

## **SCHEMA PRATICA ADUC**

### **30-06-2012 12:19 Affitto, vademecum per il futuro inquilino**

La vita di chi si appresta a prendere casa in affitto non è facile. Dalla ricerca di un appartamento, magari in una città che non si conosce, alla scelta del canone di locazione più accessibile, a volte la ricerca può diventare una "missione". E anche quando si riesce a trovare un appartamento o una stanza dignitosa ad un canone d'affitto accettabile, il più delle volte il futuro inquilino considera il contratto un mero adempimento di legge senza conoscere i diritti che ne possono derivare, gli adempimenti necessari affinché sia valido e le modalità con cui disdire o recedere.

Di seguito alcuni piccoli accorgimenti e precauzioni da adottare quando si vuol prendere in affitto un appartamento.

#### **RICERCA DELL'APPARTAMENTO**

Diffidare da quelle agenzie immobiliari che offrono la ricerca di appartamenti dietro corrispettivo di una somma di denaro che tratteranno anche quando non si trova ciò che corrisponde alle nostre esigenze. Spesso fanno vedere appartamenti vecchi e in cattive condizioni.

Non fare versamenti sul conto corrente di chi, sostenendo di trovarsi all'estero o comunque lontano, promette di spedire in un secondo momento le chiavi dell'appartamento; è molto probabile che sia una truffa!

#### **PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE**

Stare molto attenti nel sottoscrivere una proposta irrevocabile di locazione. Si tratta di un atto unilaterale con il quale -tramite l'agente immobiliare (mediatore)- il futuro conduttore si impegna per iscritto a prendere un immobile in affitto ove il proprietario accetti entro un termine stabilito.

La proposta irrevocabile di locazione deve contenere:

- i dati del futuro conduttore e del locatore;
- indirizzo, descrizione immobile, canone d'affitto e altre spese;
- termine di validità della proposta entro il quale il locatore potrà accettare la proposta (di solito non oltre 15 giorni);
- modalità dei pagamenti, data e luogo del futuro contratto.

I problemi emergono una volta sottoscritta la proposta irrevocabile di locazione e versata l'eventuale caparra all'agenzia immobiliare; infatti, mentre il proprietario è libero di cercare i migliori offerenti, il futuro inquilino si è impegnato irrevocabilmente fino allo scadere del termine di validità della proposta. Una volta sottoscritta una proposta irrevocabile, potrebbero emergere particolari di cui non si è stati messi a conoscenza precedentemente, come ad esempio spese condominiali ulteriori o difetti dell'immobile.

Inoltre, cambiare idea dopo aver firmato tale proposta significa certamente perdere la caparra versata, oltre ad essere potenzialmente costretti a risarcire il proprietario di eventuali danni derivanti dal mancato rispetto della proposta.

#### **STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Leggere attentamente il contenuto del contratto. La disciplina delle locazioni ad uso abitativo è dettata dalla legge n. 431 del 1998 che ha abolito il vecchio regime sul cosiddetto "equo canone", che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito. Per le tipologie contrattuali si rinvia alla [nostra scheda pratica](#). Verificare prima della firma del contratto che l'appartamento sia in buone condizioni (messa in sicurezza con impianto elettrico a norma; infissi ed eventuali elettrodomestici funzionanti; etc.).

Descrivere nel contratto lo stato dei luoghi, eventuali difetti dell'immobile e gli interventi che il proprietario, in sede di stipula del contratto, si impegna ad attuare. A tal fine è consigliabile scattare delle foto dell'appartamento come eventuale prova dello stato in cui viene consegnato per evitare future contestazioni di danni da parte del proprietario.

Allegare al contratto l'inventario di tutti i mobili e oggetti che si trovano nell'appartamento e le loro condizioni. Informarsi sull'intestazione delle bollette: se l'appartamento risulta come seconda casa, le fatture intestate al proprietario saranno più alte. Per affitti lunghi, è consigliabile che l'inquilino si intesti le utenze. Prendere nota dei numeri dei contatori delle utenze prima di entrare nell'immobile.

Controllare che sia indicato nel contratto il periodo necessario e le condizioni per esercitare il diritto di recesso. Quando non è diversamente stabilito, il termine è di sei mesi e solo per gravi motivi. E' consigliabile contrattare un termine più breve e/o senza necessità di darne particolari giustificazioni.

Prestare attenzione alle clausole contrattuali. Il locatore ha il diritto di inserire nel contratto il divieto di sublocazione. Nel caso questo non sia indicato è possibile, tranne che per i contratti ad uno transitorio e per studenti universitari, sublocare parzialmente e solo con il consenso del proprietario. Il contratto di sublocazione deve avere forma scritta, deve essere registrato e devono essere comunicati al proprietario mediante raccomandata a/r:

- l'identità del subconduttore;

- la durata del contratto
- i vani sublocati.

Il Locatore non può, invece, assolutamente imporre il divieto di ospitalità temporanea. In tal caso la clausola è nulla.

Controllare, una volta firmato, che il contratto sia registrato all'Agenzia delle Entrate. Per sapere come fare, leggi la [nostra scheda pratica](#).

Conviene poi informarsi sulle agevolazioni per l'affitto previste dalle Provincie, Regioni e Comuni sulla base dell'esistenza di determinati requisiti.

Controllare se si ha diritto alla [detrazione dei canoni di locazione](#).

Informarsi sulla [ripartizione delle spese tra inquilino e locatore](#).

Leggere attentamente la normativa relativa agli [interventi che l'inquilino apporta](#) all'immobile che ha in locazione

## **TERMINE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

Alla scadenza del contratto d'affitto, se non si intende recedere prima, le parti possono decidere di terminare il rapporto di locazione, oppure chiederne il rinnovo e stabilire nuove condizioni. Nel caso in cui né il proprietario né l'inquilino comunichino rispettivamente una decisione entro un termine prestabilito dal contratto (sei mesi, se il contratto tace sull'argomento), il contratto si ritiene rinnovato automaticamente.

Una volta concluso il contratto, [farsi restituire la caparra](#) (se non ci sono stati danni all'immobile o recesso senza preavviso) comprensiva degli interessi maturati per legge.

Se l'inquilino si è intestato le utenze, ricordi di chiudere i contratti con i fornitori di energia elettrica, gas e acqua o fare le volture in accordo col successivo conduttore (che si fa legalmente carico del pregresso).

Altrimenti, potrebbe doversi far carico di pagare i consumi effettuati successivamente dal proprietario o inquilini successivi (ovviamente si potrà poi chiederne la restituzione dagli effettivi utilizzatori, ma potrebbe essere necessaria una lunga causa giudiziaria).

Prendere nota dei numeri dei contatori delle utenze prima di rilasciare l'immobile.

In ogni caso, denunciare sempre le pratiche commerciali scorrette, le pubblicità ingannevoli e le truffe all'[Antitrust \(Agcm\)](#) e alle competenti autorità giudiziarie.

(Lorena Campagna)

## **28-06-2012 12:55 I nuovi accertamenti esecutivi e tutela del contribuente**

L'art.29 del DL 78/2010 modificato da DL 70/2011 convertito nella legge 106/2011, dal DL 98/2011 convertito nella legge 111/2011 e dal DL 16/2012 convertito nella legge 44/2012, si pone come il primo passo di una svolta nel rapporto del contribuente con l'Erario. Il legislatore ha infatti voluto concentrare la riscossione dei tributi in un solo atto, per abbandonare la vecchia procedura del ruolo-cartella esattoriale. Tale atto diviene, al contempo, impositivo e di riscossione, titolo esecutivo e precetto insieme.

### **Ambito di applicazione**

Questi nuovi avvisi di accertamento, sono emessi a partire dal 1/10/2011, e relativi alle due principali tasse (imposte sui redditi ed iva, ma anche l'irap), ma anche alle ulteriori "tasse" ad esso connesse, come le sanzioni dovute per i crediti di cui all'atto accertativo. Le restanti tasse (ma anche le stesse Irpef ed Iva laddove si proceda alle liquidazioni o controlli formali previsti dagli artt. 36-bis e ter del Dpr 600/73) saranno, invece, soggette alla procedura ordinaria del ruolo/cartella esattoriale.

I periodi di imposta accertabili con la nuova procedura sono quelli dal 2007 in poi.

In merito, occorre chiarire che, se da un lato si tenta di accorpate il tutto in un solo atto, razionalizzando e velocizzando le procedure di recupero, tale operazione ha un risvolto curioso. Il ruolo, infatti, costituisce il mezzo per effettuare un'unica riscossione nei confronti della stessa persona, anche a fronte di crediti di diversa natura. Una sorta di "scheda personale del debito" nei confronti dell'Erario. Oggi, invece, con l'accertamento esecutivo, si "parcellizzano" le singole voci di credito in singole procedure di riscossione, anche nei confronti del medesimo soggetto. E ciò a scapito della stessa razionalizzazione che si mira ad ottenere con la novella. Tanto più se si considera che, almeno fino all'approvazione delle norme regolamentari cui l'articolo demanda, le due procedure, vecchia e nuova, coesistono ancora.

### **Termini**

I nuovi "titoli esecutivi" che sostituiscono il binomio ruolo-cartella esattoriale, sono notificati al contribuente con raccomandata ar e devono contenere essenzialmente l'intimazione ad adempiere all'obbligazione tributaria nei termini per l'impugnazione.

Anche tale previsione, lascia un certo margine di incertezza.

Se è vero che in generale il termine per ricorrere al giudice tributario è di 60 giorni, potrebbe, tuttavia, accadere che il contribuente effettui domanda di "accertamento con adesione"\* e che pertanto si sospenda il termine per il relativo versamento (di 90 giorni). Oppure che si sospendano i termini per il ricorso alla commissione tributaria (ad esempio durante il periodo di sospensione feriale): in tali casi, il legislatore ha

accorpato i termini per pagare o ricorrere ad una medesima data, che tuttavia risulta "mobile". Ora, poiché dallo scadere del suddetto termine decorrono i termini per il calcolo degli interessi di mora, può non sempre esser agevole da parte del contribuente, stabilire l'ammontare del dovuto, al di del pagamento.

### **L'efficacia esecutiva**

Decorso il termine di 60 giorni dalla notifica dell'atto, notifica che assume un ruolo non solo di conoscenza dell'accertamento, ma anche una condizione costitutiva dell'atto esecutivo in quanto tale –e che dunque costituisce nel nuovo sistema un'importanza centrale, l'avviso diviene esecutivo. E' evidente che, se come spesso accade, la notifica si dovesse perfezionare anche senza che il contribuente abbia avuto effettiva conoscenza dell'atto, quest'ultimo rischia di vedersi esecutare il proprio patrimonio senza aver potuto interloquire, ricorrere o quant'altro. A ciò rischia di non porre rimedio la raccomandata, semplice peraltro, che l'agente della riscossione è tenuto ad inviare al contribuente una volta che ha ricevuto in affidamento il credito dell'Erario, che avrà come luogo di invio lo stesso della notifica dell'accertamento.

### **L'Agente della Riscossione**

E' stato previsto il termine di ulteriori 30 giorni prima che l'Ufficio passi all'Agente per la riscossione gli atti, giorni in cui potrà avvenire il pagamento. Trascorso detto termine, la pratica passerà ad Equitalia per la riscossione.

Nel frattempo (e più precisamente dall'ultimo giorno previsto per la presentazione del ricorso) maturano gli interessi di mora, calcolati a far data dal giorno successivo alla notifica. Una volta in mano all'agente per la riscossione, quest'ultimo è tenuto, salvo casi particolari\*\* ad attendere ulteriori 180 giorni prima di procedere alla procedura (salve le misure cautelari e conservative). L'agente è tenuto, inoltre (sempre fatte salve eventuali esigenze di natura cautelare) ad inviare al contribuente una raccomandata semplice (attenzione non ar), al medesimo indirizzo della notifica dell'atto di accertamento, in cui lo si avvisa che ne è stata affidata la riscossione.

Tale ulteriore termine di attesa, è stato introdotto probabilmente per ovviare alle critiche mosse nei confronti della prima stesura (che non lo prevedeva), ossia che, per ottenere la sospensione dell'esecutività dell'atto a seguito di ricorso alla commissione tributaria, occorre spesso molto tempo, e comunque troppo per impedire che si dia inizio alla procedura espropriativa, eliminando di fatto le garanzie di tutela giurisdizionale del contribuente.

### **La fase esecutiva**

Al nuovo "avviso esecutivo" si applicano le regole di riscossione delle cartelle esattoriali, anche in senso favorevole al debitore: si può quindi chiedere all'agente della riscossione la rateizzazione nei casi previsti dalla legge. All'agente incaricato spetta per intero il relativo compenso (aggio e rimborso spese esecutive) dovuto per la riscossione.

Tale richiesta può esser fatta esclusivamente una volta che l'agente ha preso in affidamento il credito, e non prima, con aggravio di costi per il contribuente, in termini di maturazione degli interessi e dell'aggio ad Equitalia.

Attenzione. Qualora sia decorso un anno di tempo dalla notifica dell'accertamento, occorrerà procedere con nuovo avviso prima di procedere ad espropriazione forzata, che dovrà comunque esser iniziata (per inizio si intende un atto di vero e proprio pignoramento e non il fermo o altro atto conservativo) a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

Sui nuovi accertamenti esecutivi [vedi qui](#)

\*\*Qualora, tuttavia, vi sia fondato pericolo per il positivo esito della riscossione, anche prima dello spirare dei 90 giorni suddetti, l'Ufficio finanziario potrà effettuare l'affidamento in carico "anticipato" all'agente della riscossione. Ciò, del resto, trova già attuazione nei casi di "iscrizione dei ruoli straordinari di imposta" valenti per la procedura ordinaria di riscossione. Basterà, dunque, far riferimento alla giurisprudenza in questione per determinare, in concreto, quali casi giustificano l'affidamento "anticipato" ad Equitalia (ad esempio la dichiarazione di fallimento del contribuente o il suo assoggettamento al concordato preventivo, e in generale in tutte le situazioni in cui si abbia un'evidente sproporzione tra il patrimonio residuo del contribuente e il credito erariale, tale da rendere elevato il rischio di perdita del credito stesso).

Ovviamente, di tali motivi dovrà esser dato compiutamente conto nella motivazione dell'atto, pena il vizio di legittimità dello stesso.

(Claudia Moretti)