

Le guide operative di **exLege**

*Contratto di locazione
di immobili
ad uso abitativo
e ad uso diverso*

*a cura di
Patrizia Clementi
Elisabetta Mapelli*

Supplemento a **exLege** 4/2006

Aggiornata con il Decreto Sviluppo (D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. L.12.7.2011, n. 106)

Le guide operative di *ex*Lege

*Contratto di locazione
di immobili
ad uso abitativo
e ad uso diverso*

*a cura di
Patrizia Clementi
Elisabetta Mapelli*

Supplemento a ex Lege 4/2006

Fonti normative:

artt. 1571 ss. del codice civile

L. 27.7.1978, n. 392

L. 9.12.1998, n. 431

D.P.R. 26.4.1986, n. 131

D.P.R. 22.12.1986, n. 917

D. Lgs. 30.12.1992, n. 504

D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. L.12.7.2011, n. 106 (Decreto Sviluppo)

Definizione

La locazione é *“il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra parte una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”*.

Le parti del contratto sono il *locatore*, cioè il proprietario che concede in uso il bene per un tempo determinato e dietro corrispettivo, e il *conduttore*, cioè il soggetto beneficiario che acquista la semplice detenzione dello stesso.

Obblighi del locatore

Le obbligazioni principali del locatore sono:

- consegnare la cosa al conduttore in buono stato di manutenzione;
- mantenerla in stato da servire all'uso convenuto: vale a dire provvedere a tutte le riparazioni occorrenti sia per la parte di sua proprietà che per le parti comuni dell'edificio;
- garantirne il pacifico godimento durante la locazione: in buona sostanza garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa. Quanto invece alle molestie di fatto, cioè alle turbative che diminuiscono illegittimamente il godimento del bene senza porre in contestazione il diritto del conduttore, il locatore non è tenuto a garantire il conduttore che può agire in nome proprio nei confronti dei terzi.

Obblighi del conduttore

Il conduttore deve:

- prendere in consegna l'immobile;
- utilizzarlo in conformità al contratto e a quanto si può desumere dalle circostanze;
- osservare la diligenza del buon padre di famiglia, cioè la diligenza dell'uomo medio: sostanzialmente deve adottare tutte le misure idonee ad evitare la perdita e il deterioramento del bene;
- dare il corrispettivo nei termini convenuti;
- riconsegnare l'immobile al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa.

Con l'acquisto della detenzione dell'immobile, sul conduttore incombono i rischi relativi al suo utilizzo: diventa infatti custode di tutte le parti dell'immobile che si trovano nella sua disponibilità e risponde di eventuali danni cagionati all'immobile o a terzi, salvo prova contraria.

Il conduttore non può eseguire innovazioni che mutino la natura o la destinazione dell'immobile; di norma non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati all'immobile.

Il codice civile consente al conduttore di sublocare il bene, salvo patto contrario: si suggerisce, tuttavia, di evitare di concedere detta possibilità, al fine di poter esercitare un maggior controllo su eventuali terzi estranei che potrebbero divenire detentori dell'immobile. Quanto, invece, alla cessione del contratto, il codice espressamente lo vieta in mancanza del consenso del locatore.

Forma del contratto

I contratti di locazione di immobili ad uso abitativo ex L. 431/1998 (art. 1, c. 4) richiedono la forma scritta, che è senz'altro preferibile anche per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione ex L. 392/1978; se hanno durata ultranovennale (art. 1350, n. 8 c.c.) è necessaria altresì la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Al di là dei casi specifici sopra ricordati, nell'ipote-

si di locazione di beni immobili è sempre opportuna la forma scritta, peraltro obbligatoria ai fini della registrazione presso l'Agenzia delle entrate e per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni canoniche.

Locazione ad uso abitativo

La legge 9 dicembre 1998, n. 431, superando il sistema dell'equo canone e dei patti in deroga, ha riformato le locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo, introducendo due diverse tipologie di locazioni abitative ordinarie: quelle a contratto libero e quelle a contratto concertato o convenzionato.

Nel contratto libero l'entità del canone è liberamente concordata fra le parti, mentre la durata è determinata dalla legge (quattro anni rinnovabili automaticamente di altri quattro); nel contratto convenzionato o concertato, invece, l'entità del canone e le altre condizioni contrattuali sono stabiliti sulla base di accordi intersindacali a livello locale, mentre la durata è comunque fissata dalla legge (tre anni rinnovabili automaticamente di altri due). Le regole contenute nei suddetti accordi vengono poi tradotte in specifici contratti-tipo, depositati presso i vari comuni, per permettere nel concreto la stipulazione di detti contratti.

Alla prima scadenza di entrambe le tipologie contrattuali, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo solo per i motivi espressamente indicati dall'articolo 3 della summenzionata legge, dandone peraltro comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi. Nel caso in cui il locatore, avendo riacquistato la disponibilità dell'alloggio, non lo adibisca nel termine di dodici mesi all'uso per il quale ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, alternativamente, ad un risarcimento in misura non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Il conduttore, al contrario, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento, purché provveda ad inoltrare la dovuta comunicazione al

locatore con preavviso di sei mesi.

Il canone pattuito fra le parti deve rimanere invariato per tutta la durata contrattuale (cioè otto anni), salvo la possibilità di inserire l'adeguamento ISTAT, per il quale non esiste più il limite del 75% previsto dalla precedente normativa valevole ancora per le locazioni ad uso diverso ex legge 392/1978.

Con riferimento alla successione nel contratto, la legge di riferimento non prevede una disciplina particolare, pertanto si ritiene applicabile l'articolo 6 della legge 392/1978 di fatto non abrogato:

- 1) in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi;
- 2) in caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, al conduttore succede l'altro coniuge se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo;
- 3) in caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale, al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.

Locazione ad uso diverso

Le locazioni ad uso diverso da quello abitativo sono a tutt'oggi disciplinate dalla legge 27 luglio 1978 n. 392, articoli 27 e seguenti. La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani destinati ad attività industriali, commerciali e artigianali non può essere inferiore ai sei anni, rinnovabile di pari periodi; nell'ipotesi di immobili destinati ad attività alberghiere la durata minima è nove anni, rinnovabile di pari periodi. La rinnovazione tacita non ha luogo qualora venga comunicata disdetta da una parte all'altra, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno 12 mesi (18 nel caso di attività alberghiere). Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi specificamente elencati all'articolo 29 della citata legge; qualora il locatore nel termine di sei mesi non adempia alla motivazione che lo ha indotto a negare il rinnovo della locazione, è

tenuto al ripristino del contratto, se il conduttore ne fa richiesta, e al rimborso di spese e oneri sopportati dal conduttore, ovvero al risarcimento del danno.

Il canone pattuito dalle parti, secondo i valori di mercato, può essere soggetto agli adeguamenti ISTAT nella misura massima del 75%.

In caso di cessazione del rapporto locativo non dovuto a risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del conduttore o a cause previste dalla normativa disciplinante la procedura fallimentare, il conduttore ha diritto ad una indennità per la perdita di avviamento, pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (21 mensilità per le attività alberghiere).

In tema di sublocazione e cessione del contratto, la legge in esame concede massima libertà al conduttore, purché contestualmente venga ceduta o locata l'azienda e purché provveda a darne comunicazione con raccomandata con ricevuta di ritorno al locatore, che può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni.

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto di locazione coloro che, per successione o precedente rapporto, hanno diritto a continuare l'attività.

Il conduttore ha diritto di esercitare la prelazione in caso di vendita dell'immobile o nuova locazione, alle condizioni indicate dagli articoli 38 e 40 della legge in esame.

Si tenga presente, infine, che la L. 392/1978 disciplina all'articolo 42 i contratti di locazione e sublocazione di immobili destinati a particolari attività (ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche, sede di partiti o sindacati) e i contratti stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, precisando che gli stessi hanno la durata di sei anni, rinnovabili di pari periodo.

A differenza del contratto di comodato, nella locazione è previsto l'erogazione di un corrispettivo, cioè di un prezzo per l'utilizzo della cosa, oltre ovviamente alla possibilità di chiedere il rimborso

**Corrispettivo,
manutenzione e
rimborso spese**

delle spese condominiali e delle utenze varie (con riferimento alla tassa rifiuti, si ricorda che è ora il conduttore a dover inoltrare la relativa comunicazione all'Ufficio comunale competente per la Tarsu, pagando poi la relativa tassa).

Le spese di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni) e le spese necessarie per servirsi della cosa (utenze e tasse inerenti quella specifica porzione di immobile oggetto di locazione) sono a carico del conduttore.

Restano, invece, ad *esclusivo carico del proprietario le spese di manutenzione straordinaria* (da ciò si evince l'impossibilità di concedere in locazione un immobile ponendo a carico del conduttore lavori di ristrutturazione o rifacimento che rientrano, appunto, nella manutenzione straordinaria). Eccezione a detta regola è la possibilità, individuata da giurisprudenza conforme, di porre a carico del conduttore le spese necessarie per realizzare eventuali modifiche che servano a rendere l'immobile idoneo all'esercizio di una determinata attività (ovviamente ciò vale per le locazioni ad uso diverso).

Autorizzazioni canoniche

Nell'ordinamento canonico le locazioni sono regolate dal codice di diritto canonico (canoni 1297 e 1298) e dalla delibera 38 della Conferenza Episcopale Italiana che le considera atti di straordinaria amministrazione, tenuto conto delle circostanze di diritto e di fatto connesse alle locazioni.

Detta delibera stabilisce che le locazioni di immobili appartenenti alle persone giuridiche pubbliche soggette al Vescovo, tra le quali rientrano anche le parrocchie, per la loro valida stipulazione e a prescindere dal valore, devono ottenere la licenza dell'Ordinario diocesano.

È importante precisare che la mancanza dell'autorizzazione canonica scritta da parte dell'autorità ecclesiastica competente, in base all'articolo 7, comma 5 dell'Accordo di revisione del Concordato Lateranense e all'articolo 18 della legge 20 maggio 1985, n. 222, incide sulla validità ed efficacia degli atti nell'ordinamento civile.

Pertanto, quando un ente ecclesiastico civilmente

riconosciuto intende stipulare un contratto di locazione, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, deve presentare apposita istanza motivata al competente ufficio di Curia – nella Diocesi di Milano è l’Ufficio Amministrativo Diocesano –. L’Ordinario, dopo aver valutato gli aspetti pastorali, giuridici e fiscali, provvede ad emettere apposito nulla osta che consente all’ente di sottoscrivere il contratto stesso.

Registrazione del contratto

I contratti di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli Uffici locali dell’Agenzia delle entrate, dopo aver provveduto al versamento dell’imposta di registro. L’obbligo della registrazione compete alle parti contraenti in caso di scrittura privata non autenticata; nel caso (per sé infrequente) di contratti di locazione redatti in forma pubblica o per scrittura autenticata compete invece ai notai od altri pubblici ufficiali.

L’imposta di registro sulle locazioni immobiliari è dovuta in misura proporzionale con l’aliquota del 2%. L’onere grava su entrambe le parti solidalmente e di solito convenzionalmente il pagamento della tassa viene posto a carico di entrambe le parti al 50%.

Il pagamento dell’imposta – il cui importo deve essere liquidato dalle parti e, per la prima annualità, non può essere inferiore a 67 euro – deve essere effettuato utilizzando il Modello F23, nel quale vanno indicati i dati delle parti, il tipo di contratto con relativo codice tributo e gli estremi dell’Agenzia delle entrate competente territorialmente.

Successivamente, comunque entro 30 giorni dalla data del contratto, quest’ultimo deve essere presentato, in bollo da euro 14,62 (una marca ogni quattro pagine, prima pagina compresa) in triplice copia all’Agenzia delle entrate con l’attestato di versamento e con i modelli per la richiesta di registrazione (mod. 69 e mod. RR).

La registrazione può essere effettuata anche in via telematica: in questo caso il pagamento delle imposte

è contestuale alla registrazione del contratto e viene effettuato a mezzo del Modello F24 telematico.

Per i contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta:

- annualmente, entro 30 giorni dalla scadenza del precedente anno, in relazione all'ammontare del canone relativo a ciascun anno. Per le annualità successive alla prima, l'imposta può essere inferiore a 67 euro;

- una sola volta, in relazione al corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto. In questo caso l'imposta si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità. Lo sconto è concesso anche se il pagamento in unica soluzione è eseguito in relazione alle annualità mancanti al termine del contratto, per il quale in passato è già stata pagata l'imposta per alcune annualità. In caso di risoluzione anticipata del contratto, il contribuente che ha corrisposto l'imposta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata dello stesso ha diritto al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso.

Se durante l'anno vi sono aggiornamenti ed adeguamenti del canone, questi non hanno efficacia ai fini della determinazione dell'imposta, ma concorreranno a formare l'imponibile dell'annualità successiva. Tuttavia, qualora l'imposta sia stata corrisposta per l'intera durata del contratto, gli aggiornamenti del canone hanno effetti ai soli fini della determinazione della base imponibile in caso di proroga del contratto.

Qualora il canone dichiarato dovesse risultare inferiore al 10% del valore automatico dell'immobile, l'Ufficio delle entrate è autorizzato a contestare e accertare l'esistenza di un corrispettivo maggiore di quello dichiarato; la presunzione vale anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti. Il valore automatico è quello calcolato con il meccanismo dell'articolo 52 del D.P.R. 131/1986 che si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata per lo specifico coefficiente dipendente dalla categoria catastale del fabbricato: 120 per i fabbricati del gruppo A (escluso A/10), B e C; 60 per i fabbricati della categoria A/10 e del gruppo D; 40,8 per i fabbricati della categoria C/1 e del gruppo E.

Tale disposizione non si applica per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canoni concordati fra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari.

Se la locazione riguarda un fabbricato abitativo sito in uno dei comuni ad elevata tensione abitativa e se il contratto è del tipo concertato o convenzionato, la base imponibile è ridotta del 30%.

L'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa si trova nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi.

Per le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni utilizzando il Modello F23 in cui vanno indicati gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno, serie e numero di registrazione).

Per le violazioni sono previste sanzioni amministrative:

- mancata registrazione del contratto, dal 120 al 240% dell'imposta dovuta;
- insufficiente dichiarazione di valore, dal 100 a al 200% della maggiore imposta;
- occultamento di corrispettivo, dal 200 al 400% della differenza d'imposta;
- ritardato od omesso versamento, 30% dell'imposta dovuta.

Inoltre, l'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, dà origine alla presunzione di esistenza, salva documentata prova contraria, del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti a quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

È possibile regolarizzare sia la tardiva registrazione dei contratti di locazione che il tardivo pagamento dell'imposta di registro dovuta a seguito di proroga, risoluzione e cessioni degli stessi. La regolarizzazione volontaria (ravvedimento operoso), che consente di usufruire di una riduzione della sanzio-

ne ordinariamente prevista avviene con il pagamento (anche non contestuale) delle somme a titolo di imposta di registro, di sanzione amministrativa ridotta e degli interessi di mora calcolati giornalmente al tasso legale annuo. In particolare:

- a) per la mancata registrazione, occorre versare:
 - una sanzione del 15% dell'imposta dovuta (1/8 del 120%) se si provvede entro 30 giorni dalla scadenza;
 - una sanzione del 24% (1/5 del 120%) se si provvede entro un anno dalla scadenza;
- b) per i versamenti tardivi, occorre versare:
 - una sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta (1/8 del 30%) se il versamento è effettuato entro 30 giorni dalla scadenza;
 - una sanzione del 6% dell'imposta dovuta (1/5 del 30%) se il versamento è effettuato entro un anno dalla scadenza.

Il Decreto Sviluppo ha soppresso, per le locazioni registrate, l'obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza la cessione dell'immobile entro le 48 ore.

Nel caso in cui il conduttore sia un soggetto extracomunitario, sussiste l'obbligo della duplice comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 286/1998 che così dispone: *“Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospitata o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente arti-*

**Comunicazione
cessione
fabbricato**

colo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro”.

Il Decreto Sviluppo ha soppresso l'obbligo della denuncia di trasferimento in riferimento alla detenzione di beni culturali.

**Bene culturale:
denuncia del
trasferimento
della detenzione**

Sul proprietario dell'immobile concesso in locazione grava anche l'obbligo del versamento dell'ICI – Imposta Comunale sugli Immobili –, a meno che non ricorra una delle ipotesi di esenzione previste dall'articolo 7, comma 1 del D.Lgs. 504/1992.

**Perdita
esenzione ICI**

a) Immobili destinati ad attività socialmente rilevanti

La più ampia è quella prevista dalla lettera i) che esenta gli immobili nei quali vengono svolte una serie di attività (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive) da parte di enti non commerciali. Pertanto, se il conduttore è un ente non commerciale e l'immobile viene totalmente destinato ad una o più di quelle attività, il proprietario ha diritto all'esenzione. Tuttavia i comuni possono, ai sensi dell'articolo 59, lett. c) del D.Lgs. 446/1997, limitare tale esenzione solo “ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore”. Pertanto si raccomanda di verificare presso il comune ove è ubicato l'immobile se il Regolamento ICI preveda tale limitazione.

b) Immobili destinati a portatori di handicap

Un'altra ipotesi di esenzione può riguardare i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, siano stati recuperati per essere destinati ad attività in favore di portatori di handicap (D.Lgs. 504/1992, art. 7, c. 1, lett. g).

c) Edifici di culto e pertinenze

L'esenzione prevista per i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze (casa canonica, oratorio, altre abitazioni dei sacerdoti) ex articolo 7, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 504/1992 viene invece sempre a cadere nel caso di locazione delle sole pertinenze, dal momento che andrebbe perso il vincolo pertinenziale. La stessa tipologia di esenzione potrebbe invece sussistere nell'improbabile eventualità che l'edificio di culto (ed eventualmente le corrispondenti pertinenze) siano cedute in locazione ad una parrocchia o ad un altro ente religioso che li destini esclusivamente *"all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione"*, come richiede la norma di esenzione.

In caso di locazioni ad uso abitativo, circostanza che esclude la possibilità di godere dell'esenzione, occorre considerare che se l'immobile costituisce per il conduttore l'abitazione principale, il comune potrebbe aver previsto l'applicazione di un'aliquota ridotta.

Infine si tenga conto che se il fabbricato rientra tra quelli soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la base imponibile è agevolata: per calcolarla non si parte dalla rendita catastale attribuita all'immobile, ma dalla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato (cf art. 5, c. 2, D.L. 16/1993).

La concessione di immobili in locazione ai fini delle imposte dirette costituisce presupposto per la tassazione e comporta l'obbligo della dichiarazione dei redditi (Modello Unico Enti non commerciali).

La base imponibile è costituita dal canone di locazione che può essere diminuito di un importo fino

Agevolazioni

ICI

Corrispettivo e dichiarazione dei redditi

al 15% del canone stesso a condizione che:

- il proprietario abbia sostenuto spese di manutenzione ordinaria;
- siano adeguatamente documentate;
- siano restate a suo carico.

L'aliquota IRES ordinaria è del 33%, mentre quella ridotta che si applica alle parrocchie, agli altri enti ecclesiastici e agli altri soggetti indicati dall'articolo 6 del D.P.R. 601/1973 è del 16,5%.

Analogamente a quanto previsto ai fini dell'imposta di registro, se il canone di locazione dichiarato è inferiore al 10% del valore dell'immobile determinato con i criteri di valutazione automatica di cui all'art. 52 del D.P.R. 131/1986, l'Amministrazione finanziaria può procedere alle attività di indagine, rettifica e accertamento. In caso di omessa registrazione del contratto di locazione si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta precedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso. Ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10% del valore automatico dell'immobile. Come per l'imposta di registro la presunzione di redditività non opera in relazione alle locazioni ad uso abitativo a canone "concordato".

Per le locazioni di unità abitative in comuni ad alta tensione abitativa stipulate con contratti convenzionati la base imponibile è costituita dal canone annuo ridotto del 30%.

Se il fabbricato concesso in locazione rientra tra quelli soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la base imponibile non è costituita dal canone annuo ma dalla rendita catastale costruita a partire dalla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato (cf art. 11, L. 413/1991 e Circolare 17.1.2006, n. 2/E).

Per i contratti di locazione in essere non assume generalmente rilevanza il fatto che il canone sia stato o meno effettivamente percepito essendo assoggettato a tassazione l'ammontare di canoni contrattualmente di competenza nel periodo d'imposta. Tuttavia i canoni relativi a locazioni abitative scaduti e non percepiti non sono tassati dal momento della conclusione del procedimento giuri-

sdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Resta fermo l'obbligo di tassare le suddette abitazioni sulla base della rendita catastale rivalutata.