

# I NOSTRI SERVIZI PER GLI ENTI RELIGIOSI PROPRIETARI DI IMMOBILI ABITATIVI

L'Accordo Integrativo per le Locazioni a Canone Concordato.

A chi è destinata questa opportunità ?

**Congregazioni, Arciconfraternite e altre Associazioni religiose, Istituti di Vita Consacrata, Enti del Terzo Settore, Enti Religiosi in genere (di qualsiasi confessione).**

Il requisito è essere detentori di oltre 50 unità abitative nello stesso Comune oppure oltre 100 se sparse sul territorio nazionale. Sotto questi numeri non è necessaria la stipula di un Accordo Integrativo, ma adottiamo il nostro Accordo Territoriale.

## CANONE LIBERO

vs.

## CANONE CONCORDATO

### TESTO LIBERO

I Contratti vengono redatti su testi liberi e fissando il canone in base alla libera contrattazione tra le parti. Nel caso di contestazioni giudiziali da parte del Conduttore, il giudice può disconoscere la validità di alcune clausole, dichiarandole nulle. Ad esempio quelle sulla ripartizione degli oneri accessori, sulla facoltà di recesso o su altre condizioni che potrebbero sbilanciare l'assetto dei diritti delle parti. In tal caso gli impatti sul locatore possono essere anche notevoli.

### Durata standard

Il Contratto per esigenze abitative ordinarie ha durata minima di 4 anni, con rinnovi di 4 anni, di cui il primo obbligatorio.

Lo schema è quindi **4+4+4+4....**

### Imposizione Diretta standard

Se l'Ente Religioso è soggetto ad IRES quale ENC (per le attività non di culto) ha diritto esclusivamente alla riduzione forfettaria del 5% del canone di locazione. **Paga l'IRES quindi sul 95% del canone.**

### Imposizione Indiretta e Locale standard

Imposta di Registro sul Contratto (sia sulla prima registrazione che sulle annualità successive) pari al 2% sul 100% del canone annuo.

L'IMU si calcola in misura piena.

### TESTO NORMATO

L'Ente Religioso chiede a Confabitare (quale O.S. della Proprietà Edilizia "maggiormente rappresentativa" a livello nazionale) di essere assistito nella stipula di un "Accordo Integrativo (o di Comparto) per le Locazioni a Canone Concordato" con una O.S. dell'Inquilinato. L'Accordo Integrativo fissa le regole della locazione, della determinazione del canone ed i testi contrattuali da adottare. L'Accordo stipulato viene depositato in Comune e Regione. Dopo la stipula di ciascun Contratto di Locazione tra l'Ente Religioso ed il Conduttore, Confabitare esamina il Contratto. Verificatane la conformità a quanto stabilito nell'Accordo Integrativo, rilascia una Attestazione di Rispondenza del Contratto all'Accordo stesso. Confabitare può anche essere delegata alla redazione del Contratto stesso ed alla sua registrazione. Nessun giudice potrà dichiarare nullità di clausole conformi all'Accordo.

### Durata ridotta

Il Contratto per esigenze abitative ordinarie ha durata minima di 3 anni, con rinnovi di 2 anni, di cui il primo obbligatorio.

Lo schema è **3+2 (o 4+2 o 5+2 o 6+2) +2+2+2...**

I Contratti Transitori (da 31 giorni a 18 mesi, non rinnovabili) e quelli per Studenti Universitari (da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili) sono anch'essi, nella maggior parte dei Comuni, **obbligatoriamente a Canone Concordato.**

### Imposizione Diretta ridotta

L'Ente Religioso ha diritto, oltre al 5% standard, ad un ulteriore abbattimento del 30% del canone. **Paga l'IRES quindi sul 66,5% del canone.**

### Imposizione Indiretta e Locale ridotta

Imposta di Registro sul Contratto (sia sulla prima registrazione che sulle annualità successive) pari al 2% sul 70% del canone annuo.

L'IMU si calcola in misura ridotta del 25%.

**I VANTAGGI DELLA STIPULA DI UN ACCORDO INTEGRATIVO SONO CONCRETI ED IMPORTANTI**

La stipula dell'Accordo è un'attività istituzionale di Confabitare che non ha costi per l'Ente Religioso.

Confabitare Roma è l'unica O.S. della Proprietà Edilizia ad avere nel proprio staff un **Avvocato Rotale specializzato nelle cause in iurium.**

# Confabitare

Associazione

Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Roma

Divisione Enti Religiosi

Via Antonio Gramsci, 36 00197 ROMA RM

Tel. 0632091429

[entireligiosi@confabitareroma.it](mailto:entireligiosi@confabitareroma.it)

[www.confabitareroma.it](http://www.confabitareroma.it)

