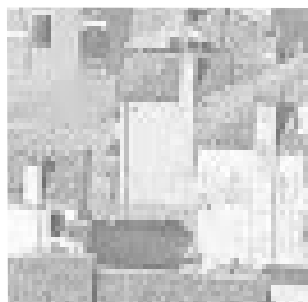
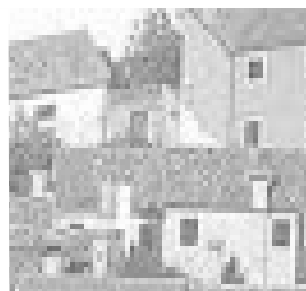


“Abitare” per gli stranieri



Introduzione	pag. 2
I numeri del fenomeno migratorio in Italia	pag. 3
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Popolazione straniera residente in Italia ▪ Distribuzione sul territorio italiano ▪ Condizione abitativa: proprietà ed affitto 	
Il fenomeno migratorio e il problema dell'abitazione	pag. 8
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le soluzioni abitative ▪ Le offerte più ricorrenti e le molteplici violazioni Il rebus delle spese condominiali, riparazioni e manutenzione ▪ Le possibili tutele dei diritti Le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016 Procedura conciliativa per esercitare i diritti ▪ Alcune regole principali prima di stipulare un contratto 	
Rientrare nella legalità: denunciare le violazioni	pag. 12
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La regolarità fiscale ed i vantaggi fiscali della locazione Obbligo di registrazione del contratto di locazione ▪ L'opzione della cedolare secca Le imposte dovute con il regime della cedolare secca; La locazione parziale 	
Le detrazioni legate ai canoni di affitto	pag. 14
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Detrazione di imposta per gli inquilini a basso reddito Detrazione di imposta per contratti a canone concordato; Detrazione per i giovani che vivono in affitto; Detrazione per trasferimento per motivi di lavoro ▪ Registrazione dell'accordo di riduzione del canone 	
La locazione a stranieri nella normativa sull'immigrazione	pag. 16
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caratteristiche dell'alloggio adeguato ▪ Affitto a straniero privo di titolo di soggiorno: sanzioni ▪ Certificazione di "idoneità abitativa": studio INCA, Area Immigrazione 	
Le possibilità di accesso all'edilizia pubblica	pag. 19
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Requisiti per poter presentare domanda Punteggi Requisito della residenza nelle Regioni 	
Acquistare casa: le tutele per evitare sorprese	pag. 21
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La proposta di acquisto La regolarità giuridica della casa da acquistare Spese condominiali e lavori decisi prima della vendita Le detrazioni per ristrutturazioni Le imposte per l'acquisto Acquisto di casa "in costruzione"; Il preliminare; Il notaio ed il rogito 	
FAQ: le domande frequenti	pag. 25
Il caso dei lavoratori stranieri impiegati in agricoltura	pag. 29

La casa è un diritto essenziale della persona, riconosciuto negli stati dell'Unione Europea, spesso rafforzato da costituzioni e legislazioni nazionali. Ma è un diritto sempre più difficilmente esigibile nel nostro Paese, dove il disagio abitativo, acuito dagli effetti di una perdurante crisi economica, investe fasce sempre più ampie di popolazione, colpendo cittadini con redditi bassi, giovani, anziani, disoccupati, stranieri, ma anche famiglie a reddito medio, che subiscono un progressivo impoverimento.

Negli anni il nostro Paese non ha fornito una risposta “sociale” alle nuove domande che si sono manifestate in aggiunta a quelle tradizionali: permane, rispetto ai Paesi europei più sviluppati, una delle più basse quote di edilizia pubblica, una minore dimensione del patrimonio in affitto privato, uno scarso sviluppo dell'edilizia sociale a costi sostenibili.

Sebbene oggi si registri una crisi del comparto immobiliare, con leggera flessione dei costi, l'alto livello raggiunto dai prezzi delle abitazioni e degli affitti negli ultimi anni, la privatizzazione di interi comparti abitativi pubblici in locazione, l'azzeramento delle politiche di spesa sociale per il settore, hanno acuito le condizioni di disagio, aumentando le condizioni di segregazione urbana e sociale nella città per le fasce più vulnerabili di popolazione.

In questo contesto il tema del disagio abitativo per i cittadini stranieri risulta molto articolato.

A condizioni riguardanti persone in particolare emergenza (richiedenti asilo, rifugiati, immigrati irregolari) i quali, per evidenti ragioni soprattutto di ordine economico, tendono a concentrarsi, per il loro insediamento abitativo, nelle periferie e in aree urbane anche centrali ma degradate, con forti problemi di integrazione, si affiancano le situazioni di tutti i nuclei familiari di stranieri stabilmente inseriti nel nostro Paese.

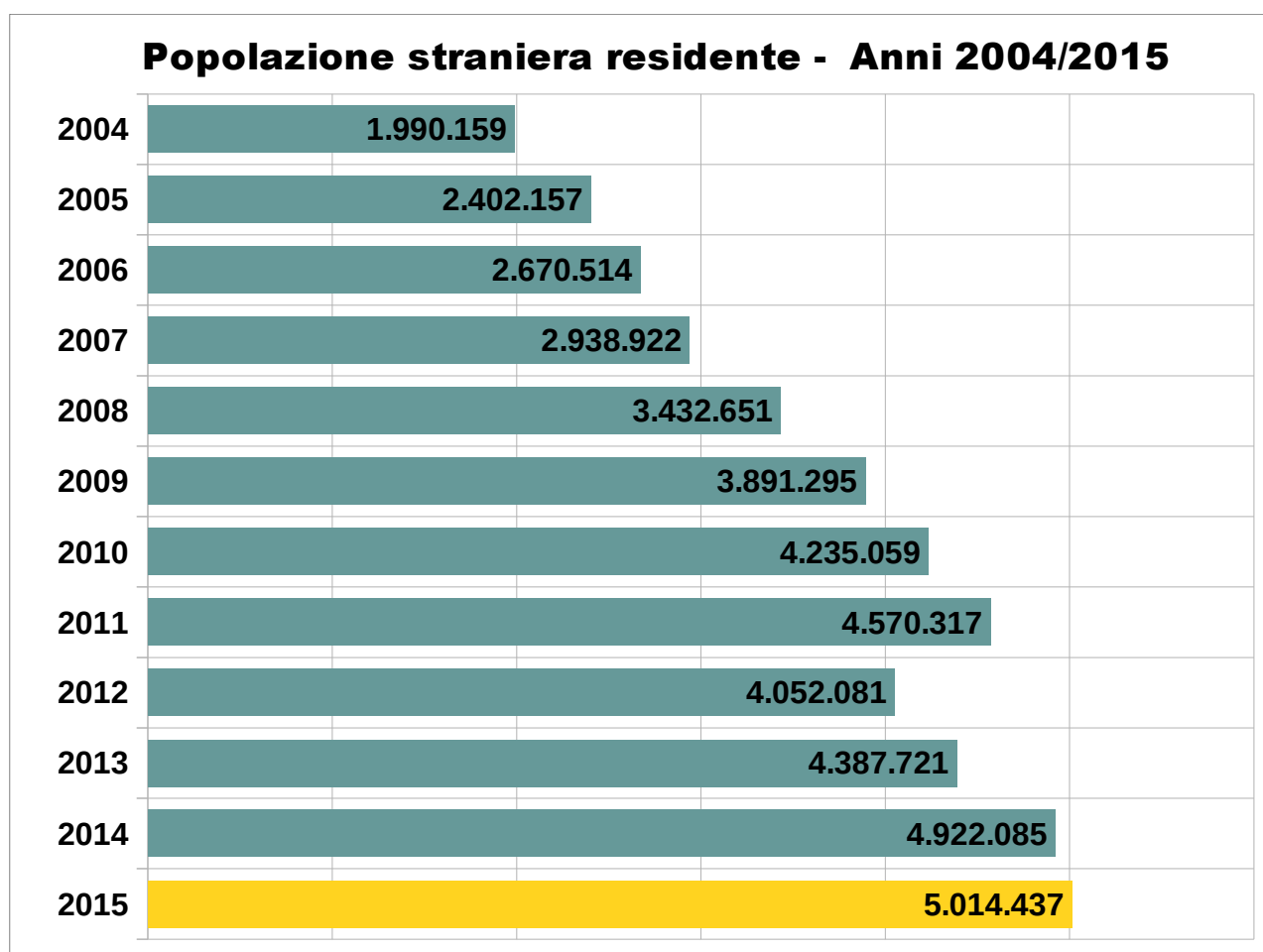
Questi ultimi, pur avendo una situazione economica e lavorativa stabile, non riescono spesso ad accedere ad un'abitazione dignitosa o al mercato dei mutui a causa dei costi di affitto ed acquisto che risultano comunque troppo onerosi per i redditi, di pregiudizi e diffidenza, di comportamenti ancora troppo radicati nella popolazione, nella cultura e nell'opinione pubblica del nostro Paese.

Il tema abitativo, quindi, assume particolare importanza non solo perché tra quelli più rilevanti segnalati dalle Prefetture per livello di criticità, ma anche, in termini più generali, in quanto coinvolge direttamente le politiche di integrazione e di normalizzazione delle relazioni di lavoro e sociali fra popolazione autoctona e popolazione immigrata.

I numeri del fenomeno migratorio in Italia

I **cittadini stranieri residenti in Italia** sono **5.014.437¹**, l'8,2% del totale della popolazione residente (60.795.612 unità). Nell'ultimo decennio la popolazione straniera residente è passata da poco meno di 2 milioni del 2004 ad oltre 5 milioni nel 2015.

Il dato assume maggiore rilevanza soprattutto se rapportato al movimento naturale della popolazione italiana che, nel 2014, ha fatto registrare un saldo negativo di quasi 100 mila unità. La popolazione residente in Italia è quindi sostanzialmente arrivata alla crescita zero e la popolazione straniera, che ha fatto registrare un incremento di 92.352 unità, compensa a appena il calo demografico dovuto alla dinamica naturale.



Sono di **provenienza europea** il 52,43% degli stranieri residenti in Italia; il 20,48% provengono invece dall'**Africa**, il 19,33% dall'**Asia**, il 7,69% dall'**America**.

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla **Romania** (22,6% degli stranieri presenti sul territorio), seguita da **Albania** (9,8%), **Marocco** (9,0%), Repubblica popolare cinese (5,1%) e Ucraina (4,4%).

¹ ISTAT, Indicatori demografici, Anno 2014

Distribuzione sul territorio italiano

La distribuzione degli immigrati sul territorio italiano è tutt'altro che omogenea. **Il 59,5% risiede nel Nord, il 25,4% nel Centro, il 15,1% nel Mezzogiorno.** Nel 2014 poco meno di 3/4 degli stranieri regolari vive nei comuni di sei regioni italiane, tutte del centro-nord: si tratta delle realtà locali della Lombardia (22,9%), Lazio (12,5%), Emilia-Romagna (10,9%), Veneto (10,5%), Piemonte (8,6%), Toscana (7,9%)². Nel Centro-nord l'incidenza di stranieri sulla popolazione supera ampiamente il 10%, con un massimo del 12,2% in Emilia-Romagna; nel Mezzogiorno la quota scende al 3,7%, con un minimo del 2,7% in Sardegna.

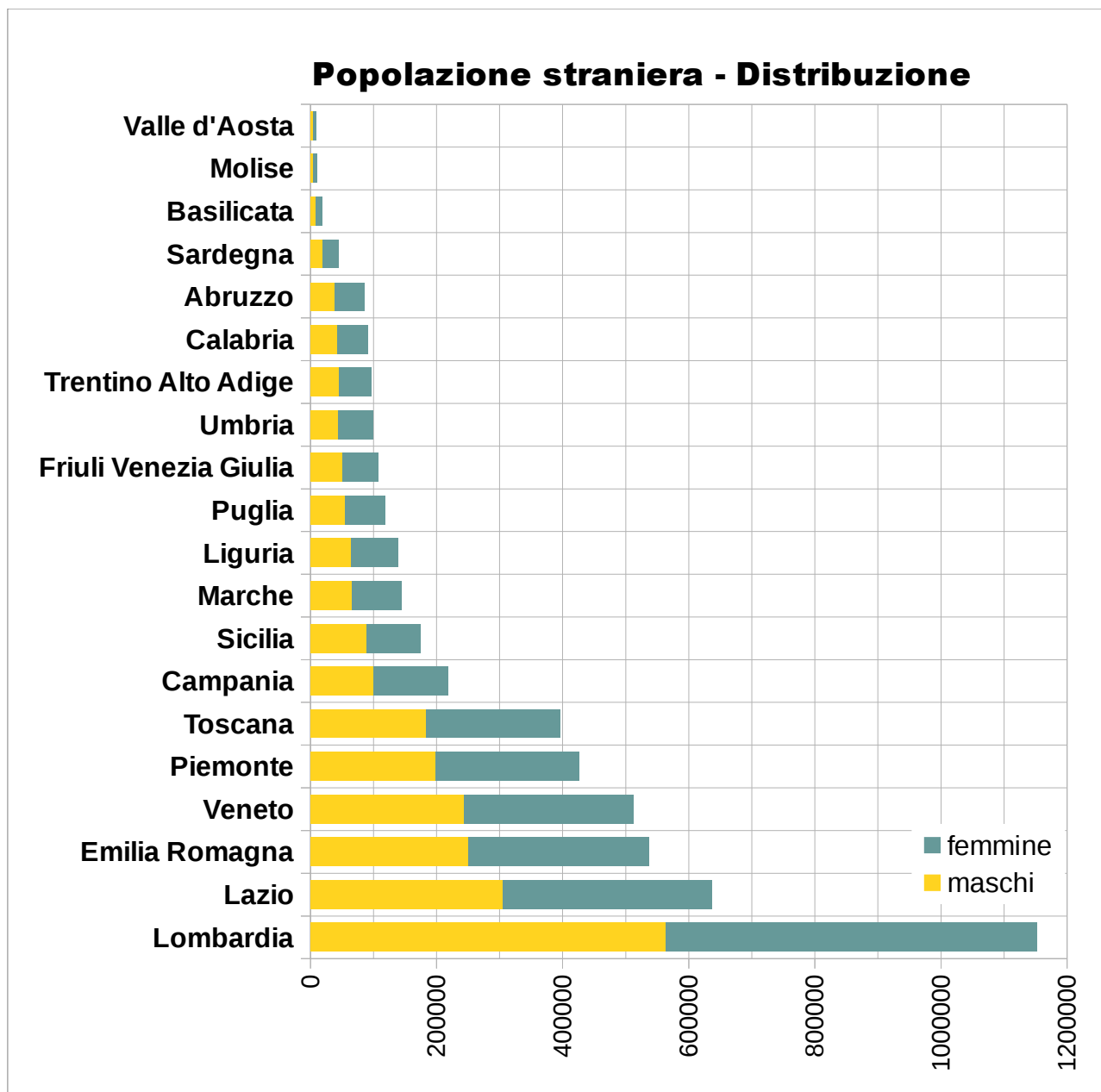
Distribuzione della popolazione straniera per regioni³

Regione	Cittadini stranieri			% stranieri su popolazione	Variazione % su anno precedente
	Maschi	Femmine	Totale		
Lombardia	563.371	588.949	1.152.320	11,52%	+2,0%
Lazio	304.092	332.432	636.524	10,80%	+3,3%
Emilia Romagna	250.763	285.984	536.747	12,06%	+0,5%
Veneto	243.408	268.150	511.558	10,38%	-0,6%
Piemonte	198.161	227.287	425.448	9,62%	-0,0%
Toscana	182.641	212.932	395.573	10,54%	+2,1%
Campania	99.482	118.021	217.503	3,71%	+6,7%
Sicilia	88.754	85.362	174.116	3,42%	+7,2%
Marche	65.852	79.278	145.130	9,36%	-0,7%
Liguria	63.869	74.828	138.697	8,76%	+0,2%
Puglia	54.729	63.003	117.732	2,88%	+6,7%
Friuli Venezia Giulia	50.945	56.614	107.559	8,77%	-0,3%
Umbria	43.249	55.369	98.618	11,02%	-1,3%
Trentino Alto Adige	44.660	51.489	96.149	9,11%	-0,2%
Calabria	42.972	48.382	91.354	4,62%	+5,6%
Abruzzo	39.125	47.120	86.245	6,48%	+2,3%
Sardegna	19.912	25.167	45.079	2,71%	+6,9%
Basilicata	8.164	10.046	18.210	3,16%	+7,3%
Molise	4.753	6.047	10.800	3,45%	+5,2%
Valle d'Aosta	3.894	5.181	9.075	7,07%	-2,8%
Italia	237.279	2.641.641	5.014.437		+1,9%

² IFEL-Dipartimento Economia Locale su dati Istat.

³ Elaborazione CGIL su dati ISTAT, Statistiche demografiche, gennaio 2015.

Tuttavia, nei comuni delle regioni centro-settentrionali, sebbene si registri il numero più consistente in valori assoluti, il tasso di incremento negli ultimi anni è inferiore al valore medio nazionale con l'eccezione di quelli della Valle d'Aosta, Liguria, Emilia Romagna, Lazio. All'opposto, i comuni dell'Italia meridionale registrano un tasso di crescita superiore.



Si evince come gli stranieri scelgano inizialmente realtà territoriali più ampie dove hanno a disposizione reti di solidarietà più organizzate, mentre in una fase successiva, una volta che il processo di stabilizzazione è maturo, tendano sempre più a trasferirsi nei centri minori, più vivibili e dove maggiori sono, probabilmente, le possibilità di integrarsi con le comunità locali⁴.

4 ISTAT, Indicatori demografici, Anno 2014

Stranieri: proprietà ed affitto

L'affitto è la condizione che riguarda la grande maggioranza delle famiglie immigrate (62,8%), seguito dall'acquisto dell'abitazione (19,1%), a cui si aggiunge un 9,8% di persone in coabitazione con parenti o altri connazionali e un 8,3% dimorante presso il luogo di lavoro⁵.

Gli immigrati partecipano numerosi ai bandi per l'assegnazione di alloggi pubblici (arrivando spesso a rappresentare il 50% delle domande), ma la percentuale di alloggi effettivamente assegnati loro è, quasi sempre, inferiore alla loro incidenza sulla popolazione⁶.

Con l'acuirsi delle difficoltà economiche, la gravità del problema della casa per i migranti è stato reso più evidente dall'aumento degli sfratti per morosità, che nel 2014 hanno rappresentato circa il 90% delle richieste di sfratto in Italia. Il 25% degli sfratti eseguiti per morosità negli ultimi 5 anni (circa 100.000 in totale) ha riguardato famiglie immigrate che hanno visto ridurre la loro possibilità di spesa subendo aumenti di canone o in cui il primo percettore ha perso il posto di lavoro.

Nel caso di sfratti per morosità in corso di esecuzione a famiglie di stranieri, un'indagine effettuata da CGIL e SUNIA evidenzia quanto segue⁷:

- i nuclei sono in media di 3/4 persone;
- nelle famiglie con figli, il 60% hanno figli minori,
- le donne sono presenti come capofamiglia nel 21% dei casi,
- le famiglie si collocano in fasce di reddito basse: il 75% percepiscono un reddito annuale inferiore a 15.000 euro,
- nel 20% dei casi il percettore ha perso il posto di lavoro.

Condizione abitative degli stranieri in Italia

In affitto	62,8%
In proprietà	19,1%
in coabitazione con parenti o altri connazionali	9,8%
Dimorante presso il luogo di lavoro	8,3%

Molti capifamiglia stranieri hanno trovato un rimedio alle peggiorate condizioni di vita nel rimandare temporaneamente la moglie e i figli nel paese di origine.

5 Scenari Immobiliari, Osservatorio nazionale Immigrati e casa, IX Rapporto.

6 Dossier Statistico IMMIGRAZIONE a cura di IDOS, in partenariato con Confronti e in collaborazione con l'UNAR.

7 Indagine CGIL-SUNIA sulla condizione abitativa degli immigrati in Italia – Dicembre 2013.

In relazione all'accesso, spesso difficile, all'abitazione, poco meno del 20% delle famiglie immigrate risultano proprietarie di un alloggio (in misura maggiore nel Nord Italia e inferiore nel Centro e ancor più al Sud). Si tratta di una condizione in evoluzione: nel 2007 solo il 12,3% degli stranieri viveva in una casa di proprietà, il 64% era in affitto; il 35,8% si trovava in una situazione di disagio abitativo a causa di condizioni di sovraffollamento (19,6%) o di altre condizioni precarie, (16,2%)⁸

Sulla tendenza dell'acquisto della casa da parte di immigrati, spinto in gran parte dalle difficoltà incontrate sul mercato degli affitti e nell'edilizia residenziale pubblica, a partire dal 2008 ha pesantemente inciso la crisi immobiliare. In tre anni, la quota di immobili acquistati da stranieri in Italia si è più che dimezzata rispetto a quella registrata nel 2007, anno in cui si è toccato il massimo storico (135.000 unità abitative acquistate).

Studi recenti⁹ rilevano tuttavia che dopo tre anni in cui sono crollati gli acquisti immobiliari da parte degli stranieri, nel 2011 questi sono cresciuti del +8,9% rispetto all'anno precedente, anche a fronte del calo del -6,5% del mercato nazionale: su 570mila compravendite di abitazioni realizzate in Italia nel 2011, 61mila acquisti sono stati conclusi da stranieri, circa 5mila in più rispetto all'anno precedente.

La tendenza è quella di acquistare abitazioni più piccole, facendo pesare la scelta principalmente su bilocali e successivamente su trilocali. Ma non mancano le scelte abitative di convivenza tra più nuclei familiari e quindi gli acquisti di abitazioni più grandi (fino ai 120 mq).

Gli acquisti sono localizzati per lo più nelle periferie cittadine (36,3%) e nei territori provinciali (50,1%), che consolidano il loro ruolo primario coinvolgendo anche i comuni più periferici, caratterizzati da un'offerta di usato più abbondante e a basso costo.

Relativamente alla distribuzione sul territorio, al nord è localizzato il 70% degli acquisti (la Lombardia ricopre quasi un quinto del mercato), al centro il 26%, mentre soltanto il 4% è localizzato al sud e nelle isole.

Il mercato degli acquisti di italiani e stranieri

	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Case acquistate	806.225	683.783	609.145	611.878	598.224	444.000
di cui da stranieri	135.000	103.000	90.000	56.000	65.000	47.000
%	16,7	15,1	14,8	9,2	10,9	10,6

8 G. Zincone, a cura di, Immigrazione: segnali di integrazione. Sanità, scuola e casa, Il Mulino, Bologna, 2009

9 Scenari Immobiliari, Osservatorio nazionale Immigrati e casa, IX Rapporto

Il fenomeno migratorio e il problema dell'abitazione

Alla luce della dimensione che il fenomeno migratorio assume nel nostro Paese, appare sempre più urgente la necessità che questo sia governato con efficacia ed accompagnato da dinamici e corretti processi di inserimento.

Il fenomeno, infatti, implica problematiche la risoluzione delle quali deve essere affrontata con responsabilità, ricercando soluzioni che non siano legate esclusivamente all'emergenza e caratterizzate dalla precarietà ma, al contrario, eque e soprattutto attente alle nuove povertà.

Consapevoli del fatto che l'emergenza abitativa è una realtà che colpisce ormai quasi indistintamente italiani ed immigrati, ma che la "pesante" situazione di disagio abitativo è vissuta, in un numero rilevante di casi, dai cittadini stranieri.

Per gli stranieri che giungono nel nostro Paese trovare una casa è sentito il problema prioritario e ritenuto l'ostacolo principale riscontrato al loro arrivo.

Il problema è reso più grave dal fatto che al loro arrivo gli immigrati non trovano un sistema di informazione, coordinamento e aiuto che li guidi nel nuovo contesto in cui si inseriscono: nel settore abitativo la conoscenza personale è l'unica che risponde nel momento iniziale alle esigenze di trovare una casa, sia essa rappresentata dal singolo privato, sia dalla rete relazionale che consente una sistemazione come ospite o facilitando il subentro in un appartamento.

Ma questo elemento rappresenta al contempo sia un punto di forza che di criticità: gli immigrati, infatti, da sempre si muovono attraverso una rete relazionale che crea il ponte tra il paese di origine e quello ospitale e difficilmente, o quasi mai, una persona intraprende il viaggio senza avere un qualche tipo di accoglienza nel paese di arrivo.

Se questo è un elemento di risorsa essenziale che funge da facilitatore nella iniziale e delicata fase di inserimento/adattamento, può diventare un punto di criticità nei processi di integrazione nel momento in cui rimane il principale, se non l'unico canale informativo attraverso cui filtrare la conoscenza del paese ospitante.

Il tutto è reso ancora più problematico se il paese stesso non crea le opportunità affinché ci siano maggiori canali.

E in quest'ottica va letta, anche in relazione alle opportunità e alle soluzioni abitative, l'inadeguatezza e la carenza dei servizi che vengono messi in campo nel nostro Paese, e nei Paesi di accoglienza in generale.

Le soluzioni abitative

La quasi totalità degli stranieri alla ricerca di una soluzione abitativa si rivolgono al mercato dell'affitto, con soluzioni nella maggior parte dei casi molto costose e quasi sempre poco soddisfacenti.

Ai già accennati problemi più generali, che coinvolgono anche la popolazione italiana, di esigua disponibilità di alloggi dell'edilizia pubblica, difficoltà di accesso alla proprietà dell'abitazione, alti livelli degli affitti, si aggiungono, infatti, quelli specifici per l'utenza immigrata, con condotte dei locatori che oscillano fra la diffidenza ed il timore di deprezzamento dell'immobile, un incremento dei canoni di locazione ed il ricorso a contratti non regolari. Spesso vengono pretese garanzie aggiuntive (mensilità anticipate e depositi cauzionali oltre la previsione normativa), la firma di un garante di cittadinanza italiana (spesso il datore di lavoro) o l'attivazione di garanzie ulteriori e fidejussioni.

Ne derivano spesso fenomeni di coabitazione e sovraffollamento, in abitazioni in molti casi in condizioni igienico sanitarie difficili e carenti di servizi, in stabili fatiscenti. Sistemazioni spesso di fortuna in un settore abitativo "informale" fatto di baraccopoli, capannoni dimessi, case fatiscenti, ovvero abitazioni non più appetibili nel mercato ordinario e proposte a soggetti che hanno l'urgenza di risolvere il problema dell'abitazione a prezzi compatibili con i propri redditi, solitamente bassi.

Questa condizione generale pare abbia una distribuzione senza significative differenze fra Nord e Sud. Semmai è possibile rilevare una generale prevalenza di situazioni di minore disagio nelle Regioni del centro (a parte alcune Province) e del Nord Est¹⁰.

I canoni pagati sono generalmente maggiorati rispetto ai canoni ordinari (dal 30 al 50% in più) con incidenze sui redditi spesso insostenibili¹¹.

Nelle città maggiori gli stranieri si stabiliscono per lo più in zone periferiche, in aree spesso degradate e in comuni "di cintura", ma anche in alcune aree dei centri storici maggiori, che tendono a sostituire la popolazione nazionale con quella immigrata attraverso rapporti di locazione che sfuggono alle politiche pubbliche di pianificazione.

Nei centri medi è forte l'inserimento nei centri storici dove molti proprietari di abitazioni con scarso livello manutentivo, si trasferiscono in zone esterne della città, affittando la casa nel centro storico, carente dal punto di vista funzionale e strutturale, a immigrati.

10 Scuola Superiore Dell'amministrazione Dell'interno Documentazione e Statistica - Ufficio Problematiche Sociali e Socio-Economiche, "Gli stranieri in Italia: situazione abitativa e censimento delle strutture di accoglienza Pubblicazione", Ottobre 2010.

11 CGIL SUNIA, Monitoraggio annuale sulla condizione abitativa degli immigrati, settembre 2015.

Le offerte più ricorrenti e le molteplici violazioni

- Contratti in assoluto nero non scritti né registrati;
- contratti di tipo libero ma non registrati, senza limite di canone;
- contratti transitori irregolari o intestati a un terzo o al datore di lavoro;
- affitto ad un titolare in regola con il permesso di soggiorno e subaffitti speculativi collegati;
- alloggi forniti dal datore di lavoro come foresteria, senza garanzie di qualità e durata;
- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere e alberghiere, di regole e condizioni urbanistiche e procedurali e senza le autorizzazioni pubbliche richieste per questo tipo di attività;
- locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza e delle chiavi da parte del proprietario per effettuare controlli indebiti e pressioni sugli inquilini con sopralluoghi e visite senza preavviso;
- alloggi solo per periodo invernale in località a vocazione turistica;
- irregolarità di accollo sugli inquilini delle spese condominiali;
- ricorso a prestazioni di agenzie immobiliari scelte dal proprietario molto onerose per l'inquilino, che spesso utilizzano moduli di contratti con clausole vessatorie e non informano su vantaggi fiscali e di durata delle tipologie di contratto concordato previste dalla legge;
- alloggi precari e privi di dotazioni minime sia impiantistiche che di qualità, privi della certificazione prevista e dalle varie normative sulla sicurezza degli impianti domestici e condominiali;
- richiesta di onerose garanzie aggiuntive (assicurazioni, fidejussioni, depositi cauzionali di oltre tre mensilità).

Il rebus di spese condominiali, riparazioni e manutenzione

- Violazione di qualsiasi garanzia in merito alla trasparenza ed al controllo delle spese condominiali (art. 9 L. 392/78, Tab. Allegato g, D.M. 30/12/2002, accordo SUNIA Confedilizia su ripartizione oneri);
- mancata consegna di rendiconti e preventivi condominiali;
- previsione di una somma aggiuntiva al canone, normalmente molto onerosa, non giustificata da reali spese documentate;
- previsione di una somma aggiuntiva per utenze spesso non giustificate da regolari bollette;
- mancata riparazione e sostituzione degli elettrodomestici, delle dotazioni, e dei mobili presenti negli alloggi con mobilio;
- violazione dell'obbligo del proprietario di eseguire manutenzioni straordinarie e riparazioni previste dagli artt. 1576 e seguenti del c.c.

Le possibili tutele dei diritti

I contratti irregolari e illegittimi consentono il più delle volte la parziale o totale **evasione fiscale** e producono la nullità del contratto impedendo l'applicazione delle detrazioni e deduzioni previste dalla legge a vantaggio dei proprietari e degli inquilini in regola.

Dopo le sentenze 50/2014 e 169/2015 della Corte Costituzionale, che hanno annullato la normativa prevista dal D.Lgs 23/2011, art. 3, non è possibile per l'inquilino richiedere alla Agenzia delle Entrate di regolarizzare direttamente il contratto illegittimo, che fino a queste sentenze consentiva l'avvio di una nuova locazione con canone limitato a tre volte la rendita catastale e durata quadriennale.

Le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016

Con la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) all'articolo 1, comma 59, sono state introdotte importanti novità che sostituiscono, migliorandolo, l'articolo 13 della legge 431/1998 sui patti contrari alla legge e che, se correttamente applicate, possono consentire una ripresa del contrasto alla evasione fiscale e alle clausole capestro.

Dal 1 gennaio 2016 è obbligo del proprietario la registrazione del contratto nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, ad inquilino e amministratore del condominio, per la tenuta dell'anagrafe condominiale.

Ciò significa che il proprietario che non registra il contratto e non lo comunica nei termini indicati dalla legge, può essere chiamato dinanzi al giudice che determina la trasformazione del contratto in un contratto di 4 anni + 4 anni e fissa un canone pari al minimo dei canoni stabiliti dagli accordi territoriali sugli affitti concordati (art. 2 comma 3 legge 431/98).

Analogamente può procedere l'inquilino di un contratto solo verbale, cioè non scritto e non registrato, quindi completamente "in nero".

La Legge di Stabilità ha anche riproposto una sorta di sanatoria per gli inquilini che, in ottemperanza alle norme dichiarate incostituzionali dalle due sentenze della Corte Costituzionale, avevano denunciato la locazione illegittima applicando il canone ridotto. Si tratta di situazioni ancora aperte e pendenti in vari tribunali: per questi casi l'articolo 1 comma 59 prevede per questi inquilini che hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui all'articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, e' pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato.

E' opportuno che situazioni di questo tipo siano esaminate con attenzione e caso per caso, anche perché su questa norma potrebbero essere nuovamente sollevate questioni di costituzionalità.

La procedura conciliativa per esercitare i diritti

In definitiva oggi è possibile avviare una procedura conciliativa dinanzi agli organismi abilitati come previsto dal D.Lgs 28/2010 per esercitare il diritto previsto dall'art. 13 legge 431/98 per ricondurre alla legalità:

- i contratti non registrati nei nuovi termini imposti dalla legge 208/2015;
- i patti contrari alla legge e i contratti "in nero";
- gli obblighi assunti dall'inquilino per un canone superiore a quanto contrattualmente stabilito;

E' anche possibile verificare l'applicazione della sanatoria per gli inquilini che avevano denunciato le situazioni illegali dal 23 marzo 2011 al 16 luglio 2015.

Alcune regole principali prima di stipulare un contratto

La regola principale che l'inquilino e il proprietario devono seguire prima di stipulare un contratto è verificare con le proprie associazioni a quali condizioni si è nella legalità e si possono avere benefici e limitare il contenzioso e la litigiosità.

- Il **recesso anticipato** del contratto da parte dell'inquilino deve essere espressamente previsto dal contratto, almenochè non ricorrano gravi motivi.
- E' opportuno prendere visione del **regolamento condominiale** e in particolare dei divieti ed obblighi che l'inquilino deve rispettare, in materia di molestie e immissioni, disturbi della quiete, uso dei beni comuni che potrebbero provocare situazioni di risoluzione del contratto.
- Nei contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione va inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'**attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape)**, comprensiva dell'attestato stesso. Inoltre, una copia dell'attestato deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013, articolo 1, comma 7).

Rientrare nella legalità: denunciare le violazioni

La Guardia di Finanza, allo scopo di proporre a tassazione i redditi derivanti dalle locazioni immobiliari sottratti al fisco e contrastare l'evasione del settore, opera un costante monitoraggio mediante invio di questionari nei confronti di una vasta platea di soggetti.

Attraverso tale attività, la Guardia di Finanza, riesce ad acquisire notizie in merito alla durata del contratto ed agli importi. L'inquilino interpellato è tenuto a rispondere ai questionari in modo fedele, per non incorrere nelle sanzioni pecuniarie previste per legge ed evitare di esporsi a controversie con il locatore.

Sarebbe auspicabile che ciascun inquilino, a supporto di quanto dichiarato, si precostituisca delle prove documentali (pagamenti in assegni/bonifici/vaglia postali o richiesta di ricevute di pagamento), ovvero testimoniali (farsi assistere da amici in occasione dei pagamenti). E' pure consigliabile che in occasione di illegittime pretese da parte di proprietari ci si rivolga al sindacato per una piena tutela e si fornisca informazione alla Guardia di Finanza utilizzando il numero 117.

La regolarità fiscale ed i vantaggi fiscali della locazione

La registrazione dei contratti di locazione è un obbligo: *“I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”* (art. 1, comma 346, della legge 311/2004, Finanziaria 2005). Dal 1 gennaio 2016 tale obbligo è del proprietario.

Il contratto può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, sia in regime ordinario che quando si sceglie il regime della cedolare secca.

La registrazione in regime ordinario

Quando non è possibile (o non si sceglie) il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti sono dovute:

- l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste;
- l'imposta di bollo pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Le spese di bollo sono a carico del conduttore, quelle di registro si dividono al 50% tra le due parti. Il locatore provvede alla registrazione.

L'opzione per la cedolare secca

La “cedolare secca” è una modalità di tassazione dei canoni d'affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore. Consiste nell'applicare al canone annuo un'imposta fissa, in sostituzione do Irpef, relative addizionali, imposta di registro e di bollo.

Imposte dovute con il regime della cedolare secca

Tipo di contratto	Imposta sostitutiva	Imposte non dovute
per contratti a canone libero	21% del canone annuo	
per contratti a canone concordato e per studenti universitari relativi alle abitazioni che si trovano: ■ nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) ■ nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) ■ nei Comuni per i quali è stato deliberato stato d'emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014),	10% del canone annuo per il quadriennio 2014-2017; 15% dal 2018	Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, su risoluzione e proroghe)

Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto.

(*) Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per il periodo della durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat), con rinuncia da comunicare al conduttore con lettera raccomandata. Non è valida la raccomandata consegnata a mano. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Locazione parziale

E' possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell'abitazione, ma va considerato che, nel caso siano locate, con diversi contratti, più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo.

Le detrazioni legate ai canoni di affitto

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto corrisposti, sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari: famiglie a basso reddito, giovani con redditi inferiori ad una certa soglia, studenti universitari fuori sede, lavoratori dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

Detrazione di imposta per gli inquilini a basso reddito

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della legge 431/98, spetta all'inquilino una detrazione complessivamente pari a:

- 300,00 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 150,00 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non superiore a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo supera 30.987,41 euro non spettano detrazioni.

Detrazione di imposta per contratti a canone concordato

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti concordati" ai sensi della legge 431/1998) spetta una detrazione di:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo è inferiore a 15.493,71 euro;
- 247,90 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo supera 30.987,41 euro non spettano detrazioni.

Detrazione per i giovani che vivono in affitto

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 431/98, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto a una detrazione pari a 991,60 euro. Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati;
- il reddito complessivo non superi 15.493,71 euro.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

Detrazione per trasferimento per motivi di lavoro

A favore del lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- 495,80 euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro

La detrazione spetta a condizione che:

- il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione;
- la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento è avvenuto nel 2014 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2014, 2015 e 2016. Se durante il triennio il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, perde il diritto alla detrazione a partire dall'anno d'imposta successivo. L'agevolazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (per esempio, borse di studio).

Registrazione dell'accordo di riduzione del canone

Quando il locatore decide di concedere una riduzione del canone di locazione inizialmente pattuito, e il contratto è ancora in essere, per la registrazione dell'atto con il quale viene formalizzato esclusivamente tale accordo non sono più dovute l'imposta di registro (67 euro) e l'imposta di bollo (16 euro per ogni foglio). Questa agevolazione è stata introdotta dal DI 133/2014, in vigore dal 13 settembre 2014.

Detrazioni IRPEF su contratti di locazione

Inquilini	Reddito complessivo	Detrazione
Contratto per abitazione principale di qualunque tipo	fino a 15.493,71 euro	300 euro
	tra 15.493,71 e 30.987,41 euro	150 euro
Contratto per abitazione principale a canone convenzionale	fino a 15.493,71 euro	495,80 euro
	tra 15.493,71 e 30.987,41 euro	247,90 euro
Contratto per lavoratori dipendenti che si trasferiscono di qualsiasi tipo	fino a 15.493,71 euro	991,60 euro
	tra 15.493,71 e 30.987,41 euro	495,80 euro
Contratto per giovani tra 20 e 30 anni (abitazione principale a canone convenzionale)	non superiore a 15.493,71 euro	991,60 euro

La locazione a stranieri nella normativa sull'immigrazione

Esistono norme specifiche sulle locazioni a cittadini stranieri, a partire dal D.Lgs 286/1998 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero) sulla denuncia alloggio ed ospitalità.

Chiunque, a qualsiasi titolo, da alloggio o ospita uno straniero, anche se parente, deve darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza, pena una sanzione da 160 a 1100 euro.

Caratteristiche dell'alloggio adeguato

Il DPR 394/1999, modificato dal DPR 334/2004, prevede che la possibilità di ottenere o rinnovare il permesso di soggiorno o procedere al ricongiungimento familiare sia subordinata alla disponibilità di un alloggio adeguato, da dichiararsi da parte del datore di lavoro in caso di stipula di contratto di soggiorno.

La circolare 7170 del 18/11/2009 emessa dal Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione del Ministero dell'Interno intende fornire, a livello nazionale, criteri e parametri ai fini della verifica dell'idoneità dell'alloggio nel caso di ricongiungimento familiare, ai sensi art. 1 comma 19 della legge 94/2009, contenente disposizioni in materia di sicurezza. Ferma restando l'autonomia dei Comuni ai fini della competenza al rilascio della certificazione relativa alla idoneità abitativa, condizione per ottenere l'autorizzazione al ricongiungimento, il ministero indica il riferimento a una serie di criteri e parametri presenti nel Dm 5/7/1975 del ministero della sanità, che vanno dall'ampiezza dei locali, alla dotazione di impianti, alle dimensioni degli infissi, alle condizioni di areazione, ecc..

Affitto a straniero privo di titolo di soggiorno: sanzioni

Il DI 92/2008 (Misure urgenti in materia di sicurezza pubblica), convertito nella legge 125/2008, e la legge del cosiddetto "pacchetto sicurezza", approvata il 2/7/2009, hanno apportato modifiche al D.Lgs 286/1998, prevedendo che chiunque, a titolo oneroso, dia alloggio ad uno straniero privo di titolo di soggiorno, o lo ceda ad esso in locazione, sia punito con reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea. La norma va correttamente applicata nei casi di vero utilizzo speculativo da parte di proprietari che affittano alloggi degradati in sovraffollamento, altrimenti rischia di diventare un'ulteriore difficoltà per immigrati regolari e proprietari onesti, come nel caso di perdita del lavoro o temporanea scadenza del permesso, pur in presenza di un contratto regolare.

La certificazione di “idoneità’ abitativa”: le differenze¹²

Il certificato di idoneità alloggiativa rilasciato dai comuni o dalle Asl è uno degli ostacoli del percorso di integrazione dei lavoratori stranieri nel nostro paese, con forti differenze nel territorio nazionale.

Il testo unico sull'immigrazione prevede che per entrare nel nostro paese, per potervi lavorare e per ottenere il permesso UE-SLP, per poter accogliere i propri familiari, il lavoratore sia messo o sia nelle condizioni di avere un alloggio idoneo adeguato a se stesso e alla propria famiglia. Le intenzioni del legislatore, verosimilmente sono state quelle di assicurare al lavoratore e familiari conviventi condizioni abitative coerenti con uno stile di vita dignitoso e compatibile con le norme igienico sanitarie, ma ciò che avviene nella realtà non sempre coincide con queste positive intenzioni.

Esiste una forte differenza tra Comuni, anche prossimi tra loro, rispetto ai costi che deve sostenere il richiedente per ottenere la certificazione.

L'amministrazione comunale non sempre rilascia il certificato gratuitamente; spesso è caricato di costi aggiuntivi (da 40 euro fino a 400), non sempre collegabili ad un onere sostenuto dall'amministrazione. A questo si aggiungono costi nascosti all'interno delle procedure e nelle richieste di documentazione a corredo della domanda.

Si passa dalla semplice e legittima richiesta di un documento di identità e del permesso di soggiorno, incrementando il numero dei documenti da allegare e la loro tipologia, raggiungendo richieste che difficilmente un cittadino italiano ha avuto modo di soddisfare nei rapporti con la pubblica amministrazione in materia di affitto o compravendita locali.

Alcuni esempi: copia ultima bolletta utenze, dichiarazione riscaldamento autonomo o centralizzato, certificazione di conformità impianto elettrico, certificazione di conformità termo idro sanitario e gas, libretto di impianto riscaldamento, documentazione attestante allaccio fognatura pubblica o copia autorizzazione fossa Imhoff, libretto manutenzione caldaia, copia della denuncia TARSU, dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice degli impianti gas e luce.

Tra la documentazione richiesta, in circa due terzi dei comuni esaminati, compare un "tecnico abilitato" al quale chiedere il rilascio di una dichiarazione di conformità degli impianti, rispetto alle misure dell'alloggio, correttezza della planimetria, rispetto delle disposizioni relativamente al numero massimo occupanti, regolarità edilizia, idoneità statica dell'alloggio, di conformità dell'impianto termico.

¹² Studio condotto dall'INCA, Area Immigrazione, attraverso ricerche nei siti Web su oltre 100 comuni, distribuiti tra Nord, Centro, Sud e con dimensioni differenti. Altri dati sono stati forniti dalle strutture periferiche INCA.

Questa prassi si trasforma in pesanti oneri nascosti ed aggiuntivi per il richiedente, per servizi di consulenza: 300/400 euro circa, come riportato dalle testimonianze.

Anche sui tempi di rilascio non mancano difformità e differenze. Si va dal rilascio in tempo reale del certificato (alcuni comuni dell'Emilia), fino ai 60 e 90 giorni. Il certificato rilasciato ha validità di sei mesi dopo i quali la procedura deve essere eseguita di nuovo. La validità non è quindi collegata alla permanenza nell'alloggio e, nel caso sia necessario, occorre talvolta riprodurlo anche solo per un cambio di datore di lavoro.

Molta confusione anche sulle norme da seguire per la valutazione dell'idoneità alloggiativa, alimentata dalle norme nazionali e regionali che stratificano il diritto in materia. La normativa nazionale si rifà infatti ad un decreto ministeriale del 1975 che detta le regole per l'edilizia residenziale pubblica.

A questa norma si aggiungono le leggi regionali, solitamente più restrittive, con un numero di metri quadri necessario pro capite superiore ai 14mq richiesti a livello nazionale.

A queste vanno sommate poi le norme inerenti la certificazione sui requisiti igienico sanitari in alcuni casi rilasciata dalle ASL, dove i parametri si distinguono ulteriormente fino al paradosso che vede in qualche caso l'ottenimento dal Comune di una certificazione sul numero degli occupanti possibili difforme, per numero, da quella rilasciata dalla Asl.

Esistono le indicazioni in base al diritto comunitario tendenti a salvaguardare l'esercizio di diritti fondamentali, come il ricongiungimento familiare e circolari del Ministero tese ad omogeneizzare i comportamenti nel rilascio delle certificazioni.

Questo però non ha escluso che molti comuni adottassero prassi e procedure improprie con il risultato di praticare azioni anche discriminatorie o perlomeno disincentivanti l'insediamento degli stranieri sul proprio territorio.

Oltre alla denuncia della situazione sarebbe opportuno rivendicare l'adozione di norme che richiamino maggiore omogeneità o protocolli di autoregolamentazione (comuni), omogeneità di comportamento nell'utilizzo dei parametri di valutazione, riduzione della documentazione da allegare alle richieste spesso già in possesso della pubblica amministrazione, adozione di sopralluoghi a carico dell'amministrazione e non delegati a terzi professionisti, durata della certificazione più proporzionata alle modifiche che nel tempo incidono su un immobile, possibilità di autocertificare nel tempo l'assenza di modifiche intervenute rispetto allo status accertato in origine.

Le possibilità di accesso all'edilizia pubblica

I Comuni periodicamente emanano bandi per la presentazione di domande di accesso alle case di edilizia residenziale pubblica. Requisiti di presentazione, di residenza e attribuzioni dei punteggi variano tra Regioni ed a volte anche tra Comuni. La possibilità è data anche ai cittadini stranieri. Nella revisione delle leggi regionali si sta facendo strada una pericolosa tendenza, che va assolutamente contrastata, a restringere ulteriormente le possibilità di accesso all'edilizia pubblica per i cittadini extra UE. Possibilità peraltro già ridotta in molte Regioni come si evince dai requisiti richiesti.

Requisiti per poter presentare domanda

Variano tra le Regioni e riguardano:

- limite di reddito per partecipare
- assenza di proprietà di alloggi sul territorio nazionale;
- residenza nel Comune dove si presenta la domanda;
- regolare permesso di soggiorno per cittadini extra UE;
- assenza di precedenti assegnazioni di case popolari;
- assenza di occupazioni abusive.

Punteggi

Alla chiusura del Bando alle domande in regola con i requisiti di partecipazione vengono attribuiti punteggi per la collocazione in graduatoria. Le modalità di attribuzione dei punteggi variano tra Regioni ed a volte anche tra Comuni. Di norma vengono attribuiti punteggi per:

- reddito;
- composizione nucleo familiare;
- anzianità;
- sovraffollamento;
- coabitazione con altri nuclei familiari;
- presenza di portatori di handicap grave nel nucleo familiare;
- alloggio improprio o antigienico;
- provvedimenti di sgombero o sfratto;
- nucleo familiare di recente formazione.

Una volta chiusa la fase istruttoria viene pubblicata la graduatoria provvisoria con l'indicazione della scadenza per la presentazione di eventuali ricorsi per eventuali errori di attribuzione del punteggio. Una volta esaminati gli eventuali ricorsi viene pubblicata la graduatoria definitiva in base alla quale saranno assegnati gli alloggi disponibili.

Requisito della residenza

Val d'Aosta	almeno 8 anni di residenza nella Regione
Piemonte	almeno tre anni di residenza nel Comune
Lombardia	sola residenza anagrafica nel Comune
Veneto	per cittadini extra UE residenza anagrafica e regolare attività di lavoro subordinato o autonomo.
Provincia di Trento	per cittadini extra UE residenza anagrafica nella Provincia e regolare attività di lavoro subordinato o autonomo o iscrizione nelle liste dei centri per l'impiego
Provincia di Bolzano	per cittadini extra UE residenza anagrafica nella Provincia da almeno 5 anni con regolare attività lavorativa da almeno 3 anni
Friuli	residenza anagrafica o svolgimento dell'attività lavorativa in Regione
Liguria	residenza nel Comune e per i cittadini extra UE regolare attività di lavoro subordinato o autonomo
Toscana	residenza anagrafica e per cittadini extra UE regolare attività di lavoro subordinato o autonomo o iscrizione nelle liste di collocamento
Umbria	residenza o attività lavorativa in Regione da almeno 24 mesi consecutivi e nel Comune da almeno 18
Marche	residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune
Lazio	residenza o attività lavorativa nel Comune, iscrizione alle liste di collocamento o regolare attività lavorativa
Abruzzo	residenza o attività lavorativa nel Comune, iscrizione nelle liste di collocamento o regolare attività lavorativa
Molise	residenza anagrafica, svolgimento di regolare attività lavorativa
Campania	residenza o attività lavorativa nel Comune, regolare attività di lavoro subordinato o autonomo
Puglia	residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune
Basilicata	residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune, regolare attività di lavoro subordinato o autonomo.
Calabria	residenza o attività lavorativa nel Comune, regolare attività di lavoro subordinato o autonomo o iscrizione nelle liste di collocamento.
Sicilia	residenza o attività lavorativa nel Comune
Sardegna	residenza da almeno 5 anni nel Comune con riserva di alloggi fino ad un massimo del 10%

Acquistare casa: le tutele per evitare sorprese

Per chi decide di procedere con un acquisto ci sono aspetti importanti da controllare sotto il profilo tecnico legale. Occorre verificare: pavimenti, intonaci, serramenti, infissi interni ed esterni, porte, situazione dei vari impianti idrico, di riscaldamento, elettricità e gas.

Per gli impianti, se realizzati dopo il 27 marzo 2008 deve essere presente un documento di progetto ed una dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore; se realizzati tra il 13 marzo 1990 ed il 27 marzo 2008 deve essere rilasciata una dichiarazione di "rispondenza"; se realizzati prima del 13 marzo 1990 è necessario il cosiddetto "salvavita". E' poi necessario l'attestato di prestazione energetica (APE), da consegnare all'acquirente.

La proposta di acquisto

Nella proposta di acquisto bisogna verificare la correttezza dei dati, indicare le condizioni riguardo allo stato dell'immobile e una durata per la proposta e la scadenza della validità.

Se ci si avvale di un'agenzia immobiliare, occorre verificare l'entità della provvigione (non dovrebbe superare il 3-4%); la ripartizione tra venditore e acquirente e l'indicazione nell'atto di compravendita, con modalità di pagamento e iscrizione dell'agente, al fine della detrazione del 19%.

La regolarità giuridica della casa da acquistare

I rischi derivanti dall'acquisto di un alloggio possono derivare anche da problemi giuridici, burocratici, di legalità. E' da verificare con attenzione:

- la provenienza dell'immobile tramite una verifica ipotecaria ed una visura catastale: il venditore deve risultarne il legittimo proprietario;
- l'esistenza di ipoteche sull'immobile;
- rischi di fallimento che potrebbero compromettere anche in futuro la sicurezza da parte dell'acquirente, se il venditore è una società.

Spese condominiali e lavori decisi prima della vendita

L'acquirente deve ottenere dall'amministratore una dichiarazione circa lo stato di eventuali debiti presenti per spese condominiali non saldate dal venditore. Morosità riguardanti l'anno in corso e quello precedente alla data di acquisto obbligano anche l'acquirente.

I lavori di manutenzione straordinaria, deliberati dall'assemblea condominiale prima della data di acquisto, sono a carico del venditore che, quindi, dovrà risponderne nei confronti dell'acquirente.

Le detrazioni per ristrutturazioni

Dal 1 gennaio 2012, l'art. 16 bis del testo unico imposte sui redditi, DPR 917/1986, prevede che in caso di vendita, per gli interventi che fruiscono della detrazione del 50%, questa possa essere trasferita in tutto o in parte per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo tra le parti, all'acquirente persona fisica. L'opzione deve essere indicata dal venditore nel rogito. In caso di mancata opzione il beneficio si trasferisce automaticamente all'acquirente e il venditore deve fornirgli la documentazione degli interventi che gli consenta di usufruire del beneficio. Se la casa ristrutturata è acquistata da un costruttore o da una cooperativa, le detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie spettano non alla cooperativa o alla impresa che ha effettuato i lavori, ma all'acquirente o all'assegnatario dell'alloggio ubicato in edifici completamente oggetto dell'intervento di recupero edilizio agevolato. La detrazione si calcola sul 25% del prezzo di acquisto. Condizione obbligatoria è che l'acquisto intervenga non oltre 18 mesi dalla fine dei lavori.

Le imposte per l'acquisto

	Venditore	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Acquisto con agevolazione "prima casa"	Privato	No	2%	50 €	50 €
	Impresa, con vendita esente da Iva	No	2%	50 €	50 €
	Impresa, con vendita soggetta a Iva	4%	200 €	200 €	200 €
Acquisto senza agevolazione "prima casa"	Privato	No	9%	50 €	50 €
	Impresa, con vendita esente da Iva	No	9%	50 €	50 €
	Impresa, con vendita soggetta a Iva	10/22%	200 €	200 €	200 €

Acquisto di casa "in costruzione"

L'acquisto di una casa in costruzione non ancora ultimata e quindi non immediatamente fruibile dall'aspirante acquirente comporta pesanti rischi, considerato tra l'altro che in attesa della consegna questo verserà anticipi di prezzo. L'art. 2 del D.Lgs 122/2005 prevede, a garanzia dell'acquirente che il costruttore sia obbligato a sottoscrivere e consegnare all'acquirente, al momento del preliminare, una fidejussione che garantisca per le somme versate prima del trasferimento della proprietà della casa. In caso di fallimento l'acquirente può optare o per il proseguimento della procedura di acquisto o per la restituzione delle somme versate rinunciando all'acquisto.

Il preliminare

Prima di sottoscrivere l'atto di compravendita, nella maggioranza dei casi venditore e acquirente stipulano un contratto preliminare, che ha la finalità di impegnare le due parti fissando un termine per la futura stipula, definendo anche condizioni economiche e stabilendo una caparra.

Data la natura obbligatoria di questo impegno occorre prestare attenzione che siano definite le situazioni di regolarità dell'alloggio, degli impianti e gli obblighi del venditore riguardo alle documentazioni da fornire prima del rogito prevedendo, in caso di inadempimento, il recesso da parte dell'acquirente. Il contratto preliminare può essere trascritto e questo sarebbe opportuno per l'acquirente quando, in particolare, c'è un lungo periodo di tempo che precede l'acquisto, sono versati anticipi e caparre rilevanti, il venditore è una società o un soggetto che rischia di subire procedure che compromettano la proprietà immobiliare.

Il mutuo

Uno straniero che cerca un mutuo bancario per acquistare una casa in Italia deve considerare alcune condizioni necessarie per ottenerlo: le banche infatti richiedono, oltre ai documenti tradizionali, la cittadinanza italiana o un permesso di soggiorno regolare. Alcune banche, inoltre, esigono la residenza in Italia da almeno 2 anni e un eventuale ricongiungimento familiare. Condizione richiesta è possedere un reddito stabile dimostrabile e spesso, per i cittadini extracomunitari, un contratto di lavoro a tempo indeterminato da almeno 6 mesi.

Gli Istituti Finanziari tendono spesso a tutelarsi maggiormente nel caso di crediti a cittadini stranieri da possibili perdite. Per questo motivo di solito le condizioni sono più restrittive rispetto ad un cittadino italiano.

Il notaio ed il rogito

Il rogito definisce il passaggio della proprietà dal venditore all'acquirente. E' di rilievo la scelta del notaio, fatta in genere dall'acquirente che, salvo diversi accordi, ha l'onere del pagamento del compenso .

Il compito del notaio deve essere finalizzato a far sì che l'atto fornisca tutte le adeguate garanzie di sicurezza e trasparenza alle parti. Da qui discende che i controlli e le attività preliminari del notaio devono riguardare: legittimità della proprietà da parte del venditore; assenza di ipoteche, sequestri e pignoramenti o azioni giudiziarie che coinvolgano l'immobile; regolarità urbanistica e catastale dell'immobile; rispetto delle norme in materia di Ape; adempimenti tributari e opzioni in merito alla tassazione; capacità e legittimità di tutti i soggetti che stipulano.

■ C'è l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione?

Dal 1 gennaio 2016 è obbligo del proprietario provvedere alla registrazione del contratto nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, ad inquilino e amministratore del condominio.

■ Cosa può fare l'inquilino ?

Dopo le sentenze 50/2014 e 169/2015 della Corte Costituzionale che hanno annullato la normativa prevista dal D.Lgs 23/2011, art. 3, non è possibile per l'inquilino richiedere alla Agenzia delle Entrate di regolarizzare direttamente il contratto illegittimo, ma è possibile avviare una procedura conciliativa dinanzi agli organismi abilitati per ricondurre alla legalità i contratti non registrati nei nuovi termini imposti dalla legge 208/2015, i patti contrari alla legge e i contratti in nero, gli obblighi assunti dall'inquilino per un canone superiore a quanto contrattualmente stabilito.

■ Per registrare un contratto di locazione ad uso abitativo con l'opzione cedolare secca, si deve versare l'imposta di registro?

No, non si versa l'imposta di registro né si deve mettere il bollo sui contratti da registrare. Sul canone di locazione annuo si applica un'imposta fissa (21% per i contratti a canone libero, 10% per i contratti a canone concordato per il quadriennio 2014-2017), che sostituisce sia l'Irpef e relative addizionali che le imposte di registro e bollo.

■ Quando non si sceglie il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti quali imposte sono dovute?

Sono dovute l'imposta di registro (pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste) e l'imposta di bollo (pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe). Le spese di bollo sono a carico del conduttore, quelle di registro si dividono al 50% tra le due parti. Il locatore provvede alla registrazione.

■ Quando si registra un contratto di locazione ad uso abitativo, è obbligatorio allegare l'attestato di prestazione energetica (APE)?

In caso di locazione di singola unità immobiliare, non è obbligatorio allegare l' APE al contratto di locazione. Tuttavia, è necessario inserire nel contratto una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

■ Se il proprietario ha optato per la cedolare secca può aggiornare il canone di locazione?

No, per il periodo di durata dell'opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo (compresi gli aggiornamenti ISTAT), anche se previsto nel contratto.

■ Se un appartamento è stato locato con l'opzione della cedolare secca e l'inquilino ha comunicato che non vuole proseguire la locazione, cosa deve fare il proprietario:

Deve registrare la risoluzione presentando, entro 30 giorni dal perfezionamento della stessa, il modello RLI compilato, allo stesso ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione. I 30 giorni decorrono dal momento in cui il rapporto di locazione si è interrotto. Non è dovuta l'imposta di registro per la risoluzione.

■ In caso di cessione di contratto, nel quale si è optato per la cedolare secca, il proprietario deve pagare l'imposta di registro?

Sì, è dovuta l'imposta di registro, che ammonta a 67 euro.

■ Se il proprietario ha optato per la cedolare secca e l'inquilino comunica di non voler proseguire la locazione, cosa si deve fare?

Il proprietario deve registrare la risoluzione presentando, entro 30 giorni dal perfezionamento della stessa, il modello RLI compilato, allo stesso ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione. I 30 giorni decorrono dal momento in cui il rapporto di locazione si è interrotto. Non è dovuta l'imposta di registro per la risoluzione.

■ L'inquilino ha diritto a detrazioni in riferimento ai canoni pagati?

Sì, esistono detrazioni per alcune fattispecie di inquilini con determinate caratteristiche di reddito.

Ad inquilini con redditi fino a 15.493,71 euro spetta una detrazione pari a 300,00 euro per qualunque tipo di contratto e 495,80 euro per contratti a canone concordato; 991,60 euro nel caso di lavoratori dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro e nel caso di giovani che stipulano un contratto concordato .

Ad inquilini con redditi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro spetta una detrazione è pari a: 150,00 euro per qualunque tipo di contratto e 247,90 euro per contratti a canone concordato; 495,80 euro per qualunque tipo di contratto nel caso di lavoratori dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

■ **Se si affitta un'abitazione ad uno straniero si deve adempiere a qualche formalità particolare?**

Si. Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio o ospita uno straniero, anche se parente, deve darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza, pena una sanzione da 160 a 1100 euro.

■ **Cosa vuol dire alloggio adeguato in relazione al permesso di soggiorno?**

La possibilità di ottenere o rinnovare il permesso di soggiorno o procedere al ricongiungimento familiare è subordinata alla disponibilità di un alloggio adeguato, da dichiararsi da parte del datore di lavoro in caso di stipula di contratto di soggiorno.

■ **Esistono dei parametri per definire un alloggio adeguato?**

A livello nazionale vengono forniti alcuni criteri ai fini della verifica dell'idoneità dell'alloggio nel caso di ricongiungimento familiare, ferma restando l'autonomia dei Comuni ai fini della competenza al rilascio della certificazione relativa alla idoneità abitativa, condizione per ottenere l'autorizzazione al ricongiungimento.

■ **Esistono delle sanzioni se si affitta un'abitazione ad uno straniero che non ha il permesso di soggiorno?**

Si. Chiunque, a titolo oneroso, dà alloggio ad uno straniero privo di titolo di soggiorno, o lo cede ad esso in locazione, è punito con reclusione da sei mesi a tre anni.

■ **Uno straniero può fare domanda per una casa di edilizia residenziale pubblica?**

Si, la possibilità di presentare domanda per accedere ad un'abitazione di edilizia residenziale pubblica è data anche ai cittadini stranieri.

■ **Cosa bisogna fare?**

I Comuni periodicamente emanano bandi per la presentazione di domande di accesso alle case di edilizia residenziale pubblica. Bisogna che siano rispettati i requisiti richiesti per poter presentare domanda. Alla chiusura del Bando alle domande in regola vengono attribuiti punteggi per la collocazione in graduatoria. Chiusa la fase istruttoria viene pubblicata la graduatoria provvisoria con l'indicazione della scadenza per presentare ricorsi per eventuali errori di attribuzione del punteggio. Una volta esaminati i ricorsi viene pubblicata la graduatoria definitiva in base alla quale saranno assegnati gli alloggi disponibili.

■ I requisiti per poter presentare domanda per una casa di edilizia residenziale pubblica sono gli stessi su tutto il territorio nazionale?

No, variano tra le Regioni.

■ Quando si acquista un'abitazione come prima casa, quali sono le imposte da pagare?

Nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva) le imposte da pagare sono: di registro (2%), ipotecaria (f50 euro), catastale (50 euro).

Nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva: Iva (4%), di registro (200 euro), ipotecaria (200 euro), catastale (200 euro).

■ Quando si versano le imposte?

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto.

■ Si possono perdere le agevolazioni "prima casa"?

Sì. Esistono alcuni casi, da verificare con attenzione, che portano alla perdita delle agevolazioni, con la necessità di versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% dell'imposta stessa.

■ Per usufruire dell'agevolazione "prima casa" è necessaria la residenza nel Comune dove è sito l'immobile o basta la dimora?

Per usufruire e non perdere l'agevolazione c'è l'obbligo di residenza nel Comune in cui s'intende effettuare l'acquisto, non è sufficiente avere la dimora. Occorre la residenza o l'intenzione di trasferirla entro 18 mesi.

■ Esistono deroghe ai 18 mesi?

L'obbligo può essere derogato solo nell'ipotesi in cui il trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopravvenute in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto (un impedimento oggettivo non prevedibile tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità).

■ Se si vuole ristrutturare l'abitazione da acquistare, si può usufruire della detrazione al 50% anche se non è ancora fatto il rogito?

Sì, il futuro proprietario può usufruire delle agevolazioni per lavori di ristrutturazione e acquisto di mobili se: a) ha stipulato un contratto preliminare di compravendita (cosiddetto "compromesso") e lo ha registrato all'Agenzia delle Entrate; b) è stato immesso nel possesso dell'immobile; c) esegue gli interventi a proprie spese.

Il caso dei lavoratori stranieri impiegati in agricoltura

In agricoltura la condizione di sfruttamento lavorativo è accompagnata spesso da una negazione dei diritti di cittadinanza, a partire dal diritto all'abitare. È il caso dei lavoratori stranieri oggetto della transumanza, cioè quel flusso di manodopera che segue la scia della stagionalità agricola.

Circa 700.000 tra uomini e donne¹³, ogni anno sono esposte al rischio di sfruttamento e caporalato in agricoltura e, di conseguenza, anche a forti rischi di disagio abitativo, in particolar modo nei territori dove è più alta la percentuale di irregolarità contrattuale e l'illegalità.

L'agricoltura viene spesso vista come un'occupazione rifugio, capace di garantire reddito nei periodi dell'anno dove la domanda occupazionale nelle città è più bassa. Al contempo, il flusso dei lavoratori stranieri verso le campagne di raccolta nei periodi di maggiore intensità lavorativa crea un fisiologico problema legato alla loro condizione abitativa, che sempre più spesso è ai limiti del rispetto dei più elementari diritti umani: lavoratori che vivono in condizioni fatiscenti e in alloggi di fortuna, a causa della scarsa e precaria retribuzione che non permette loro di sostenere i costi di un mercato immobiliare inaccessibile.

Lavoratori stranieri occupati in agricoltura per Regioni

Valle d'Aosta	753	Emilia Romagna	39.357	Calabria	21.539
Piemonte	19.186	Lazio	20.448	Campania	15.511
Lombardia	1.642	Marche	5.271	Molise	1.584
Liguria	2.972	Toscana	19.482	Puglia	33.099
Trentino A.A.	34.151	Umbria	5.690	Sardegna	1.556
Veneto	27.712	Abruzzo	6.621	Sicilia	25.198
Friuli V.G.	5.113	Basilicata	6.841	Totale	313.724

A queste componenti ufficializzate occorre aggiungere una quota di lavoratori stranieri non in regola difficilmente stimabile: attenendoci alle cifre per le componenti straniere irregolari (10/15% sul totale) si arriva ad una cifra aggiuntiva tra i 33 mila/50 mila unità. Considerando che il lavoro agricolo per molti stranieri è una occupazione-rifugio in caso di disoccupazione soprattutto nei periodi in cui la domanda è più dinamica, è verosimile che parte dei 400/600.000 stranieri irregolari confluiscono nel settore agro-alimentare, seppur a tempo determinato. L'ammontare complessivo nel settore diventa così di circa 700.000 unità. Tra le componenti irregolari tra il 10% e il 15% (tra 70.000 e 105.000 addetti) si trovano ogni anno in condizioni di estrema vulnerabilità socio-economica.

¹³ Agromafie e Caporalato. Primo rapporto 2012", Osservatorio Placido Rizzotto, FLAI CGIL.

L'emergenza abitativa dei lavoratori stranieri in agricoltura, dunque, è fortemente cresciuta negli ultimi anni, anche a causa di una norma del Testo Unico sull'Immigrazione (nonché del CCNL di settore) totalmente disattesa: l'obbligo per il datore di lavoro di fornire un alloggio dignitoso, e comunque non al di sotto degli standard previsti per l'edilizia popolare, ai lavoratori stranieri che svolgono un lavoro subordinato.

In sostanza, il dilagare di lavoro nero e caporalato, con la negazione di un contratto di lavoro regolare, corrisponde a nessuna politica inclusiva sul piano abitativo che possa favorire l'integrazione sul territorio di questa tipologia di lavoratori. Anzi, negli ultimi anni, è spesso successo il contrario, cioè l'impossibilità di un contratto regolare e il fallimento delle politiche attive volte all'inclusione, ha spinto gran parte di questi lavoratori a rifugiarsi nell'invisibilità, in grandi aggregazioni abitative abusive e fatiscenti, lontane dai centri urbani, che favoriscono illegalità e caporalato, come i tanti casi dei ghetti dimostrano.

In questi luoghi dilagano sfruttamento e negazione dei diritti, diventando sempre più sovraffollati. Come ad esempio a Rosarno (RC), a Rignano Garganico (Fo), a Saluzzo (CN) o a Nardò (LE): da nord a sud, in occasione delle raccolte agricole ad alta intensità, i ghetti diventano sempre più popolosi raggiungendo, e tal volta superando, le mille unità, con picchi di densità abitativa che portano a situazioni indecorose.

Nei tanti ghetti agricoli spesso si è costretti a vivere in baracche fatiscenti di lamiera, in vecchi ruderi risalenti alla riforma agraria, senza acqua e luce, in pessime condizioni igienico sanitarie, senza nessun presidio sanitario o scolastico.

Possono essere messe in campo varie azioni per affrontare il problema:

- una task force ispettiva per verificare la corretta applicazione del Testo Unico dell'Immigrazione (Decreto Legislativo n. 286 del 1998) e del contratto, in merito all'obbligo per il datore di lavoro di garantire l'alloggio all'impiego dei lavoratori stranieri;
- una politica fiscale basata sul principio della premialità per i datori di lavoro disposti a favorire l'emersione del lavoro nero nel caso di impiego di lavoratori stranieri a partire dalla situazione abitativa;
- politiche dell'accoglienza mirate all'integrazione abitativa nei contesti territoriali coinvolti dalla raccolta agricola ad alta intensità: un utile esempio è rappresentato dagli alberghi diffusi in Puglia;
- destinare, nei contesti a forte vocazione agricola, il patrimonio immobiliare pubblico (a partire dai beni confiscati alle mafie) all'accoglienza dei lavoratori stranieri.

Le nostre Organizzazioni da anni portano avanti battaglie comuni volte al riconoscimento di alcuni dei diritti imprescindibili per chi si stabilisce nel nostro paese: diritto alla salute, all'istruzione, all'unità familiare, alla casa.

In relazione all'abitazione le difficoltà di assicurare tutele e protezione in presenza di palesi illegittimità sono legate, oltre ad una normativa insufficiente in materia di diritti, a vari fattori che concorrono a determinare una situazione di illegalità che porta a frustrazione e sfiducia da parte degli interessati: mancanza di prove documentali della situazione della locazione (ricevute, contratto scritto, etc.); uso, anche nel caso di contratto scritto, di patti simulati non facilmente dimostrabili; costi e lungaggini delle procedure giudiziarie; situazioni ricorrenti di pressioni ed intimidazioni che esercita il proprietario.

Un sistema di sostegno abitativo ai cittadini stranieri deve fornire consulenza in merito ad acquisto e affitto di abitazioni ed essere di supporto a realtà condominiali caratterizzate dalla coabitazione di persone di differenti Paesi di provenienza, in merito alla gestione amministrativa e alla convivenza, accompagnando individui e nuclei familiari meno autonomi verso la realizzazione del progetto abitativo.

Nell'ambito di una problematica complessa che investe il settore e dell'urgenza non rinviabile di sostenere il welfare abitativo e le politiche sociali per la casa, contestualmente alle generali politiche sociali, oggi in forte discussione, una priorità è rappresentata dalla necessità di ampliare il mercato dell'affitto a canoni calmierati e compatibili con i redditi, al fine di sostenere nuove domande, come quella dei migranti.

A tal fine le nostre Organizzazioni hanno proposto, supportandolo con elementi concreti, un Piano di Edilizia Residenziale Sociale con programmazione pluriennale, orientato a fornire risposte alle fasce di popolazione che esprimono le maggiori domande nei territori, collocate tra i possibili beneficiari di edilizia pubblica e chi non riesce ad accedere al libero mercato.