

PER LE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

QUALI CONTRATTI ?

A) per Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc. fino a 9+2 - con primo rinnovo obbligatorio);

B) Transitori (da 31 gg. a 18 mesi, non rinnovabili. Necessità di una delle esigenze di transitorietà previste nell'Accordo Territoriale);

C) per Studenti (da 6 mesi a 3 anni, con primo rinnovo obbligatorio).

Ricorda che nei Comuni > 10K abitanti (e con Sedi Universitarie) **non è possibile** stipulare Contratti Transitori (e Contratti per Studenti) **all'infuori delle regole del Canone Concordato.**

TESSERAMENTO

Offriamo i nostri servizi solo ai **tesserati**, in quanto associazione di categoria che effettua esclusivamente attività istituzionale con *decommercializzazione speciale* ex art. 148, comma 3, TUIR.

Per poterti tesserare devi possedere almeno un immobile sul territorio italiano.

La procedura è semplice. Puoi effettuare il download della modulistica cliccando sulla **Scheda di Tesseramento** ed inviarla a **tesseramento@confabitareroma.it** oppure alla Delegazione di tuo interesse.

SUPERFICI E PLANIMETRIE

Devi avere il dato della **superficie calpestabile** dell'immobile, che è la base di tutti i calcoli.

Vuoi locare solo una stanza o alcune stanze rispetto all'intero appartamento (**Locazione Parziale**) ? In tal caso ci servono le superfici calpestabili di ciascun singolo ambiente (anche delle parti comuni dell'alloggio). Ovviamente devi ben descrivere quale sia la porzione locata, rispetto all'intero.

REDAZIONE CONTRATTO

Il Contratto di Locazione può essere **redatto da te**. Devi effettuare il download dell'**Accordo Territoriale** ed utilizzare uno dei Contratti-Tipo che trovi in allegato (o, meglio ancora, utilizzare uno dei Contratti che ti mettiamo a disposizione in formato Word), in base al tipo di locazione che devi stipulare. Ricorda che non potrai modificare il testo, né aggiungere o eliminare articoli. **Un Contratto con testo difforme da quelli ammessi non può essere attestato**. Potrai soltanto aggiungere negli appositi campi alcune particolarità (ad es. garanzie). In alternativa, puoi chiederci il **servizio di Redazione del Contratto**. In base alla Tua situazione specifica, Ti verrà inviato un PDF pronto da stampare e sottoscrivere.

ATTESTAZIONE

Una volta **firmato il Contratto, puoi inviarcelo scansionato in PDF**, unitamente all'**Istanza di Attestazione**. Tra i 5 ed i 10 giorni lavorativi, se esso è conforme all'Accordo Territoriale sia dal punto di vista normativo sia da quello economico, ti verrà emessa l'Attestazione, che riporta anche tutti i dettagli del calcolo.

Se hai estrema urgenza, usa **urgenze@confabitareroma.it**

L'Attestazione viene emessa in forma di **"documento informatico a norma AgID"** ma reca anche timbro e firma per poter essere stampata ed **utilizzata in modalità analogica**.

REGISTRAZIONE

Dopo l'Attestazione si può **registrare** il Contratto all'Agenzia delle Entrate.

Possiamo occuparcene noi con apposita **Delega**, oppure puoi provvedere tu stesso, autonomamente.

Ricorda: anche se non opti per la Cedolare Secca al 10% l'Attestazione **non è soggetta all'Imposta di Bollo**.

Se alla registrazione ci pensi tu, inviaci **copia della Ricevuta con gli estremi**.

E IN CASO DI PROBLEMI ?

Possiamo dare impulso, su Tua **richiesta**, al procedimento di **Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale**, che si chiude in breve tempo. In caso di esito negativo, puoi utilizzare il nostro **Servizio Legale** per ogni forma di patologia del contratto (ad es. Sfratti, Pignoramenti, Esecuzioni in genere).

Confabitare è una delle otto Organizzazioni della Proprietà Immobiliare *"maggiormente rappresentative a livello nazionale"*. La Sede Provinciale di Roma ti segue per le tue locazioni a Canone Concordato senza farti spostare da casa.

Segui il percorso sulla linea cronologica.



INFO E MODULISTICA

Vuoi locare un immobile **abitativo** (da A/1 ad A/11 escluso A/10) usufruendo delle **agevolazioni fiscali** (ad es. Cedolare Secca al 10% e IMU ridotta del 25%) ? Ti hanno detto che è **obbligatorio munirsi di un'Attestazione** e vuoi capire come ? Sul sito **www.confabitareroma.it** trovi le info e la modulistica.

Tutto quello che Ti serve è:

- 1) un PC con Adobe Acrobat installato;
- 2) una stampante;
- 3) uno scanner o un'equivalente App per smartphone.

Se sei un "grande proprietario" immobiliare, puoi chiederci il **supporto per la stipula di un Accordo Integrativo** per i Tuoi immobili abitativi con le OO.SS. degli inquilini.

Per qualunque chiarimento scrivi una e-mail a **segreteria@confabitareroma.it**, telefona allo **0632091429**, oppure rivolgiti ad una Delegazione. Trovi l'elenco sul sito web.

A.P.E.

Per poter locare devi avere l'**A.P.E. non scaduto** (dura 10 anni).

Se non lo hai o quello che hai è scaduto, possiamo fartelo avere **in tempi brevi**.

CALCOLO DEL CANONE

Il canone di locazione deve rispettare dei **limiti**, fissati nell'**Accordo Territoriale**. Il calcolo tiene in considerazione **molteplici parametri**. Puoi farlo in autonomia o utilizzare il nostro servizio di Precalcolo.

Per effettuare il calcolo (e/o, successivamente, per emettere l'**Attestazione**) abbiamo bisogno di alcuni **dati dell'immobile** - non ricavabili da visure o altra documentazione - che potrai fornirci con la semplice compilazione di un form PDF (**Istanza di Precalcolo e/o di Attestazione**).

GARANZIE

Su richiesta ti forniamo assistenza:

- per la **verifica preliminare dell'affidabilità** del futuro Conduttore;
- per ottenere strumenti di tutela da eventuali future **morosità**.

Se invece preferisci l'inserimento di una semplice **garanzia personale** nel corpo del Contratto, ti assistiamo per impostarla in forma corretta, in quanto comporta differenti costi di registrazione a seconda che le venga attribuita natura **Fideiussoria** o viceversa di **Contratto Autonomo di Garanzia**.

AUTHENTICITY TEST

Ogni Attestazione è contrassegnata da un **ID univoco** e da un **QR-Code**.

Mediante il QR-Code, solo chi è in possesso dell'Attestazione può verificarne l'**autenticità** e la **univoca riferibilità al suo specifico Contratto**.

Questa funzione, **esclusiva di Confabitare**, è studiata per poter dimostrare alle Autorità statali e comunali che erogano le agevolazioni fiscali che il Contratto sia stato realmente attestato.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Puoi **delegarci** ogni **adempimento successivo inerente la vita del Contratto**, quali versamenti dell'Imposta annuale di Registro (se non hai optato per la Cedolare), Proroghe del Contratto alle varie scadenze, redazione e registrazione di Accordi di Riduzione del Canone, Risoluzione Anticipata del Contratto, Cessioni totali o parziali di Contratto, Subentri, ecc.

Possiamo inoltre assisterti per i calcoli degli interessi sul Deposito Cauzionale e per la rivalutazione ISTAT annuale del canone (ove possibile).