

**SETTORE ENTRATE PATRIMONIO E SERVIZI DI
SUPPORTO E AMMINISTRATIVI
Servizio Entrate e Tributi**

DETERMINAZIONE N. 54 DEL 09/03/2016

OGGETTO: *Imposta Municipale Propria. Applicazione della aliquota agevolata agli alloggi locati con contratto registrato ai sensi art. 2, comma 3, Legge 431/98. Modalità procedurali.*

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE ENTRATE PATRIMONIO E SERVIZI DI SUPPORTO E AMMINISTRATIVI**

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto l'art. 69 dello Statuto Comunale;

Vista la Legge 09.12.1998, n. 431;

Premesso che il D. Lgs 14 marzo 2011, n. 23 agli articoli 8 e 9 ha previsto l'istituzione e l'applicazione dell' Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2014, che sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili;

Dato atto che l'articolo 13, comma 1, del D.L 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, prevede che " l'istituzione dell'imposta municipale è anticipata in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del D.Lgs n. 23 sopra richiamato, in quanto compatibili ";

Preso atto che con l'articolo 4 del D.L 16/2012 sono state apportate modifiche e integrazioni agli articoli 8, 9 del D.Lgs 23/2011 e all'articolo 13 del D.L 201/2011;

Dato atto che la Legge 27.12.2013 n. 147 ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC) che si compone dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e di una componente riferita ai servizi che si articola nel Tributo per i servizi (TASI) e nella Tassa sui rifiuti (TARI);

Considerato che trovano applicazione le disposizioni del D.Lgs 504/1992 in quanto compatibili;

Visti gli Accordi Territoriali sulle locazioni abitative sottoscritti rispettivamente in data 16.07.1999 e in data 25.11.2004 e successive integrazioni interpretative approvate e

sottoscritte in data 11.01.2005;

Visto il Regolamento Comunale per l'applicazione Imposta Municipale Propria approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 23.07.2014 e successivamente modificato con deliberazione consiliare n. 67 del 20.05.2015;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n.57 del 23.07.2014, con la quale sono state approvate le aliquote per l'Imposta Municipale Propria;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 20.03.2012;

Visto che l'art. 11 del Regolamento Comunale per l'applicazione Imposta Municipale Propria, sopra richiamato, stabilisce che è necessario essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. L'abitazione deve essere locata con contratto registrato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98;
2. Il locatario deve avere la residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile;
3. Il proprietario o i proprietari dell'immobile, ciascuno per la propria parte, sono tenuti a presentare, nel primo anno per il quale viene richiesta l'agevolazione e nel caso di variazioni, modifiche o cessazioni, apposita comunicazione scritta, da effettuare su appositi modelli predisposti dall'Ufficio, all'Amministrazione Comunale;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 223 del 30.12.2013 con la quale è stata approvata una rappresentazione cartografica digitale che, in base a quanto previsto dagli Accordi Territoriali sulle Locazioni Abitative sottoscritti in data 16.7.1999 e 25.11.2004, ha ben delimitato le aree di confine delle tre zone – zona periferica-industriale, zona centro, zona di pregio - in cui è stato suddiviso il territorio del Comune di Scandicci;

Ritenuto, altresì, necessario verificare che i contratti di locazione siano stipulati sulla base delle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali sulle locazioni abitative sottoscritti rispettivamente in data 16.07.1999, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministro LL.PP. del 05.03.1999 ed in data 25.11.2004, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002, così come integrato in data 11.01.2005, in quanto stabiliscono fasce di oscillazione all'interno delle quali è concordato il canone di locazione;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 34 del 13.02.2015 con la quale sono state stabilite le modalità procedurali da applicare all'istruttoria relativa alle istanze presentate, ai fini dell'ottenimento dell'aliquota agevolata agli alloggi locati con contratto registrato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, per le annualità 2012 e 2013;

Ritenuto di confermare gli esiti delle istruttorie, eseguite per gli anni 2009, 2010 e 2011, per i quali è stata incaricata la Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio (UNIAT) della verifica, e per gli anni 2012 e 2013, nonché delle integrazioni e rettifiche apportati ai relativi esiti, per quei contratti che risultano ancora in essere nelle annualità 2014 e 2015, fatti salvo le nuove indicazioni e i mero errori materiali;

Dato atto pertanto che verranno negati tutti quei contratti stipulati ai sensi di altra normativa;

Ritenuto dover precisare che verranno negati altresì quei contratti i cui conduttori siano persone giuridiche in quanto viene a mancare il requisito della residenza anagrafica nell'immobile oggetto del contratto richiesto dal Regolamento Comunale sopra richiamato;

Considerato che è ammissibile un arrotondamento all'euro (unità valutaria), inferiore o superiore, dell'importo del canone concordato in virtù delle fasce di oscillazioni di cui al

precedente punto;

Dato atto della necessità di procedere, nel caso in cui si ritenga che l'istanza del contribuente non sia valutabile per mancanza di dati rilevanti, con una richiesta di integrazione al soggetto che ha presentato l'istanza stessa;

Ritenuto inoltre, nel caso in cui vengano rilevate delle incongruenze, in merito alla superficie dell'immobile locato con la quale viene determinata la superficie convenzionale, tra l'istanza presentata il contratto e l'eventuale integrazione, di procedere alla richiesta di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato;

Considerato che nell'eventualità in cui il soggetto entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione non produca i dati richiesti, l'istanza non potrà essere accolta per mancanza dei requisiti;

Riscontrato che per la verifica delle fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche previste dai suddetti Accordi Territoriali, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti, occorre prendere in esame l'istanza presentata dai contribuenti nonché il contratto ad essa allegato;

Ritenuto che talvolta gli elementi necessari alla valutazione sono di difficile individuazione da parte del contribuente, si rende necessario da parte dell'ufficio verificare altre banche dati e comunque in ogni caso i dati estrapolati dal contesto del contratto prevalgono sugli altri;

Rilevata la necessità di precisare che gli immobili dichiarati di appartenere alla tipologia "A" per essere tali devono sottostare a quanto previsto dall'Accordo Territoriale di riferimento, cioè devono possedere tutti i requisiti elencati nell'Accordo oppure essere in possesso di una autorizzazione edilizia che ne attesti la nuova costruzione o il completo risanamento/ristrutturazione negli ultimi dieci anni alla data di stipula del contratto, pena il decadimento da tale classificazione;

Considerato che l'applicazione della maggiorazione del 15% alle unità immobiliari arredate è da intendersi come mera facoltà di cui può beneficiare o meno il proprietario;

Dato atto che l'Accordo territoriale sottoscritto il 25.11.2004 ha previsto, per i contratti stipulati per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2 comma 3 della L. 431/98, una maggiorazione da applicarsi in modo proporzionale per durata, purché non ecceda il massimo della fascia della tipologia superiore ad eccezione dalla fascia della tipologia "A" che non ha detto limite, come da prospetto seguente:

quattro + due (4+2)	4%
cinque + due (5+2)	6%
sei + due (6+2)	8%
sette + due (7+2)	10%
otto + due (8+2)	12%
nove + due (9+2)	14%

Riscontrata l'applicazione di più maggiorazioni sul canone base, determinato seguendo le fasce di oscillazione previste dalle tabelle contenute negli Accordi Territoriali, si ritiene di dover stabilire che le stesse devono essere applicate mediante la loro somma;

Tenuto conto che il Decreto Ministeriale del 14 luglio 2004 al comma 1 stabilisce che: " *Nei comuni nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli accordi di cui art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, in applicazione del D.M. 30 dicembre 2002le fasce di oscillazione dei canoni sono quelle risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti*", si evidenzia che tale requisito deve sussistere al momento della stipula del contratto di locazione pertanto

l'Amministrazione Comunale non può essere a conoscenza delle decisioni prese dal proprietario in merito all'applicazione o meno del regime della cedolare secca (che esclude l'aumento ISTAT), o, in caso negativo, se questo, ha applicato l'aggiornamento dell'indice ISTAT. Tale interpretazione è confermata dalla circostanza che, qualora l'importo del canone di locazione, al momento della stipula del contratto fosse pari al massimo previsto dagli accordi territoriali per la tipologia di riferimento dell'immobile, verrebbe meno la possibilità per il proprietario dell'applicazione dell'indice ISTAT., che è prevista dalla legge come facoltà per il proprietario stesso;

Considerato che l'ultimo Accordo territoriale è stato sottoscritto in data 25.11.2004 successivamente al decreto ministeriale (14.07.2004) di cui sopra, e che, come previsto all'art. 2 rimane in vigore fino alla sottoscrizione di un successivo Accordo, si ritiene di dover esaminare i contratti stipulati ad una data successiva in base ai parametri contenuti in esso in quanto il richiamo all'Accordo sottoscritto nel 1999 è da considerarsi mero errore di trascrizione;

Preso atto del punto precedente rimane comunque confermato l'applicazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto nel 1999 per quei contratti stipulati ad una data antecedente alla sottoscrizione dell'Accordo del 2004;

Visto l'art. 6 della Legge 27.07.1978 n. 392, in materia di successione nel contratto;

Preso atto che in caso di istanze relative a contratti per i quali pende una intimazione/significazione/decreto con relativo verbale di esecutività di sfratto, la agevolazione non può essere riconosciuta a decorrere dalla data del provvedimento medesimo;

Riscontrato, inoltre, opportuno procedere, nel caso in cui dall'istruttoria effettuata si accerti la mancanza dei requisiti richiesti oppure un minor versamento rispetto a quanto dovuto, al recupero delle somme non versate, ai sensi del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni;

DETERMINA

1. Di applicare, per le motivazioni espresse in narrativa, la aliquota agevolata, relativa alle locazioni stipulate con contratto registrato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, ai soggetti passivi d'imposta che sono in possesso dei seguenti requisiti:
 1. L'abitazione deve essere locata con contratto registrato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98;
 2. Il locatario deve avere la residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile;
 3. Il proprietario o i proprietari dell'immobile, ciascuno per la propria parte, sono tenuti a presentare nel primo anno per il quale viene richiesta l'agevolazione e nel caso di variazioni, modifiche o cessazioni, apposita comunicazione scritta, da effettuare su appositi modelli predisposti dall'Ufficio, all' Amministrazione Comunale.
2. Di dare atto della necessità di verificare che i contratti di locazione siano stipulati sulla base delle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali sulle locazioni abitative sottoscritti rispettivamente in data 16.07.1999, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministro LL.PP. del 05.03.1999 ed in data 25.11.2004, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002, così come integrato in data 11.01.2005, in quanto stabiliscono fasce di oscillazione all'interno delle quali è concordato il canone di locazione.
3. Di prendere atto della deliberazione di Giunta Comunale n. 223 del 30.12.2013

con la quale è stata approvata una rappresentazione cartografica digitale che, in base a quanto previsto dagli Accordi Territoriali sulle Locazioni Abitative sottoscritti in data 16.7.1999 e 25.11.2004, ha ben delimitato le aree di confine delle tre zone – zona periferica -industriale, zona centro, zona di pregio - in cui è stato suddiviso il territorio del Comune di Scandicci.

4. Di dare atto che con determinazione dirigenziale n. 34 del 13.02.2015, che qui si richiama, sono state stabilite le modalità procedurali da applicare all'istruttoria relativa alle istanze presentate, ai fini dell'ottenimento dell'aliquota agevolata agli alloggi locati con contratto registrato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, per le annualità 2012 e 2013.
5. Di confermare gli esiti delle istruttorie, eseguite per gli anni 2009, 2010 e 2011, per i quali è stata incaricata la Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio (UNIAT) della verifica, e per gli anni 2012 e 2013, nonché delle integrazioni e rettifiche apportati ai relativi esiti, per quei contratti che risultano ancora in essere nelle annualità 2014 e 2015, fatti salvo le nuove indicazioni e i mero errori materiali.
6. Di dare atto pertanto che verranno valutati negativamente tutti quei contratti stipulati ai sensi di altra normativa.
7. Di dare atto che verranno negati altresì quei contratti i cui conduttori siano persone giuridiche in quanto viene a mancare il requisito della residenza anagrafica nell'immobile oggetto del contratto richiesto dal Regolamento Comunale.
8. Di prendere atto del solo arrotondamento all'euro (unità valutaria), inferiore o superiore, dell'importo del canone di locazione risultante dall'applicazione delle fasce di oscillazione di cui al punto precedente.
9. Di procedere, nei casi in cui si ritenga che l'istanza non sia valutabile per mancanza di dati rilevanti, alla richiesta di una integrazione.
10. Di applicare il dispositivo contenuto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 20.03.2012.
11. Di stabilire che nel caso in cui vengano rilevate delle incongruenze, in merito alla superficie dell'immobile locato con la quale viene determinata la superficie convenzionale, tra l'istanza presentata il contratto e l'eventuale integrazione, di procedere alla richiesta di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato.
12. Di stabilire che, nel caso in cui il soggetto non produca l'integrazione dei dati entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, l'istanza non potrà essere accolta per mancanza dei requisiti.
13. Di dare atto della necessità che i dati estrapolati dal contesto del contratto prevalgano sul contenuto delle comunicazioni presentate, allo scopo di garantire uniformità di interpretazione e correttezza nella valutazione delle istanze.
14. Di prendere atto della necessità di precisare che gli immobili dichiarati di appartenere alla tipologia "A" per essere tali devono sottostare a quanto previsto dall'Accordo Territoriale di riferimento, cioè devono possedere tutti i requisiti elencati nell'Accordo oppure essere in possesso di una autorizzazione edilizia che ne attesti la nuova costruzione o il completo risanamento/ristrutturazione negli ultimi dieci anni alla data di stipula del

contratto, pena il decadimento da tale classificazione.

15. Di prendere atto che l'applicazione del 15% agli immobili locati arredati è da intendersi come mera facoltà di cui può beneficiare o meno il proprietario.
16. Di prendere atto che l'Accordo territoriale sottoscritto il 25.11.2004 ha previsto, per i contratti stipulati per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2 comma 3 della L. 431/98, una maggiorazione da applicarsi in modo proporzionale per durata, purché non ecceda il massimo della fascia della tipologia superiore ad eccezione della fascia della tipologia "A" che non ha detto limite, come da prospetto seguente:

quattro + due (4+2)	4%
cinque + due (5+2)	6%
sei + due (6+2)	8%
sette + due (7+2)	10%
otto + due (8+2)	12%
nove + due (9+2)	14%

17. Di stabilire che, qualora ricorrano più maggiorazioni sul canone base, determinato seguendo le fasce di oscillazione previste dalle tabelle contenute negli Accordi Territoriali, le stesse devono essere applicate mediante la loro somma.
18. Di prendere atto che il Decreto Ministeriale del 14 luglio 2004 al comma 1 stabilisce che: " *Nei comuni nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli accordi di cui art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, in applicazione del D.M. 30 dicembre 2002le fasce di oscillazione dei canoni sono quelle risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti*", pertanto si evidenzia che tale requisito deve sussistere al momento della stipula del contratto di locazione e quindi l'Amministrazione Comunale non può essere a conoscenza delle decisioni prese dal proprietario in merito all'applicazione o meno del regime della cedolare secca (che esclude l'aumento ISTAT), o, in caso negativo, se questo, ha applicato l'aggiornamento dell'indice ISTAT. Tale interpretazione è confermata dalla circostanza che, qualora l'importo del canone di locazione, al momento della stipula del contratto fosse pari al massimo previsto dagli accordi territoriali per la tipologia di riferimento dell'immobile, verrebbe meno la possibilità per il proprietario dell'applicazione dell'indice ISTAT., che è prevista dalla legge come facoltà per il proprietario stesso.
19. Di dare atto che l'ultimo Accordo territoriale è stato sottoscritto in data 25.11.2004 successivamente al decreto ministeriale (14.07.2004) di cui sopra, e che, come previsto all'art. 2, rimane in vigore fino alla sottoscrizione di un successivo Accordo, e pertanto si ritiene di dover esaminare i contratti stipulati ad una data successiva in base ai parametri contenuti in esso in quanto il richiamo all'Accordo sottoscritto nel 1999 è da considerarsi mero errore di trascrizione.
20. Di prendere atto dell'applicazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto nel 1999 per quei contratti stipulati ad una data antecedente alla sottoscrizione dell'Accordo del 2004.
21. Di riconoscere l'agevolazione richiesta alle istanze relative a contratti sui quali pende una intimazione/significazione/decreto con relativo verbale di esecutività di sfratto solo fino alla data da cui decorre il provvedimento di medesimo.
22. Di procedere, nel caso in cui dall'istruttoria effettuata si accerti la mancanza dei requisiti richiesti oppure un minor versamento rispetto a quanto dovuto, al recupero delle somme non versate, ai sensi del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modificazioni

ed integrazioni.

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE ENTRATE PATRIMONIO E
SERVIZI DI SUPPORTO E AMMINISTRATIVI**

Dott. Antonello Bastiani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, del D.Lgs.
82/2005, e norme collegate