra i Comuni. Il Comune di Roma pubblica il bando. Imminente la pubblicazione bando/avviso pubblico di Roma Capitale
- 3) INPS
- 4) Regione Lazio ripartisce il fondo fra i Comuni. Il Comune di Roma pubblica il bando. Imminente

<sup>14</sup> Art. 9 quater, D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176.

<sup>15</sup> Art. 1, comma 381-384, Legge 30/12/2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021).

<sup>16</sup> Nella provincia di Roma sono: Albano Laziale, Anguillara Sabazia, Anzio, Ardea, Ariccia, Artena, Bracciano, Campagnano di Roma, Castel Gandolfo, Cerveteri, Ciampino, Civitavecchia, Colferro, Colonna, Fiumicino, Formello, Frascati, Galliciano nel Lazio, Genzano di Roma, Grottaferrata, Guidonia Montecelio, Ladispoli, Lariano, Marcellina, Marino, Mentana, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Monterotondo, Nettuno, Palestrina, Palombara Sabina, Poli, Pomezia, Riano, Rocca di Papa, Rocca Priora, Roma, Sacrofano, San Cesareo, Santa Marinella, Tivoli, Valmontone, Velletri, Zagarolo.

<sup>17</sup> Ma la disposizione dell'art. 1, comma 381, Legge 30/12/2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021) NON reca questa data; quindi, è possibile utilizzare questa misura che autorizza la riduzione del canone anche per i contratti di locazione stipulati dopo il 29 ottobre 2020.

<sup>18</sup> Art. 1, comma 384, Legge 30/12/2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021).

<sup>19</sup> Agenzia delle Entrate, videoconferenza 14.1.2021.

<sup>20</sup> Art. 6 septies, D.L. 41/2021, convertito, con modificazioni, nella Legge 21 maggio 2021, n. 69.

<sup>21</sup> Convertito, con modificazioni, dalla legge n. 58 del 2019 che consentiva al locatore – per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020 - di usufruire della detassazione dei canoni non percepiti senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto, ma provandone la mancata corresponsione in un momento antecedente, ovvero mediante l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità.

<sup>22</sup> Art. 6 septies, comma 2, D.L. 41/2021, convertito, con modificazioni, nella Legge 21 maggio 2021, n. 69



la pubblicazione bando/avviso pubblico di Roma Capitale

- 5) Agenzia delle Entrate
- 6) Autorità giudiziaria ordinaria (in sede civile) o dinanzi agli Organismi di mediazione
- 7) /
- 8) /
- 9) /
- 10) /
- 11) Tribunale civile, sezione esecuzioni immobiliari
- 12) Forze dell'Ordine, Questura o Autorità giudiziaria procedente (in sede civile)
- 13) Banca erogatrice del mutuo prima casa
- 14) Roma Capitale
- 15) Tribunale civile, sezione esecuzioni immobiliari
- 16) Agenzia delle Entrate
- 17) Agenzia delle Entrate.
- 18) Presidente del Tribunale civile<sup>23</sup> competente per territorio.

### 3. Chi può accedervi e in base a quali criteri?

- 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 aggravamento delle condizioni socioeconomiche del nucleo.
- 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): *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 atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida*, 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

---

<sup>23</sup> Art. 26 c.p.c.



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.

- 3) Qualora il nucleo risieda in abitazione in locazione, la quota è pari al **canone annuo di locazione** fino a un massimo di € 3.360 annui, pari a € 280 mensili per il Reddito di Cittadinanza. Nel caso della Pensione di Cittadinanza, l'importo viene ridotto a € 1.800 **annui**, ossia € 150 mensili.
- 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:
- 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;
  - 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;
  - 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;
  - manca 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;
  - non avere ottenuto per l'annualità 2020 indicata nell'avviso, l'attribuzione di altro contributo per il sostegno alla locazione da parte della stessa Regione Lazio, di Enti locali, associazioni, fondazioni o altri organismi;
  - 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 accedervi 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. L'art. 8 del DL 28 ottobre 2020, n. 137 ha esteso il credito d'imposta previsto per i canoni di locazione e di affitto d'azienda (articolo 28 del decreto-legge n. 34 del 2020<sup>24</sup>) anche per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente - ad alcuni soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione (settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e della somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, del benessere fisico, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri

---

<sup>24</sup> Art. 28, Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda. 1. Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, spetta un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad 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. 2. Il credito d'imposta di cui al comma 1, 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, spetta nella misura del 30% dei relativi canoni. Per le strutture turistico-ricettive, il credito d'imposta relativo all'affitto d'azienda è determinato nella misura del 50%. Qualora in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti. 3. Il credito di imposta di cui ai commi 1 e 2 spetta alle strutture alberghiere, termali e agrituristiche, alle agenzie di viaggio e turismo e ai tour operator indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente. 3-bis. Alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, il credito d'imposta di cui ai commi 1 e 2 spetta, rispettivamente, nelle misure del 20% e del 10%. 4. Il credito d'imposta di cui al comma 1 spetta anche 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. 5. Il credito d'imposta di cui ai commi 1, 2, 3, 3-bis e 4 è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente. Il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti di cui al periodo precedente ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019 nonché ai soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19. Per le imprese turistico-ricettive, il credito d'imposta spetta fino al 31 dicembre 2020. 5-bis. In caso di locazione, il conduttore può cedere il credito d'imposta al locatore, previa sua accettazione, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone. 6. Il credito d'imposta di cui ai commi precedenti è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni. Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, salvo quanto previsto al comma 5-bis del presente articolo. 7. Al credito d'imposta di cui al presente articolo non si applicano i limiti di cui all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. 8. Il credito d'imposta di cui al presente articolo non è cumulabile con il credito d'imposta di cui all'articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, in relazione alle medesime spese sostenute.







eventi)<sup>25</sup>, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro, che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi (nel mese di riferimento di almeno il 50%). Per le strutture alberghiere, termali e agrituristiche, le agenzie di viaggio e turismo e i tour operator, il credito d'imposta spetta indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente. L'agevolazione è commisurata all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio. I soggetti beneficiari possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, dei crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi il locatore o il concedente, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare, gli istituti di credito e altri intermediari finanziari. Per i 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, la percentuale è pari al 30%. Per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro, nel periodo d'imposta 2019, le percentuali sono stabilite al 20% (contratti di locazioni) e al 10% (contratti di servizi a prestazioni complesse o affitto d'azienda). Con il D.L. 137/2020<sup>26</sup>, solo le imprese operanti nei settori con codici Ateco riportati nell'Allegato 1<sup>27</sup> al medesimo DL, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, hanno diritto a chiedere il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, anche con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020. La legge di bilancio 2021<sup>28</sup> ha stabilito (art. 1, comma 602) l'estensione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo anche alle agenzie di viaggio e ai tour operator. Per questi ultimi soggetti e per le imprese turistico-ricettive il credito spetta sino al 30 aprile 2021

- 6) L'art. 8 del DL 28 ottobre 2020, n. 137 ha esteso il credito d'imposta previsto per i canoni di locazione e di affitto d'azienda (articolo 28 del decreto-legge n. 34 del 2020 ) anche per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente - ad alcuni soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione (settori della ricettività alberghiera, della ristorazione

<sup>25</sup> Codice ATECO: 493210 Trasporto con taxi - 493220 Trasporto mediante noleggio di - 493901 Gestioni di funicolari, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi - 551000 Alberghi - 552010 Villaggi turistici - 552020 Ostelli della gioventù - 552030 Rifugi di montagna - 552040 Colonie marine e montane - 552051 Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence - 552052 Attività di alloggio connesse - 553000 Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte - 559020 Alloggi per studenti e lavoratori - 561011 Ristorazione con somministrazione - 561012 Attività di ristorazione connesse - 561030 Gelaterie e pasticcerie - 561041 Gelaterie e pasticcerie ambulanti - 561042 Ristorazione ambulante - 561050 Ristorazione su treni e navi - 562100 Catering per eventi, banqueting - 563000 Bar e altri esercizi simili senza cucina - 591300 Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi - 591400 Attività di proiezione cinematografica - 749094 Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport - 773994 Noleggio di strutture e attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi - 799011 Servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento - 799019 Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio nca - 799020 Attività delle guide e degli accompagnatori turistici - 823000 Organizzazione di convegni e fiere - 855209 Altra formazione culturale - 900101 Attività nel campo della recitazione - 900109 Altre rappresentazioni artistiche - 900201 Noleggio con operatore di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli - 900209 Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche - 900309 Altre creazioni artistiche e letterarie - 900400 Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche - 920009 Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse (comprende le sale bingo) - 931110 Gestione di stadi - 931120 Gestione di piscine - 931130 Gestione di impianti sportivi polivalenti - 931190 Gestione di altri impianti sportivi nca - 931200 Attività di club sportivi - 931300 Gestione di palestre - 931910 Enti e organizzazioni sportive, promozione di eventi sportivi - 931999 Altre attività sportive nca - 932100 Parchi di divertimento e parchi tematici - 932910 Discoteche, sale da ballo night-club e simili - 932930 Sale giochi e biliardi - 932990 Altre attività di intrattenimento e di divertimento nca - 949920 Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby - 949990 Attività di altre organizzazioni associative nca - 960410 Servizi di centri per il benessere fisico (esclusi gli stabilimenti termali) - 960420 Stabilimenti termali - 960905 Organizzazione di feste e cerimonie.

<sup>26</sup> Art. 8, commi 1 e 2, DL 28 ottobre 2020, n. 137

<sup>27</sup> [https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-28&atto.codiceRedazionale=20G00166&atto.articolo\\_numero=8&qld=&tabID=0.22835865919959508&title=lbl.dettaglioAtto](https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-28&atto.codiceRedazionale=20G00166&atto.articolo_numero=8&qld=&tabID=0.22835865919959508&title=lbl.dettaglioAtto)

<sup>28</sup> Legge 30/12/2020, n. 178, art. 1, commi 376-379.



e della somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, del benessere fisico, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi) , con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro, che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi (nel mese di riferimento di almeno il 50%). Per le strutture alberghiere, termali e agrituristiche, le agenzie di viaggio e turismo e i tour operator, il credito d'imposta spetta indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente. L'agevolazione è commisurata all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio. I soggetti beneficiari possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, dei crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi il locatore o il concedente, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare, gli istituti di credito e altri intermediari finanziari. Per i 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, la percentuale è pari al 30%. Per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro, nel periodo d'imposta 2019, le percentuali sono stabilite al 20% (contratti di locazioni) e al 10% (contratti di servizi a prestazioni complesse o affitto d'azienda). Con il D.L. 137/2020 , solo le **imprese operanti nei settori con codici Ateco riportati nell'Allegato 1 al medesimo DL**, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, hanno diritto a chiedere il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, anche con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020. La legge di bilancio 2021 ha stabilito (art. 1, comma 602) l'estensione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo anche alle agenzie di viaggio e ai tour operator. Per questi ultimi soggetti e per le imprese turistico-ricettive il credito spetta sino al 30 aprile 2021. 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 verifica che le ragioni causali (dallo stato di emergenza, ndr) dell'inadempimento.

- 7) 8), 9) e 10) Le parti, locatore e conduttore, che abbiano sottoscritto un contratto di locazione.
- 11) La proroga ha effetto solo per i conduttori di immobili, sia a uso abitativo che a uso non abitativo, che rientrino nelle seguenti fattispecie:  
**a)** provvedimenti di rilascio degli immobili adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze (c.d. sfratto per morosità)<sup>29</sup>;  
**b)** provvedimenti contenenti l'ingiunzione di rilasciare l'immobile venduto, adottati dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c., relativamente ad immobili pignorati abitati dal debitore esecutato e dai suoi familiari<sup>30</sup> ..

<sup>29</sup> Si ricorda che in base agli articoli 657 e seguenti del codice di procedura civile, la procedura si avvia con la convalida di sfratto, che costituisce titolo esecutivo attraverso il quale promuovere l'azione esecutiva di rilascio forzoso dell'immobile. Con il provvedimento di convalida di sfratto, infatti, il tribunale ordina il rilascio dell'immobile e fissa il termine per l'esecuzione: che, generalmente, è di 30 giorni. Se entro detto termine lo sfrattando non ha provveduto a liberare spontaneamente l'immobile, si può promuovere l'azione esecutiva di rilascio forzoso dell'immobile in base all'art. 608 c.p.c.: l'azione di rilascio forzoso dell'immobile inizia con la notificazione, da parte dell'ufficiale giudiziario, del preavviso di rilascio, atto con il quale comunica all'inquilino la data e l'ora in cui eseguirà l'accesso forzoso presso l'immobile; la liberazione dell'immobile può essere effettuata, se necessario, con l'intervento della forza pubblica.

<sup>30</sup> Si ricorda che l'articolo 586 c.p.c. prevede che il giudice dell'esecuzione pronuncia decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le



- 12) Ogni debitore che sia soggetto a una procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare (art. 555 c.p.c.) che abbia a oggetto la propria abitazione principale (sinonimo di “prima casa”). Il divieto di pignoramento si applica solo se: a) il debitore abbia quel bene immobile come unica proprietà; b) il debitore vi risieda anagraficamente; c) l’immobile sia accatastato a uso esclusivo di civile abitazione; d) l’immobile non appartenga alla categoria “abitazione di lusso” o di pregio (categorie catastali A/8 e A/9: ville, castelli e dimore storiche).
- 13) La legge prevede 3 condizioni che devono congiuntamente sussistere per avvalersi di questa facoltà: 1) il beneficio spetta a condizione che non vi siano altri creditori intervenuti nella procedura di pignoramento oltre al creditore procedente; 2) il debitore deve aver rimborsato almeno il 10% del capitale del credito ipotecario originariamente finanziato alla data della presentazione dell’istanza di rinegoziazione; 3) il debito complessivo non deve essere superiore a € 250.000. Il consumatore può richiedere quindi una rinegoziazione del mutuo in essere ovvero anche un finanziamento con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia prima casa che potrà operare nella misura del 50% dell’importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento.
- 14) La domanda può essere presentata dal cittadino in possesso dei requisiti del bando per il nucleo familiare di appartenenza.
- 15) Cittadini proprietari di immobili esecutati (oggetto di procedimenti di esecuzione immobiliare).
- 16) È necessario che: a) l’immobile costituisca l’abitazione principale del locatario, b) il Comune ove è situato l’immobile rientri tra quelli ad alta densità abitativa; c) la categoria catastale dell’immobile rientri nella “A” ad eccezione degli uffici accatastati come A/10. Per i Comuni c.d. ad “alta tensione abitativa” si dovrebbe rimandare alla delibera CIPE (Comitato interministeriale per la programmazione economica) 13.11.2003, n. 87<sup>31</sup>.
- 17) I proprietari di immobili locati a uso abitativo, con contratti sottoscritti e registrati (ovviamente), i quali non percepiscono il canone derivante dal contratto di locazione con decorrenza dal 1° gennaio 2020 (e/o anche successivamente a tale data).
- 18) Il terzo acquirente di un bene ipotecato ha facoltà di liberare il bene da ogni ipoteca dopo l’acquisto e **fino a trenta giorni dopo** il pignoramento **eventualmente effettuato dai creditori nei suoi confronti**<sup>32</sup>.

#### 4. Con quali modalità è possibile accedervi?

- 1) <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308>
- 2) <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209541>
- 3) <https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemDir=53209>

Presentando un’autocertificazione della propria situazione economica per il trimestre indicato (23 febbraio 2020-31 maggio 2020) e facendo domanda al proprio Comune. Il Comune raccoglierà la documentazione e stilerà la graduatoria entro 45 giorni 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

iscrizioni ipotecarie. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Nel medesimo decreto è altresì contenuta l’ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l’immobile venduto.

<sup>31</sup> <http://ricerca-delibere.programmazioneeconomica.gov.it/media/docs/2003/E030087allegato.pdf>

<sup>32</sup> Art. 2889 c.c.



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.

- 4) Quello previsto dal D.L. 18/2020 (*Cura Italia*), in sede di dichiarazione dei redditi 2021 sui redditi del 2020.

Per quello previsto dal D.L. 18/2020 (*Rilancio*) il credito d'imposta sarà **utilizzabile nella dichiarazione dei redditi** (da presentare nel 2021) relativa al periodo d'imposta (=2020) di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.

In luogo dell'utilizzo diretto dello stesso a mezzo compensazione, il soggetto avente diritto al credito d'imposta potrà optare per la **cessione del credito** d'imposta al locatore o al concedente, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare. È ammessa anche la cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

- 5) 4 sono i passaggi:

1. pagamento del canone di locazione con la maturazione del credito d'imposta;
2. stipula del contratto di cessione, anche per scambio di corrispondenza (raccomandata A/R, email, pec),
3. (cui fa seguito) la comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate da parte del cedente (su modello approvato il 1° luglio 2020)
4. e l'accettazione del cessionario, sempre via *web*.

- 6) In sede di tutela giurisdizionale dinanzi all'Autorità giudiziaria ordinaria (in sede civile) o dinanzi agli Organismi di mediazione.

- 7) 8) 9) e 10) Accordo consensuale tra le parti (8 e 9) o comunicazione unilaterale (gli altri rimedi).

- 11) Nel caso venisse (illegittimamente) chiesto, mediante opposizione dinanzi alla competente Autorità giudiziaria.

- 12) In tema di espropriazione immobiliare esattoriale, qualora sia stato eseguito il pignoramento immobiliare mediante la trascrizione e la notificazione dell'avviso di vendita<sup>33</sup> e il processo sia ancora pendente, l'azione esecutiva non può più proseguire e la trascrizione del pignoramento va cancellata, su **ordine del giudice dell'esecuzione** o **per iniziativa dell'agente della riscossione**, se l'espropriazione ha ad oggetto l'unico immobile di proprietà del debitore, che non sia bene di lusso e sia destinato ad abitazione del debitore, il quale vi abbia la propria residenza anagrafica<sup>34</sup>. Istanza da rivolgere all'Autorità giudiziaria procedente (in sede civile).

- 13) Istanza rivolta alla Banca erogatrice del mutuo prima casa.

- 14) Per presentare la domanda online è necessario collegarsi al portale di Roma Capitale e poi accedere, (previa autenticazione/identificazione) tramite credenziali SPID, ai Servizi online di Edilizia Residenziale Pubblica: <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF684420> Una volta inviata la domanda, il sistema consente di visualizzarne

<sup>33</sup> Ai sensi dell'art. 76 del d.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973.

<sup>34</sup> Corte di Cassazione, sentenza 12 settembre 2014, n. 19270.



il contenuto, le eventuali richieste di integrazione nonché monitorare lo stato di lavorazione e verificare l'eventuale accoglimento. Nella stessa pagina del servizio, insieme all'avviso pubblico del bando ERP e al modello di domanda, è pubblicata la guida per i cittadini alla compilazione e alla presentazione della domanda online.

- 15) All'occorrenza, c'è un modello legale da personalizzare e sottoscrivere. È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).
- 16) Ai fini del riconoscimento del contributo, il locatore deve comunicare, in via telematica, all'Agenzia delle entrate competente per territorio, la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo<sup>35</sup>. Per le modalità di attuazione consultare provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, il quale verrà adottato entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio (cioè entro il 2.03.2021), nel quale verranno individuate le modalità applicative della presente misura, la percentuale di riduzione del canone mediante riparto proporzionale in relazione alle domande presentate<sup>36</sup>.
- 17) Indicazione della fattispecie nella dichiarazione dei redditi redatta l'anno successivo a quello nel quale i canoni non sono stati percepiti.
- 18) Con il Ricorso al Presidente del Tribunale competente per territorio<sup>37</sup>, l'acquirente chiede al giudice di determinare i modi per il **deposito del prezzo offerto**.

## 5. C'è un modulo di domanda da presentare?

- 1) Sì
- 2) Sì
- 3) Sì
- 4) Sì
- 5) Sì
- 6) No
- 7) 8) 9) e 10) C'è un testo da scrivere e sottoscrivere.
- 11) All'occorrenza c'è un modello legale da personalizzare e sottoscrivere. È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).
- 12) All'occorrenza, c'è un modello legale da personalizzare e sottoscrivere. È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).
- 13) All'occorrenza, c'è un modello fornito dalla Banca erogatrice del mutuo prima casa da personalizzare e sottoscrivere. All'occorrenza ci si può rivolgere alla Fondazione Salus Populi Romani<sup>38</sup> o a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).
- 14) Sì, è necessario collegarsi al portale di Roma Capitale e poi accedere, (previa autenticazione/identificazione) tramite credenziali SPID, ai Servizi online di Edilizia Residenziale Pubblica:

<sup>35</sup> Art. 1, comma 382, Legge 30/12/2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021).

<sup>36</sup> Art. 1, comma 383, Legge 30/12/2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021).

<sup>37</sup> Art. 26 c.p.c.

<sup>38</sup> <http://www.antiusuracaritasroma.org/> della Caritas Diocesana di Roma.



<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF684420>

- 15) All'occorrenza, c'è un modello legale da personalizzare e sottoscrivere. È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).
- 16) Consultare provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio, cioè entro il 2.03.2021.
- 17) No.
- 18) All'occorrenza, c'è un modello legale da personalizzare e sottoscrivere. È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).

## 6. Se sì, dove lo si può trovare/scaricare?

- 1) Portale di Roma Capitale (non appena verrà pubblicato)
- 2) Schema modello domanda [Allegato A](#)
- 3) <https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?moduli=true&iidmodulo=842&lingua=it&IdArea=4880>
- 4) <https://www.comune.roma.it/servizi/GecoaOnline/sp/login-contributo-straordinario>
- 5) <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/software-comunicazione-opzione-crediti-e-detrazioni>
- 6) /
- 7) **7.1)** (uso abitativo) Schema modello domanda [Allegato B1](#)  
**7.1)** (uso NON abitativo) Schema modello domanda [Allegato B2](#)  
**7.2)** (uso abitativo) Schema modello domanda [Allegato B3](#)  
**7.2)** (uso NON abitativo) Schema modello domanda [Allegato B4](#)  
**7.3)** (uso abitativo) Schema modello domanda [Allegato B5](#)  
**7.3)** (uso NON abitativo) Schema modello domanda [Allegato B6](#)
- 8) (uso abitativo) Schema modello domanda [Allegato C1](#)  
(uso NON abitativo) Schema modello domanda [Allegato C2](#)
- 9) (uso abitativo) Schema modello domanda [Allegato D1](#)  
(uso NON abitativo) Schema modello domanda [Allegato D2](#)
- 10) (uso abitativo) Schema modello domanda [Allegato E1](#)  
(uso NON abitativo) Schema modello domanda [Allegato E2](#)  
**Modello 69 per registrazione Agenzia delle Entrate** [Allegato F](#)
- 11) È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).
- 12) /
- 13) /
- 14) Sul portale di Roma Capitale e poi accedere, (previa autenticazione/identificazione) tramite credenziali SPID, ai Servizi online di Edilizia Residenziale Pubblica: <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF684420>
- 15) All'occorrenza, c'è un modello legale da personalizzare e sottoscrivere. È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).
- 16) Sul portale dell'Agenzia delle Entrate (quando verrà pubblicato).
- 17) /
- 18) È necessario rivolgersi a un avvocato (anche a mezzo del NALC, Nucleo Assistenza Legale Caritas Roma).



## 7. Dove occorre inviare la domanda/comunicazione/opposizione?

- 1) Comune di Roma
- 2) Comune di Roma
- 3) Dopo il quinto giorno di ciascun mese:
  - presso Poste Italiane;
  - in modalità telematica, con il Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID) almeno di Livello 2, accedendo al portale [www.redditudicittadinanza.gov.it](http://www.redditudicittadinanza.gov.it);
  - presso i Centri autorizzati di Assistenza Fiscale (CAF).
- 4) Comune di Roma
- 5) Sito *web* dell’Agenzia delle Entrate.
- 6) /
- 7) **7.1)** 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>39</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto.  
**7.2)** 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>40</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto. Il pagamento deve essere sempre con modalità tracciabili.  
**7.3)** 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>41</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto.
- 8) 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<sup>42</sup> all’Agenzia delle Entrate. Il tutto entro 20 giorni dalla sottoscrizione; salva l’applicazione anche a questo adempimento del termine del 30.06.2020.
- 9) 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<sup>43</sup> all’Agenzia delle Entrate. Il tutto entro 20 giorni dalla sottoscrizione; salva l’applicazione anche a questo adempimento del termine del 30.06.2020.
- 10) 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>44</sup> del locatore solo se previsto nel contenuto del contratto.
- 11) Autorità giudiziaria competente.

---

39 Posta Elettronica Certificata

40 Posta Elettronica Certificata

41 Posta Elettronica Certificata

42 Posta Elettronica Certificata

43 Posta Elettronica Certificata

44 Posta Elettronica Certificata





- 12) Autorità giudiziaria competente o Ufficio territoriale procedente dell'Agenda della riscossione.
- 13) Banca erogatrice del mutuo prima casa.
- 14) Roma Capitale, *online* sul portale.
- 15) Tribunale civile, sezione esecuzioni immobiliari.
- 16) Agenzia delle Entrate.
- 17) Agenzia delle Entrate, nel corpo della dichiarazione annuale dei redditi.
- 18) Autorità giudiziaria competente.

## 8. Entro quando va inviata la domanda?

- 1) Entro la data di scadenza del bando <https://www.comune.roma.it/web/it/dettaglio.page?contentId=UFF165974> (Responsabile del contributo)
- 2) Entro la data di scadenza del bando <https://www.comune.roma.it/web/it/dettaglio.page?contentId=UFF165974> (Responsabile del contributo)
- 3) In ogni momento.
- 4) entro la data di scadenza del (nuovo) bando, in attesa di pubblicazione.
- 5) Quello previsto nel D.L. 18/2020 con decorrenza dai termini di presentazione della dichiarazione dei redditi percepiti nell'anno 2020.  
Quello previsto nei D.L. 34/2020 e 137/2020 è utilizzabile dopo il pagamento dei canoni, anche in compensazione, nel modello F24. È possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto, per la cessione del credito al locatore, o ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito.
- 6) /
- 7) 7.1) 7.2) e 7.3) Quando lo si ritiene necessario e non più rinviabile.
- 8) Quando lo si ritiene necessario e non più rinviabile.
- 9) Quando lo si ritiene necessario, non più rinviabile ed è stato raggiunto l'accordo con il locatore.
- 10) Quando lo si ritiene necessario e non più rinviabile.
- 11) Prima possibile e, comunque, prima che venga illegittimamente eseguito lo sfratto.
- 12) Prima possibile e, comunque, qualora sia stato eseguito il pignoramento immobiliare mediante la trascrizione e la notificazione dell'avviso di vendita e il processo sia ancora pendente, l'azione esecutiva non può più proseguire e la trascrizione del pignoramento va cancellata.
- 13) Entro e non oltre il 31.12.2021.
- 14) Entro la scadenza prevista dal bando vigente.
- 15) Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata il giudice della esecuzione deve sospendere il procedimento esecutivo (comma 377). Una specifica disciplina è prevista nel caso in cui la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario (comma 378). Nel caso in cui vi siano pendenti procedure concorsuali il giudice competente deve sospendere il relativo procedimento (comma 379).
- 16) Consultare provvedimento del Direttore dell'Agenda delle Entrate da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio, cioè entro il 2.03.2021.



- 17) Entro la scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno successivo a quello nel quale i canoni non sono stati percepiti.
- 18) Successivamente alla notifica – ai creditori che hanno iscritto ipoteca precedentemente alla trascrizione dell'atto di acquisto - di un atto in cui l'acquirente indichi il titolo di acquisto, la sua trascrizione e il prezzo stipulato o il valore da lui stesso dichiarato, può prendere avvio il procedimento giudiziale di **liberazione dalle ipoteche** dell'immobile, secondo la disciplina di cui agli artt. 792 ss. c.p.c.

## 9. Quali documenti vanno allegati?

- 1)
  - a. copia del documento di identità in corso di validità
  - b. permesso di soggiorno o carta di soggiorno (per gli inquilini cittadini extracomunitari)
  - c. attestazione ISE o ISEE in corso di validità
  - d. copia del contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'alloggio oggetto dello sfratto, regolarmente registrato ed intestato al richiedente
  - e. copia di tre ricevute di pagamento del canone
- 2)
  - a. copia del documento di identità in corso di validità
  - b. permesso di soggiorno o carta di soggiorno (per gli inquilini cittadini extracomunitari)
  - c. attestazione ISE o ISEE in corso di validità
  - d. copia del contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'alloggio oggetto dello sfratto, regolarmente registrato ed intestato al richiedente
  - e. copia della citazione per la convalida di sfratto
- 3) <https://www.inps.it/nuovoportaleinps/image.aspx?ilDModulo=842&tipomodulo=2&IDArea=4880&idlingua=1>
- 4) copia del documento di identità in corso di validità.
- 5)
  - a. Dichiarazione dei redditi
  - b. estremi registrazione contratto di locazione
  - c. copia della tracciabilità dei canoni di locazione corrisposti
- 6) ....
- 7) **7.3)** Copia della contabile di pagamento effettuato con modalità tracciabili.
- 8)
  - a. Accordo consensuale di riduzione del canone (sottoscritto)
  - b. copia del contratto di locazione sottoscritto completo degli estremi dell'avvenuta registrazione (successiva alla sottoscrizione) presso l'Agenzia delle Entrate
  - c. documento di identità valido delle parti
  - d. modello 69 Agenzia delle Entrate compilato
- 9)
  - a. Accordo consensuale di risoluzione del contratto di locazione (sottoscritto)
  - b. copia del contratto di locazione sottoscritto completo degli estremi dell'avvenuta registrazione (successiva alla sottoscrizione) presso l'Agenzia delle Entrate
  - c. documento di identità valido delle parti
  - d. modello 69 Agenzia delle Entrate compilato
- 10) /



- 11) **A)** L'illegittimo provvedimento di sfratto.  
**B)** Il provvedimento del Tribunale di rilascio dell'immobile adottato per **mancato pagamento del canone alle scadenze** (c.d. sfratto per morosità)<sup>45</sup>.  
**C)** Il provvedimento contenente l'ingiunzione di rilasciare l'immobile venduto, adottato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c., relativamente all'**immobile pignorato abitato dal debitore esecutato e dai suoi familiari**<sup>46</sup>.
- 12) Copia del pignoramento immobiliare, della trascrizione del medesimo e della notificazione dell'avviso di vendita. Certificazione dell'Agenzia del territorio che il debitore abbia quel bene immobile come unica sua proprietà. Certificato di residenza. Certificato catastale che indichi l'immobile accatastato a uso esclusivo di civile abitazione e che non appartenga alla categoria "abitazione di lusso" o di pregio (categorie catastali A/8 e A/9).
- 13) Dichiarazione dell'Autorità giudiziaria procedente (in sede civile) che non vi siano altri creditori intervenuti nella procedura di pignoramento oltre al creditore procedente. Prove del versamento, alla data della presentazione dell'istanza di rinegoziazione, di almeno il 10% del capitale del credito ipotecario originariamente finanziato.
- 14) Tutti (e nessuno escluso) quelli indicati dal bando vigente.
- 15) Copia dei provvedimenti di esecuzione immobiliare.
- 16) Consultare provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio, cioè entro il 2.03.2021.
- 17) Intimazione di sfratto per morosità o ingiunzione di pagamento.
- 18) Copia autentica di:
  - a) contratto di compravendita già registrato e trascritto,
  - b) nota di trascrizione dell'atto di compravendita già depositata,
  - c) copia dell'atto di pignoramento immobiliare,
  - d) trascrizione del pignoramento immobiliare.

## 10. Quali sono i tempi di risposta?

- 1) Quando il Comune di Roma pubblicherà la graduatoria definitiva.
- 2) Quando il Comune di Roma pubblicherà la graduatoria.
- 3) 2/3 mesi
- 4) Entro 2/3 mesi successivi alla scadenza del bando.
- 5) Successivi alla determinazione, previa detrazione, della liquidazione dell'imposta dovuta nel 2021. Immediata la compensazione per il cessionario, nel caso di cessione via *web*.
- 6) /

<sup>45</sup> Si ricorda che in base agli articoli 657 e seguenti del codice di procedura civile, la procedura si avvia con la convalida di sfratto, che costituisce titolo esecutivo attraverso il quale promuovere l'azione esecutiva di rilascio forzoso dell'immobile. Con il provvedimento di convalida di sfratto, infatti, il tribunale ordina il rilascio dell'immobile e fissa il termine per l'esecuzione: che, generalmente, è di 30 giorni. Se entro detto termine lo sfrattando non ha provveduto a liberare spontaneamente l'immobile, si può promuovere l'azione esecutiva di rilascio forzoso dell'immobile in base all'art. 608 c.p.c.: l'azione di rilascio forzoso dell'immobile inizia con la notificazione, da parte dell'ufficiale giudiziario, del preavviso di rilascio, atto con il quale comunica all'inquilino la data e l'ora in cui eseguirà l'accesso forzoso presso l'immobile; la liberazione dell'immobile può essere effettuata, se necessario, con l'intervento della forza pubblica.

<sup>46</sup> Si ricorda che l'articolo 586 c.p.c. prevede che il giudice dell'esecuzione pronuncia decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Nel medesimo decreto è altresì contenuta l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.



- 7) **7.1) e 7.3)** Non determinabili.
- 8) Dipendono dai tempi per il raggiungimento dell'accordo fra le parti
- 9) Dipendono dai tempi per il raggiungimento dell'accordo fra le parti
- 10) /
- 11) Relativamente brevi
- 12) Relativamente brevi
- 13) Dipendono dai tempi di istruttoria della Banca.
- 14) Quando il Comune di Roma pubblicherà la graduatoria.
- 15) Relativamente brevi
- 16) Consultare provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio, cioè entro il 2.03.2021
- 17) Segue la procedura ordinaria della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche.
- 18) Relativamente brevi.

## 11. Ci sono siti/recapiti utili da poter consultare?

- 1) [http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutidettaglio&id=441](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidettaglio&id=441)  
<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308>  
[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=documentazioneDettaglio&id=52581](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazioneDettaglio&id=52581)  
[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=documentazioneDettaglio&id=52660](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazioneDettaglio&id=52660)  
<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209308> <https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209412> (per la MODULISTICA)
- 2) [http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutidettaglio&id=439](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidettaglio&id=439)  
<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209541>  
<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF209606>  
(per la MODULISTICA)
- 3) <https://www.inps.it/nuovoportaleinps/default.aspx?itemDir=53209>
- 4) [http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutidettaglio&id=482](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutidettaglio&id=482)  
<http://www.regione.lazio.it/rl/coronavirus/bonusaffitti/>
- 5) <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2570166/Risoluzione+n.+39+del+13072020.pdf/2663adfe-28a9-62a3-1e6d-fec480848100/>
- 6) /
- 7) /
- 8) /
- 9) /
- 10) /
- 11) [https://www.tribunale.roma.giustizia.it/personale.aspx?id\\_ufficio\\_giudiziario=1598&id\\_ufficio=7297](https://www.tribunale.roma.giustizia.it/personale.aspx?id_ufficio_giudiziario=1598&id_ufficio=7297)



- 12) /
- 13) /
- 14) <https://www.comune.roma.it/web/it/notizia.page?contentId=NWS685981>  
<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF68442>
- 15) /
- 16) Web site Agenzia delle Entrate.
- 17) Web site Agenzia delle Entrate.
- 18) [https://www.tribunale.roma.giustizia.it/personale.aspx?id\\_ufficio\\_giudiziario=1598&id\\_ufficio=7297](https://www.tribunale.roma.giustizia.it/personale.aspx?id_ufficio_giudiziario=1598&id_ufficio=7297)

## 12. Entro quando si può concretamente beneficiarne?

- 1) Non è determinabile una data certa.
- 2) Non è determinabile una data certa.
- 3) 20/30 giorni dopo la comunicazione di accoglimento.
- 4) Entro i 4 mesi successivi all'accoglimento.
- 5) Quello previsto nel D.L. 18/2020 nel secondo semestre 2021. Quelli previsti nei D.L. 34/2020 e 137/2020 sono utilizzabili dopo il pagamento dei canoni, anche in compensazione, nel modello F24. È possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto, per la cessione del credito al locatore, o ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito, immediatamente compensabile se effettuato via web.
- 6) Al termine del processo civile o del procedimento di mediazione.
- 7) **7.1)** Successivamente alla risposta favorevole del locatore.  
**7.2)** Immediatamente se accolta dal locatore e trasformata in accordo scritto.  
**7.3)** Successivamente alla risposta favorevole del locatore o alla sua non contestazione.
- 8) Immediatamente dopo la sottoscrizione. L'Accordo consensuale di riduzione può anche stabilire la decorrenza retroattiva.
- 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.
- 10) Successivamente alla non contestazione da parte del locatore.
- 11) Dal giorno dell'emissione del provvedimento del Giudice competente.
- 12) Dal giorno dell'emissione del provvedimento del Giudice dell'esecuzione o dell'agente della riscossione fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge DL 28 ottobre 2020, n. 137.
- 13) Non è determinabile una data certa.
- 14) Non è determinabile una data certa.
- 15) Immediatamente, subito dopo aver avviato la procedura innanzi all'Autorità giudiziaria competente e aver ottenuto il provvedimento giudiziale.
- 16) Consultare provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da adottare entro 60 giorni



dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio, cioè entro il 2.03.2021

- 17) Entro l'anno successivo a quello nel quale i canoni non sono stati percepiti.
- 18) Dal giorno dell'emissione del provvedimento del Giudice competente.

### 13. Altro

- 1) 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.
- 2) Tra le condizioni per accedere al contributo per la morosità incolpevole c'è quella di 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) È 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 benefico**, 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 del D.L. 34/2020 **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 concorre 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) /

11) /

12) /

13) /

14) /

15) /

16) /

17) /

18) /