

**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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto: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).