



...in Toscana

IOVENDOCASA

REDAZIONE: Via Don Luigi Sturzo 49 • 50032 Borgo San Lorenzo (FI) • Telefono 055.8496184 • Fax 178.2234819 • E-mail: info@iovendocasa.it

www.iovendocasa.it



VADEMECUM CASA/AFFITTO



VADEMECUM CASA VENDITA

INDICE

1. La locazione

- 1.1. Cos'è la locazione
- 1.2. Le leggi: equo canone, patti in deroga e la legge 431/98

2. I contratti della legge 431/98

- 2.1. Il contratto "libero"
- 2.2. Il contratto tipo "convenzionato"
- 2.3. Il contratto di natura "transitoria"
- 2.4. Il contratto per le esigenze abitative degli studenti universitari
- 2.5. Il contratto turistico
- 2.6. La locazione ordinaria - per uso "diverso da abitazione"
(industriale, commerciale, artigianale e alberghiero)
- 2.7. Qualche consiglio sui contratti
- 2.8. Decalogo del proprietario di casa che affitta

3. Dopo la firma del contratto - Cose da fare

- 3.1. Dichiarazione di cessione del fabbricato
- 3.2. Verbale di consegna
- 3.3. Registrazione del contratto di locazione
- 3.4. Notifica all'amministrazione di condominio

4. Spese e tasse

- 4.1. Il deposito cauzionale
- 4.2. Canone anticipato
- 4.3. Spese condominiali e imposta di bollo
- 4.4. Iva
- 4.5. Imposta di registro
- 4.6. Irpef

1. LA LOCAZIONE

1.1. Cos'è la locazione

La locazione è il contratto con il quale una parte (il locatore, che nel linguaggio corrente è definito “padrone di casa”, “proprietario” e simili) si obbliga a far godere un bene all'altra (il conduttore, che nel linguaggio corrente è chiamato “inquilino”, o “affittuario”), per un periodo di tempo determinato, in cambio di denaro.

Come dev'essere il contratto

La compilazione esatta dei dati contenuti nei contratti di locazione è diventata molto importante, se si vuole che il contratto sia valido in caso di controllo fiscale o di controversie legali.

Attenzione: l'Ufficio del registro sorvola sulla completezza dei dati: il suo compito è infatti solo incassare le imposte e fare una verifica di massima. In-somma, sta all'interessato verificare l'accuratezza dei contenuti!

In un contratto di questo tipo gli elementi essenziali sono cinque:

1. La data di stipula.

È la data del giorno della firma. È importante perché a partire da questo giorno la legge concede venti giorni per registrare il contratto, e per fare decorrere (cioè iniziare) il contratto.

Se per prudenza si lascia in bianco la data, per poterla scrivere all'ultimo momento, si faccia attenzione a non dimenticarsene, perché la dimenticanza è punita con un'ammenda.

2. L'identificazioni delle parti.

Sono i dati della persona che prende e di quella che dà in locazione, cioè: nome e cognome (o ragione sociale se si tratta di un'azienda), data di nascita, via di residenza (o sede sociale), codice fiscale (o partita Iva).

3. L'identificazione dell'immobile che viene preso in locazione.

Nel contratto va scritto che l'immobile si trova nel Comune di..., in via..., al numero... (aggiungendo l'eventuale scala e piano), ed è composto da... locali, oltre ai servizi.

È importante specificare con esattezza l'uso per cui viene ceduto o preso in locazione: uso abitazione, o ufficio, o laboratorio eccetera. Andranno poi indicati con chiarezza i **dati catastali**¹: partita numero..., sez. (sezione), z.c. (zona censuaria), categoria catastale, cl. (classe), vani e infine rendita catastale. Tutti questi dati si possono trovare su eventuali **rogiti**² precedenti.

4. Il prezzo del canone di locazione.

Il “canone di locazione” è chiamato in linguaggio corrente “affitto da pagare” o “pigione”, “mesata” eccetera. È una somma che si versa periodicamente (ad esempio: una volta al mese, una volta ogni tre mesi...).

In genere sui contratti lo si indica specificando quanto andrà pagato complessivamente all'anno.

Stabilendo il canone di locazione bisogna specificare:

• Il “corrispettivo annuo”.

È il prezzo concordato per la locazione dell'immobile, senza le spese

• Le “spese annue”.

È il totale delle somme dovute per pagare costi come portiere, ascensore, assicurazioni, riscaldamento (se è centralizzato), e in certi casi anche la spazzatura, l'acqua ecc. Le spese (vedi capitolo 4.3.) indicate nel contratto non possono normalmente superare il 10% del canone pattuito, a meno che non siano giustificabili, in genere con fattura. Sono sempre intese “salvo conguaglio”. Si faccia attenzione alle spese di riscaldamento negli appartamenti “termoautonomi”: possono costituire un “imprevisto” di un certo rilievo. Un appartamento che può sembrare conveniente se presentato senza spese di



riscaldamento lo è molto meno se si scopre (magari troppo tardi) che sono elevate. Meglio informarsi spese di **riscaldamento** negli appartamenti "termoautonomi": possono costituire un "imprevisto" di un certo rilievo. Un appartamento che può sembrare conveniente se presentato **senza** spese di riscaldamento lo è molto meno se si scopre (magari troppo tardi) che sono elevate. Meglio informarsi prima.

· **La "rata pattuita".**

È la quantità di denaro da pagare a ogni scadenza specificata nel contratto (ogni mese, ogni tre mesi...). La rata si ottiene sommando le due voci precedenti (cioè corrispettivo annuo e spese annue) e dividendo il risultato per il numero delle rate annue previste (12 se il pagamento è mensile, 4 se è trimestrale eccetera).

5. La durata.

La durata delle locazioni (e delle sublocazioni: il cosiddetto "subaffitto") è differente a seconda del tipo di immobile che si affitta e dei contratti che si sottoscrivono.

- Per "uso abitazione" 4+4 anni (eccezione fatta per le esigenze di natura transitoria, contratti convenzionati o ad uso turistico).
- Per uso diverso dall'abitazione, 6+6 anni (per "uso diverso" si intendono tutte le attività lavorative: studi professionali per qualsiasi attività di lavoro autonomo o collettivo, uffici, magazzini, laboratori, industrie ecc).
- Per uso alberghiero, 9 anni.

1.2. Le leggi: equo canone, patti in deroga e la legge 431/98

Ora come ora non si può dire che esista "una legge sulla locazione". Sarebbe meglio affermare che la locazione è regolata da tre leggi e da vari decreti, oltre che dagli articoli del Codice civile che prendono in esame i casi meno consueti. Quindi per capire le regole occorre dare un'occhiata alle singole leggi.

Ieri

La **locazione ordinaria**, che prendeva in esame l'uso abitazione e l'uso diverso dall'abitazione, veniva regolata fino a non molti anni fa dalla legge 392/78, meglio conosciuta come "equo canone".

Questa legge non ha funzionato molto bene, anzi ha provocato una paralisi totale del mercato delle abitazioni. Nell'agosto 1992, per sbloccare la situazione sempre più precaria per la mancanza di alloggi, e per incentivare i proprietari a dare in affitto gli appartamenti, venivano introdotti con la legge 359/92 i patti in deroga. La nuova legge riguardava esclusivamente gli immobili urbani destinati all'abitazione (cioè gli appartamenti). Il provvedimento si limitava "semplicemente" a modificare i primi due commi della legge 392/78, liberalizzando la durata dei contratti e il canone.

Oggi

L'obiettivo di rivitalizzare il mercato della locazione non fu pienamente centrato, anzi, i problemi sorti dall'applicazione della nuova legge hanno costretto dopo pochi anni a rivedere in parte le regole. Il ministero degli Interni, in collaborazione con le associazioni di categoria degli inquilini e dei proprietari, ha dopo lungo tempo prodotto la **nuova legge**, la 431/98, conosciuta anche come Legge Zagatti.

Scopi della legge sono la liberalizzazione controllata della locazione, una maggiore autonomia contrattuale, l'impulso al mercato, il sostegno degli inquilini, la trasparenza dei contratti. Tutto questo con regole molto rigide, volte anche alla regolarizzazione dei contratti.

Da qui nuove regole: sono validi solo i contratti scritti, il canone è dovuto solo per i contratti regolari, per ottenere lo sfratto l'immobile deve essere in regola con il fisco, l'Ici è più cara per gli immobili tenuti sfitti. La riforma ha riguardato le locazioni ad uso abitativo (gli appartamenti), **escludendo**:

- gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cioè, le case di tipo signorile, le ville o gli immobili di particolare pregio, **vedi anche Tabella 3**);
- gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (cioè le “case popolari”);
- gli alloggi concessi in locazione “per finalità turistiche” (cioè gli appartamenti per “uso vacanze”);
- infine, non si applica ai contratti stipulati dagli enti locali per soddisfare le esigenze abitative di carattere transitorio (cioè, ad esempio, le case prese in affitto per dare un alloggio temporaneo agli sfrattati). Per gli usi diversi dall’abitazione (uffici, negozi, officine...) ci si riferisce sempre alle precedenti leggi 392/ 78 e n. 359/92 oltre che, come già detto, alcuni articoli del Codice civile (Art. 1571–1606)

Vediamo ora i contratti introdotti dalla legge 431/98.

2. I contratti della legge 431/98

2.1. Il contratto “libero”



*modello scaricabile dal nostro sito:
www.iovendocasa.it/moduli/contratti*

Si tratta del contratto più usato. Le caratteristiche principali sono:

1. È indispensabile la **forma scritta**. La vecchia “denuncia di contratto verbale” non ha più valore.
2. Il **canone** può essere **liberamente contrattato** purché, in nessun modo e in nessuna forma (scritta o verbale) ci siano accordi economici che superino la cifra indicata nel contratto. In caso contrario il contratto sarà **nullo**, anzi: se l’inquilino sarà in grado di dimostrare di aver pagato di più potrà chiedere la restituzione della differenza, oltre alla revisione del contratto!
3. Questa autonomia contrattuale ha come contropartita una condizione **non** contrattabile, che riguarda la durata minima: non potrà essere inferiore a **quattro anni + quattro**. Accordi contrari (cioè durate più brevi) non sono validi.
4. Alla seconda scadenza (quindi dopo otto anni) sia il proprietario sia l’inquilino possono disdire il contratto comunicando, con sei mesi di anticipo, le proprie intenzioni.
5. Se nessuno comunica nulla all’altro, allora il contratto si rinnova automaticamente per altri quattro anni alle medesime condizioni. Se si desidera interrompere il contratto è quindi necessaria una comunicazione esplicita, nei tempi e nei modi previsti dalla legge. Del resto nulla impedisce, dopo avere inviato questa comunicazione, di contrattare nuovi patti e condizioni con il proprietario e successivamente stipulare un nuovo contratto.
6. Attenzione. Il contratto può essere disdetto (cioè interrotto) dal proprietario già alla prima scadenza (cioè dopo i primi quattro anni) solo in **sette casi**³ espressamente previsti dall’articolo 3 della già citata legge 431 del 1998.
7. In questi casi il proprietario può rifiutare il rinnovo dopo la scadenza del primo periodo di quattro anni.
8. Questo contratto non si applica agli immobili delle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e a quelli vincolati (cioè, le case di tipo signorile, le ville o gli immobili di particolare pregio, **vedi anche Tabella 3**).



2.2. Il contratto tipo “convenzionato”

modello scaricabile dal nostro sito:
www.iovendocasa.it/moduli contratti

Questo contratto si chiama così perché **dipende** almeno in parte (per esempio, per l'ammontare **massimo** del canone da pagare) **da accordi già presi** in una “convenzione nazionale” (legge 9 dicembre 1998, n. 431- articolo 4, comma 1) fra associazioni dei proprietari e associazioni degli inquilini. Questo contratto è stato previsto nella nuova legge per favorire i meno abbienti.

Se i proprietari d'appartamenti nelle zone d'Italia dichiarate “**ad alta tensione abitativa (Tabella 1)**”⁴ (cioè quelle in cui il problema della casa è più sentito) accettano questo tipo di contratto, in cambio d'un sacrificio sui canoni hanno alcune **agevolazioni**:

1. l'imposta di registro viene ridotta e calcolata sul 30% del canone di locazione anziché sul totale;
2. l'Irpef è ridotta del 30%;
3. la durata del contratto è più breve, cioè **tre anni + due**. Alla scadenza dei tre anni sono possibili tre casi:
 - se proprietario e inquilino sono d'accordo, e se nessuno dei due manda la disdetta del contratto, allora il contratto si rinnova automaticamente di tre anni in tre anni;
 - se si verifica una delle **sette condizioni**³ già descritte parlando dei contratti “liberi”, il proprietario **può disdire** il contratto;
 - infine, se proprietario e inquilino non riescono a trovare un accordo sul rinnovo del contratto, esso è prorogato automaticamente di due anni, dopodiché termina definitivamente. Questo significa che in quasi tutti i casi questo tipo di contratto dura almeno cinque anni.



2.3. Il contratto di natura “transitoria”

modello scaricabile dal nostro sito:
www.iovendocasa.it/moduli contratti

Questo contratto (scaricabile dal nostro sito) “sostituisce” il vecchio “uso foresteria” (che secondo i più non è ormai **stipulabile**, anche se esistono pareri differenti). Le regole previste in questo caso sono però molte, complicate e difficilmente attuabili. Siamo di fronte a un paradosso tutto italiano. La nuova legge ha cercato di stroncare il malcostume di affittare come “uso foresteria” (cioè per l'uso transitorio, in genere per dipendenti in trasferta di aziende) per aggirare le regole esistenti. Tuttavia ha reso praticamente impossibile trovare casa in affitto a chiunque abbia davvero la necessità di affittare una casa per un periodo inferiore ad otto anni, per esempio per un corso di aggiornamento o uno “stage” di sei mesi o un anno in un'altra città. Ecco i punti essenziali delle nuove regole:

- La **durata** deve essere compresa **fra 1 ed 18 mesi**.
- Il contratto va accompagnato dalle dichiarazioni, dell'inquilino e del proprietario, che comprovino le rispettive esigenze di dare e di prendere in locazione per una breve durata. Il tutto accompagnato dalla documentazione relativa: per esempio contratti di lavoro, iscrizione a corsi di aggiornamento o stages eccetera.

- Il **canone è libero**, ma **solamente** fuori dalle città “**ad alta tensione abitativa**” e dai **Comuni limitrofi (Tabella 1)**⁴. In questi ultimi, infatti, il canone deve corrispondere alle tabelle proposte dai Comuni di appartenenza, che fanno riferimento ai canoni convenzionati. Ciò significa che in questi Comuni è praticamente impossibile firmare un contratto di tipo transitorio, perché è difficile trovare un proprietario disposto a dare in affitto la casa ai canoni convenzionati, mentre le leggi proibiscono esplicitamente soluzioni transitorie diverse da quelle descritte (compreso l'uso foresteria”, come già detto).



2.4. Il contratto per le esigenze abitative degli studenti universitari

*modello scaricabile dal nostro sito:
www.iovendocasa.it/moduli_contratti*

Questo contratto (scaricabile dal nostro sito) si applica alle locazioni per studenti, che devono essere iscritti regolarmente al corso di laurea fuori dal Comune di appartenenza. Ciò implica che non ha diritto a questo tipo di contratto lo studente “fuori corso” e nemmeno quello che volesse andare a vivere da solo nel proprio Comune di residenza, o solamente avvicinarsi all'università nello stesso Comune.

Vediamone i punti essenziali:

- obbligo di residenza al di fuori del Comune;
- obbligo di regolare iscrizione ad un corso di laurea;
- **durata** compresa obbligatoriamente **fra i sei e i trentasei mesi**;
- rinnovo automatico, salvo disdetta anticipata;
- possibilità di recesso da parte del conduttore (inquilino) “per gravi motivi”;
- possibilità di recesso parziale per l'inquilino che abiti assieme ad altri inquilini: questo vuol dire che è previsto che più studenti possano vivere assieme, e che se uno solo se ne va il contratto rimane valido per gli altri: ognuno è responsabile per la propria parte;
- proibizione della sublocazione (cioè il subaffitto);
- consegna dell'immobile con verbale o comunque con descrizione analitica delle sue condizioni di conservazione;
- produttività di interessi annuali sul deposito cauzionale che non deve superare le tre mensilità;
- applicazione degli articoli 9 e 10 della legge 392/78 per quanto riguarda gli “oneri accessori” (cioè la ripartizione delle **eventuali spese condominiali (Tabella 2)**⁵



2.5. Il contratto turistico

*modello scaricabile dal nostro sito:
www.iovendocasa.it/moduli_contratti*

La disciplina per gli immobili affittati “esclusivamente per finalità turistiche” è esclusa dalla riforma delle locazioni, come specificato nella legge stessa (n. 431/1998, art. 1, commi 2 e 3.). Tale tipologia contrattuale resta quindi disciplinata esclusivamente dal Codice civile e non sconta alcun vincolo di durata o di canone, come neppure alcuna delle agevolazioni fiscali previste per altri contratti. Tuttavia, i sindacati degli inquilini Sunia e Uniat e l'associazione dei proprietari Confedilizia



hanno stilato un modello di contratto, introducendo così la forma scritta, spesso non utilizzata, per evitare alle parti controversie e malintesi.

Quello che contraddistingue questo tipo di locazione è, oltre alla finalità turistica, la precarietà, la voluttuarietà e **la durata molto limitata nel tempo**. Il contratto turistico, proprio perché completamente libero, non può essere utilizzato per altri usi della locazione.

Per affittare la casa delle vacanze non è necessario rispettare alcuna modalità per la stipula o la rinnovazione del contratto: la forma scritta non è obbligatoria (ma è assolutamente preferibile), la durata minima è libera e la disdetta è automatica al termine del periodo pattuito, senza bisogno di alcuna comunicazione da parte del proprietario o dell'inquilino. Tuttavia, forma scritta, ripartizione degli oneri come per i contratti abitativi tradizionali e dichiarazione di conformità degli impianti possono essere delle buone regole da seguire per ridurre al minimo le liti. Per quanto riguarda la **registrazione del contratto**, ricordiamo che questa è obbligatoria solo per le durate **superiori a trenta giorni**.



2.6. La locazione ordinaria - per uso "diverso da abitazione" (industriale, commerciale, artigianale e alberghiero)

*modello scaricabile dal nostro sito:
www.iovendocasa.it/moduli_contratti*

Questo contratto si applica agli immobili che servono per usi diversi dall'abitazione: ad esempio negozi, uffici, magazzini, capannoni industriali eccetera. È ancora regolato dalla **legge 392/78**, nel capo II, che comprende gli articoli dal 27 al 42.

Vediamone i punti essenziali:

- **Canone.** La legge non stabilisce quale sia il canone iniziale da pagare né le possibili variazioni successive, né l'obbligo di aggiornare il canone in seguito al cambiamento del potere d'acquisto (inflazione, eccetera). In questo campo tutto è lasciato alla libera contrattazione fra proprietario e affittuario.
- **Durata.** La durata minima del contratto (salvo i casi a carattere stagionale come campeggi, rifugi, stabilimenti balneari ecc.) è sei anni, con obbligo del rinnovo per un periodo uguale (quindi sei + sei). Eventuali accordi di durata inferiore non sono validi: nel caso vengano sottoscritti il contratto resta valido, ma la sua durata è automaticamente estesa a quella appena citata, cioè sei + sei anni.
- **Disdetta.** È possibile disdire anticipatamente se nel contratto è stata concessa questa facoltà (di solito è richiesto un preavviso). Nel caso il proprietario dell'immobile disdica in anticipo il contratto di un'attività che ha contatti col pubblico (negozi) il negoziante (conduttore) in alcuni casi può avere diritto come risarcimento a un'"indennità di avviamento", pari a 18 mensilità dell'ultimo canone pagato. Questa indennità aumenta se l'immobile viene adibito, da chiunque, alla medesima attività.
- **Disdetta per gravi motivi.** È possibile disdire anticipatamente, anche quando non sia previsto nel contratto, "per gravi motivi". La disdetta dev'essere consegnata al proprietario almeno sei mesi prima del rilascio dell'immobile. La legge non specifica quali siano effettivamente i "gravi motivi", che comunque devono essere, per loro natura, "estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti". Per avere maggiori indicazioni si deve far riferimento al Codice civile.

Notizie utili

Oltre a questi punti essenziali esistono altre regole che riguardano casi particolari, alcuni dei quali piuttosto comuni:

- **Buonentrata - buoneuscite.**
Eventuali somme richieste dal locatore e che non siano quelle previste dalla legge (cioè canone di locazione, spese, cauzione) sono da considerarsi illegittime. Una richiesta del genere, per esempio come “buonuscita” o “buonentrata”, provoca l’annullabilità del contratto.
- **Appartamento adibito a uso diverso dall’abitazione.**
Nel caso in cui un appartamento sia stato concesso per un uso differente da quello previsto catastalmente (per esempio sia stato “affittato” come ufficio), si applica ciò che la legge prevede per gli “usi diversi” e non ciò che prevede per l’“uso abitazione”.
- **Cessione del contratto.**
Non è possibile cedere a terzi il solo contratto di locazione, a meno che ciò non sia espressamente concesso nel contratto. L’unico caso in cui è possibile farlo è nella cessione di un’azienda, cioè nel caso in cui oltre al contratto venga ceduta (in affitto o vendita) anche l’attività commerciale in esso svolta. Questa cessione va comunicata, con raccomandata con ricevuta di ritorno, al locatore, che può opporsi solo per gravi motivi entro trenta giorni dall’avvenuta comunicazione.
- **Affitto d’aziende.**
L’affitto d’aziende **non** è regolato dalla legge sulla locazione.
- Per l’attività alberghiera vale quanto detto per l’uso industriale e commerciale, con la differenza che la durata minima del contratto è fissata in **nove anni**, rinnovabili per eguale periodo anziché a sei + sei.

2.6. Qualche consiglio sui contratti

Con la **legge 431/98** sulla locazione sembra che il Parlamento abbia tenuto conto della necessità non solo di trovare casa ai cittadini bisognosi, ma anche di garantire ai proprietari la ragionevole certezza di riavere i loro alloggi alla scadenza del contratto. Questo però solo a patto che si rispetti rigorosamente quanto stabilito dalla legge 431/98. Si badi bene: rigorosamente.

Meglio chiarire fin dall’inizio...

Importante a monte di tutto è la corretta scelta del tipo di contratto. Deve corrispondere sia alle esigenze di chi offre in locazione sia alle caratteristiche dell’inquilino.

Per esempio: uno studente residente a Firenze non potrà stipulare un contratto ad uso universitario a Firenze. Una persona che non può documentare l’effettiva necessità di locazione per un periodo breve, non potrà sottoscrivere un contratto transitorio. Occorre quindi farsi un’idea precisa di quali contratti ed a quali persone si potrà affittare l’appartamento.

A volte questioni importanti ma trascurate bloccano l’accordo a trattative già avanzate, con grande **spreco di tempo**. Per evitarlo è meglio chiarire subito durante il contatto preliminare con il potenziale inquilino:

- **quanto tempo** vuole rimanere;
- il **tipo di contratto** che può firmare (se è studente, se la residenza abituale è in un luogo diverso da quello dell’appartamento da prendere in affitto, se vuole intestare il contratto a una società, se è soggetto Iva ecc.);
- le **garanzie** offerte (lettere di locatori precedenti, lettera di assunzione ecc.);
- le **referenze** bancarie eventualmente richieste (il potenziale inquilino deve preparare gli estremi bancari, specificando chi è la persona dell’istituto autorizzata a dare informazioni sulla sua solvibilità);
- se l’immobile è **arredato** o meno e se si è disposti a togliere o aggiungere mobili;



- la **data** in cui può essere disponibile;
- se sono ammessi **animali** e se ci sono condizioni **particolari**.

2.7. Decalogo del proprietario di casa che affitta

Questi sono i consigli che la Confedilizia,, una delle associazioni di proprietari di immobili fornisce al proprietario che dà in affitto un immobile:

1. Consegnare le chiavi della casa all'inquilino solo dopo la stipula per iscritto del contratto.
2. Non accettare proposte di non registrare il contratto o di far figurare in contratto un canone inferiore al reale.
3. Non accettare proposte di contratto surrettiziamente riconducibili alla durata di otto anni prevista dalla legge, come foresterie fittizie e asseriti usi transitori
4. Vietare la sublocazione a canone superiore a quello pagato dall'inquilino.
5. Obbligo del conduttore a riconsegnare la casa nel medesimo stato in cui l'ha trovata, salvo il naturale decadimento legato all'uso stabilito. Il proprietario deve mantenere la casa in stato da servire all'uso consentito e garantire il pacifico godimento.
6. Pretendere una fideiussione bancaria o assicurativa per il pagamento del canone e i danni o, quanto meno, il deposito cauzionale
7. Concordare l'accettazione della Tabella Confedilizia per la ripartizione degli oneri accessori e del "Regolamento generale per gli inquilini" predisposto per la zona dalla Confedilizia e depositato presso ogni sede dell'Organizzazione.
8. Non accettare la proposta di intestare al proprietario le utenze (gas, luce, acqua ecc.).
9. Informarsi con esattezza sugli immobili i cui contratti di locazione possono essere stipulati secondo le sole norme del Codice civile (art. 1571- 1606)
10. Farsi dare precise referenze, specie in ordine ai pregressi rapporti di locazione e verificare la solvibilità dell'inquilino.
11. Farsi assistere dalla rappresentanza locale della Confedilizia e da una associazione degli inquilini (chiedendo a quale delle diverse associazioni esistenti la controparte sia eventualmente iscritta).

3. Dopo la firma del contratto - Cose da fare

Trovato l'inquilino, è arrivato il momento di alcune formalità burocratiche e imposte. Al momento di firmare il contratto il proprietario avrà infatti da un lato diritto a una cauzione e a un anticipo sul canone d'affitto, dall'altro dovrà però affrontare alcune spese. Qui vediamo in dettaglio le formalità burocratiche:

3.1. Dichiarazione di cessione del fabbricato

Secondo quanto imposto dalla legge antiterrorismo del 1978, entro **quarantotto ore** dalla consegna dell'immobile o di una parte di esso, anche con contratto verbale, per un tempo superiore a trenta giorni, il **proprietario è obbligato a denunciare** la consegna stessa, presentando un modulo (diverso a seconda che si tratti di cittadini italiani o dell'UE o di

extracomunitari.

- Il modulo da compilare si può trovare o nelle cartolerie o sul sito www.poliziadistato.it/pds/cittadino/moduli/modellips_modulo_cessione_fabbricato.pdf (comunicazione di cessione fabbricato- Frizzera)
- Il modulo compilato va consegnato in duplice copia presso l'autorità locale di Pubblica Sicurezza.
- Lo si può anche inviare tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.
- Per legge chi cede il fabbricato ha l'obbligo di accertare l'identità della persona a cui lo cede, esaminando un documento d'identità e copiandone i dati anagrafici nel modulo. Non sono ammesse altre modalità, neppure la conoscenza personale.
- Chi non consegna, o lo fa in ritardo, è punito con una multa da €103,29 a €1.549,37. Il trasgressore può pagare €206,58, oltre alla spese di procedimento, entro 60 giorni dalla contestazione immediata o dalla notificazione degli estremi di violazione

3.2. Verbale di consegna

Al momento della consegna dell'immobile di solito viene firmato un verbale in cui il conduttore (l'inquilino) dichiara di aver trovato l'immobile adatto all'uso concordato, prendendolo in consegna con il ritiro delle chiavi. Questo compito è particolarmente importante nel caso si tratti di appartamenti arredati ed affittati per brevi periodi.

Nel verbale di consegna è descritto lo stato di manutenzione dei locali (se ci sono difetti, vanno scritti qui), e sono elencati gli oggetti e l'eventuale mobilio.

La legge obbliga il conduttore a restituire l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, secondo la descrizione che ne è stata fatta nel verbale di consegna, salvo "il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto". In parole povere: se la casa è stata consegnata coi muri appena imbiancati, non la si può restituire "affrescata" dal bambino di tre anni: o va ridipinta o ne va pagata la reimbiancatura, perché questo non è "normale deterioramento". Al contrario se il colore della facciata dopo anni comincia a spellarsi, questo è "normale deterioramento" e l'inquilino che se ne va non è tenuto a pagare la riverniciatura. Se qualcosa manca o non è più nelle stesse condizioni descritte dal verbale, il proprietario può ricomprarla o ripristinarla utilizzando i soldi della cauzione.

Attenzione. Se si rinuncia al verbale di consegna, il Codice civile prevede esplicitamente: "In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione", con la sola eccezione "del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà". Questo vuol dire che solo se qualcosa si rompe o crolla per eccessiva vecchiezza non si darà per scontato che fosse "in buono stato di manutenzione". Negli altri casi lo si farà solo se nel verbale di consegna era scritto che le condizioni di manutenzione non erano perfette.

3.3 Registrazione del contratto di locazione

IOVENDOCASA consiglia di consultare il sito www.agenziaentrate.it, dove si può scaricare la guida "Guida fiscale alla locazione della casa" (www.agenziaentrate.it/Documenti/Le_guide_dell'agenzia)

Dal primo gennaio 1998, tutti i contratti di locazione devono essere obbligatoriamente registrati entro venti giorni dalla firma del contratto stesso o dalla data del suo inizio, se precedente. (Per esempio: se l'inquilino è entrato nell'immobile il primo gennaio, ma il contratto è stato firmato il dieci gennaio, i venti giorni utili per la registrazione non partono dal dieci gennaio, data della firma, ma dal primo del mese).

Per la registrazione si paga un'imposta di registro (vedi paragrafo 4.5.). In caso di registrazione effettuata in ritardo, la legge prevede una sanzione pari al 15% in più dell'importo dovuto se la registrazione tardiva avviene entro 30 giorni oltre agli interessi legali attualmente al 2,5%; se la registrazione tardiva avviene dopo 30 giorni e non oltre 1 anno la sanzione è del 24% oltre agli interessi legali)



In genere, è il proprietario a effettuare la registrazione in qualsiasi Ufficio del Registro o via telematica (www.agenziaentrate.it), dopo aver pagato l'importo dovuto presso banche, esattorie o uffici postali (tramite modello F23)

La ricevuta del versamento sarà poi mostrata all'Ufficio del registro insieme ai seguenti atti:

- l'originale e una copia del contratto, ciascuna con una marca da bollo (€14, 62), una ogni quattro facciate dell'atto stesso. È però consigliabile prepararne tre copie, in modo che, oltre a quella dell'ufficio, ne rimanga una per il proprietario e una per l'inquilino;
- il modello 69 compilato, disponibile presso l'Ufficio del Registro;
- se si presenta più di un contratto, anche il modello A8, riepilogativo dei contratti che si presentano per la registrazione.

Solo a questo punto la registrazione può dirsi conclusa. Per altri dati sulla registrazione si veda il paragrafo 4.5.

3.4. Notifica all'amministrazione di condominio

Se l'immobile dato in locazione si trova in un condominio, **non** è obbligatorio che il proprietario comunichi all'amministratore del condominio le generalità del nuovo condòmino, ma è comunque consigliabile farlo. La comunicazione è necessaria solo nel caso in cui sia stato concordato che l'inquilino paghi direttamente la quota delle **spese condominiali (tabella 2)⁵** che gli spetta in base a quanto previsto dalle leggi invece di pagarla al proprietario.

4. Spese e tasse

IOVENDOCASA consiglia di consultare il sito www.agenziaentrate.it, dove si può scaricare la guida "Guida fiscale alla locazione della casa" (www.agenziaentrate.it/Documenti/Le_guide_dell'agenzia)

4.1. Il deposito cauzionale

La legge prevede che l'inquilino, al momento di prendere in affitto una casa, lasci nelle mani del proprietario una somma a titolo di cauzione ("deposito cauzionale") per coprire eventuali danni alla casa o il mancato pagamento del canone. La cifra consegnata a questo scopo non può superare l'equivalente di tre mesi di canone d'affitto, anche se la legge non proibisce di contrattare una cifra inferiore (per esempio due mesi) o addirittura di non consegnarla (e l'assenza di un'apposita clausola nel contratto equivale, da parte del proprietario, alla rinuncia al deposito cauzionale). Di fatto nella maggior parte dei contratti è richiesto l'equivalente di **tre mensilità**. Questa somma dev'essere consegnata al proprietario al momento della firma del contratto.

La somma versata per la cauzione deve per legge produrre gli **interessi legali**, che spetteranno all'inquilino. A questo scopo normalmente si fa così: l'inquilino deposita la somma su un libretto di risparmio al portatore, in una banca di sua scelta, e lo consegna al proprietario, inserendo in contratto che l'inquilino (locatore) accetta sin d'ora i soli frutti prodotti dal suo stesso investimento.

Quando l'inquilino lascerà l'appartamento, lui o i suoi eventuali eredi avranno il diritto di farsi riconsegnare il libretto, con la somma versata e gli interessi maturati; da parte sua il padrone di casa prima di riconsegnarlo avrà il diritto di trattenere le somme spese per riparare danni o ammanchi causati dall'inquilino.

È anche possibile sostituire con una fideiussione bancaria le garanzie appena descritte.

4.2. Canone anticipato

Quando si firma il contratto, assieme al deposito cauzionale occorre pagare in anticipo anche il canone d'affitto, prima della consegna dell'immobile. Di solito si paga in anticipo la rata prevista in contratto (cioè una mensilità, due mensilità, tre mensilità).

Si noti che mentre la cauzione è una somma data in garanzia che verrà restituita alla scadenza del contratto, l'affitto anticipato è già un pagamento, quindi non sarà ovviamente restituito perché verrà per così dire "consumato" nell'ultimo periodo di abitazione.

4.3. Spese condominiali e imposta di bollo

vedi Tabella 2

Spese condominiali e/o di ordinaria manutenzione

Le spese di manutenzione ordinaria (cioè la riparazione di ciò che in casa con l'uso normale si rompe o guasta per logoramento, come i rubinetti, i termosifoni, i vetri...) spettano interamente all'inquilino. (Si parla ovviamente di sostituzioni: se la casa ha i vetri rotti, si ha diritto a chiedere che vengano riparati prima di entrarci. Anche se a volte l'urgenza di traslocare può costringere a lasciar correre su questo diritto).

Sono a carico dell'inquilino pure le spese di conduzione dell'appartamento, cioè: luce, gas, riscaldamento eccetera.

Infine, è bene ricordare che sono a carico dell'inquilino le spese condominiali ordinarie (portineria, eventuale riscaldamento centralizzato, eventuale giardiniere eccetera) per cui prima di firmare il contratto è bene informarsi sempre su quanto incidano.

Le spese condominiali di manutenzione straordinaria (cioè quelle che escono dall'ordinario, per esempio il rifacimento della facciata, il rifacimento del tetto e simili) spettano invece al padrone di casa, che in alcuni casi previsti dalla legge può però farne pagare una parte all'inquilino.

Imposta di bollo

Sui contratti di locazione d'immobili bisogna pagare l'imposta di bollo, applicando una marca da bollo da €14,62 per ogni contratto presentato alla registrazione. Questa cifra si applica ad un contratto composto di quattro facciate, con un massimo di cento righe; per ogni cento righe aggiuntive si pagano €14,62. Usando contratti tipo (prestampati) di solito è possibile non superare le cento righe.

Normalmente si presentano alla registrazione tre contratti: uno rimarrà all'ufficio del registro e gli altri due andranno al conduttore e al locatore. In totale si dovranno quindi €43,86 di marche da bollo, che andranno applicate sulla prima pagina d'ogni contratto, prima di presentarsi allo sportello. La marche vanno annullate (è sufficiente scarabocchiarle).

L'imposta di bollo è, per legge, a carico dell'inquilino.

Successivamente, anche sulle ricevute di pagamento dell'affitto ("quietanze dei canoni di locazione") andrà applicata ogni volta, a spese dell'inquilino, una marca da bollo da €1,29, se la cifra pagata supera le €77,47.

4.4. IVA

Il pagamento dell'Iva può essere necessario o meno. Per saperlo bisogna conoscere **due** elementi:

Chi dà in locazione è un **privato**, oppure una **ditta** (sia impresa costruttrice sia impresa d'altro genere)?

Si tratta d'una casa **d'abitazione**, oppure di un immobile per **uso affari** (uffici, studi privati, negozi...)?

- Supponiamo (primo caso) che chi concede in locazione sia un **privato**. In questa ipotesi **non** si paga l'Iva bensì



l'imposta di registro. Questa regola vale **sia** per le case di abitazione (comprese le "pertinenze", come per esempio il box per l'auto), **sia** per gli immobili per uso affari, che pagano tutti l'imposta di registro nella misura del 2% del canone.

- Se invece (secondo caso) chi concede in locazione è una **ditta** e l'immobile non è locato per "uso affari", allora esistono **due possibilità**:
 - Se si tratta di una casa "di civile abitazione" (cioè che rientra nel gruppo catastale A, con esclusione di studi e uffici: A10) e l'impresa che la concede è la stessa che l'ha costruita, allora si paga l'Iva ridotta al 10% sul canone sia dell'immobile sia delle eventuali pertinenze (cioè posti auto, box, cantine ecc). L'Iva piena al 20% si applicherà solo su eventuali pertinenze non legate all'immobile da un vincolo di servizio (per esempio, un box che si trova separato, in un altro immobile).
 - Se si tratta di una casa "di civile abitazione" e l'impresa che concede la casa è diversa da quella che l'ha costruita, neanche in questo caso si pagherà l'Iva bensì l'imposta di registro nella misura del 2% del canone. Si noti che quando si paga il canone la ditta è obbligata ad emettere fattura, sulla quale si specificherà che si tratta di un'operazione "esente Iva".
- Infine (ultimo caso), se sia chi concede in locazione sia chi prende in locazione è una ditta, e l'immobile è destinato ad "uso affari", allora è previsto il pagamento dell'Iva al 20%.

4.5. Imposta di registro

Per legge è **obbligatorio** registrare tutti i contratti di locazione presso l'Ufficio del Registro del Comune in cui si trovano gli immobili, pagando un'imposta di registro.

Tutti i contratti di locazione devono essere obbligatoriamente registrati entro **venti giorni** dalla firma del contratto stesso o dalla data del suo inizio, se precedente. In caso di registrazione effettuata in ritardo, la legge prevede una sanzione pari al 15% in più dell'importo dovuto se la registrazione tardiva avviene entro 30 giorni oltre agli interessi legali attualmente al 2,5%; se la registrazione tardiva avviene dopo 30 giorni e non oltre 1 anno la sanzione è del 24% oltre agli interessi legali)

Dall'obbligo di registrazione sono esentati solo i contratti che abbiano una durata inferiore a trenta giorni: in pratica, i soggiorni turistici.

Il tipo di pagamento cambia a seconda del fatto che per il contratto sia o no necessario pagare l'IVA.

Contratti non soggetti ad Iva

I contratti di locazione non sono soggetti all'Iva quando:

- il padrone di casa è un privato, oppure:
- è un'impresa che non sia né la ditta costruttrice né una ditta che esiste al solo scopo di comprare e vendere immobili.

Per i contratti non soggetti ad Iva l'imposta di registro è il 2% del canone annuo di locazione.

Anche nel caso particolare degli appartamenti arredati l'imposta di registro è del 2%, però se esiste un contratto distinto per il mobilio, allora sul contratto per il mobilio si applica l'aliquota del 3%.

Si noti che nel primo anno non si può pagare per l'imposta di registro meno di €67,00, nemmeno se il 2% del canone dà un importo inferiore. Negli anni successivi si potrà invece pagare quanto effettivamente dovuto, tenendo conto degli eventuali aggiornamenti automatici del canone, intervenuti per effetto dell'applicazione degli indici Istat. Infatti se il contratto prevede gli aggiornamenti Istat del canone d'affitto, bisognerà tenere conto di questi aumenti quando si calcola la base imponibile per gli anni successivi.

Quandopagare

Se il contratto dura più di un anno, l'imposta di registro può essere pagata o annualmente, versando il 2% del canone di locazione annuo, oppure tutta in una volta, pagando il 2% del canone dovuto complessivamente per tutta la durata del contratto. In questo caso si ha diritto a uno **sconto** e, nel caso che il contratto sia sciolto in anticipo, si ha diritto a un **rimborso** dell'imposta pagata per gli anni successivi a quello in corso.

Chi la paga

L'imposta di registro va divisa a metà fra padrone di casa e inquilino. Qualunque patto contrario è nullo. La registrazione e i successivi rinnovi sono un obbligo a carico del proprietario; può comunque essere eseguita materialmente anche da altre persone, ad esempio dall'inquilino.

Attenzione però: nel caso che una delle due parti non paghi, l'altra è responsabile "in solido"; cioè deve pagare tutto lei. Si chiedi quindi sempre di controllare la ricevuta!

Importante

È obbligatorio pagare la tassa di registro **prima** di andare all'Ufficio del registro a registrare il contratto: **ricordarsi** perciò di portare con sé la **ricevuta** del versamento. Per il pagamento si può usare il bollettino postale, ma di solito si paga in una qualsiasi banca usando il "Modello F 23". Ora si può anche farlo via telematica (vedi: www.agenziaentrate.it)

Contratti soggetti ad Iva

Se a dare in locazione è l'impresa costruttrice, o una ditta che esiste al solo scopo di comprare e vendere immobili, è previsto il pagamento dell'Iva. I contratti soggetti ad Iva si registrano pagando un'imposta fissa di €67,00 una volta sola, cioè senza versare i successivi rinnovi.

4.6. Irpef

L'Irpef ("Imposta sul reddito delle persone fisiche") è l'imposta che i cittadini pagano allo Stato in proporzione al loro reddito. Tutti gli immobili posseduti sul territorio italiano sono soggetti all'Irpef, perché sono considerati fonte di reddito (potenziale o effettivo). Chi possiede immobili deve quindi denunciarli nella dichiarazione dei redditi e pagare l'Irpef relativa, che varia a seconda del reddito complessivo.

Se il fabbricato produce un reddito perché il proprietario lo ha dato in affitto, la somma da considerare per il calcolo dell'Irpef si ottiene confrontando la rendita catastale e il reddito effettivo ridotto del 15% (a titolo di deduzione forfettaria delle spese sostenute per produrre il reddito), e prendendo per il calcolo la cifra più alta tra le due.

Per chi dei proprietari abbia stipulato un contratto tipo "convenzionato" (vedi paragrafo 2.2.) è prevista un'ulteriore riduzione del 30%.

IOVENDOCASA ha creato una rete di professionisti che possono essere consultati.



vedi: www.iovendocasa.it/CONSULENZA



GLOSSARIO VADEMECUM CASA AFFITTO

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE relativa agli immobili urbani

Da richiedere presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio del capoluogo della Provincia

IOVENDOCASA offre visure telematiche
vedi www.iovendocasa.it/consulenza/visure

Certificato di visura

Certificato di visura catastale è un documento nel quale sono riportati sia i dati anagrafici della proprietà sia i dati catastali dell'immobile (per esempio: Foglio 30, Particella 340, Subalterno 15, Categoria A2, Classe 3, Vani 5, Rendita catastale Euro 800,20).

Planimetria catastale

Rappresentazione grafica (pianta), in genere in scala 1:200, dell'unità immobiliare con gli eventuali accessori come cantina, terrazzo, balconi eccetera; nella quale sono inoltre riportati i "dati catastali" (Foglio, Particella, Subalterno) che devono coincidere con quelli in visura.

2. ROGITO

L'atto di provenienza (il rogito) è il documento, che viene compilato obbligatoriamente da un notaio, che attesta l'effettiva proprietà dell'immobile. Chi compra o eredita una casa deve obbligatoriamente averlo.

Si tratta di un documento molto tecnico, quindi è meglio che a verificarlo sia un notaio. Poiché di solito è chi compra a pagare il notaio, normalmente è a chi compra che spetta il diritto di sceglierlo e di affidargli la verifica.

3. DISDETTA DEL CONTRATTO LIBERO

I **sette casi** in cui il proprietario può rifiutare il rinnovo dopo la scadenza del primo periodo di quattro anni sono:

1. la necessità del proprietario di usare la casa, sia per abitarci sia per uso "commerciale, artigianale o professionale" per se stesso, per il coniuge, i genitori, i figli e i parenti entro il secondo grado;
2. la decisione di utilizzarlo per "finalità pubbliche, sociali, assistenziali" se il proprietario è una società o un'associazione che ha scopi assistenziali, culturali o religiosi. In cambio all'inquilino spetta il diritto di vedersi offrire dal proprietario un altro appartamento "libero e idoneo";
3. il fatto che l'inquilino abbia la "piena disponibilità" d'un altro alloggio "libero e idoneo", nello stesso Comune;
4. il fatto che l'appartamento si trovi in un edificio gravemente danneggiato, che richieda lavori indispensabili di ricostruzione o risanamento, ma solo se la permanenza dell'inquilino costituisce un ostacolo ai lavori di riparazione;
5. l'integrale ristrutturazione dell'immobile, la sua demolizione, la sua "radicale trasformazione" o, nel caso l'appartamento sia all'ultimo piano, la sua sopraelevazione (ma solo nel caso che per ragioni tecniche sia necessario lo sgombero dell'immobile);
6. l'abbandono dell'appartamento da parte dell'inquilino, che "senza giustificato motivo" (come per esempio un motivo di lavoro) non lo abiti "continuativamente";
7. infine, la necessità di vendere l'immobile da parte del proprietario, ma solo a patto che non possieda altri immobili ad uso abitativo, oltre eventualmente a quello in cui abita. In tal caso l'inquilino può utilizzare il diritto di prelazione.

4. Tabella 1. ELENCO DEI COMUNI CONSIDERATI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

TOSCANA (in vigore dal 18 febbraio 2004)

Provincia di Arezzo	Provincia di Firenze	Provincia di Grosseto
Arezzo Capolona Castiglion Fibocchi Civitella in Val di Chiana Monte San Savino Subbiano	Bagno a Ripoli Calenzano Campi Bisenzio Empoli Firenze Impruneta Lastra a Signa Scandicci Sesto Fiorentino Signa	Castiglione della Pescaia Follonica Gavorrano Grosseto Scarlino
Provincia di Livorno	Provincia di Lucca	Provincia di Massa Carrara
Collesalveti Livorno Piombino Rosignano Marittimo	Camaiore Capannori Lucca Massarosa Viareggio	Carrara Massa Montignoso
Provincia di Pisa	Provincia di Pistoia	Provincia di Prato
Cascina Pisa Pontedera San Giuliano Terme	Agliaia Pistoia Quarrata	Montemurlo Prato
Provincia di Siena		
Poggibonsi Siena		



5. Tabella 2. Spese condominiali di manutenzione ordinaria

A CHI COMPETE LA SPESA	Inquilino	Proprietario
SCALDABAGNO		
Installazione e riparazioni straordinarie		100%
Riparazioni ordinarie e consumi	100%	
VIGILANZA NOTTURNA		
Spese per la vigilanza	100%	
IMPIANTI IGIENICO-SANITARI		
Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria a rubinetteria e cassetta scarico W.C.		100%
Riparazione rubinetteria, sifoni, raccordi, guarnizioni, galleggianti, depurazione acqua etc.	100%	
PORTIERATO		
Alloggio e indennità di liquidazione portiere		100%
Retribuzione contributi Inps e Inail	90%	10%
PARTI COMUNI- PULIZIE		
Manutenzione ordinaria	100%	
Manutenzione straordinaria		100%
Costo dell'appalto e dei materiali	100%	
GIARDINAGGIO		
Acquisto attrezzi e piante		100%
Manutenzione ordinaria (taglio erba, innaffiatura, concimazioni, potatura)	100%	
RISCALDAMENTO		
Installazione e riparazioni straordinarie		100%
Riparazioni ordinarie e consumi	100%	
ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria, forza motrice, sostituzione funi	100%	
Spese straordinarie, installazione, adeguamento legislativo		100%
AVVOLGIBILI		
Installazione e riparazione straordinaria		100%
Riparazioni ordinarie e consumi	100%	
TASSA RIFIUTI		
Tassa raccolta rifiuti	100%	
IMPIANTI ELETTRICI		
Manutenzione ordinaria (apri porta, videocitofono e cambio lampadine)	100%	
Spese straordinarie, installazione e adeguamento norme		100%
FOSSE BIOLOGICHE POZZI NERI		
Spurgo e disotturazione delle colonne di scarico dei pozzetti	100%	
AMMINISTRAZIONE		
Spese amministrazione	50%	50%
Assicurazione R.C. per danni anche a cose contenute	50%	50%
AUTOCLAVE		
Installazione e riparazione straordinaria		100%
Riparazione ordinaria e consumi sale, etc.	100%	
ANTENNA TV		
Installazione e riparazione straordinaria		100%
Riparazione ordinaria	100%	

6. Tabella 3. Categorie catastali

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

Gruppo A (unità di misura: il vano catastale)

- A/1 Abitazione di tipo signorile
- A/2 Abitazione di tipo civile
- A/3 Abitazione di tipo economico
- A/4 Abitazione di tipo popolare
- A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazione di tipo rurale
- A/7 Abitazione in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

Gruppo B (unità di misura: metri cubi)

- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole, laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate

IMMOBILI COMMERCIALI

Gruppo C (unità di misura: metri quadri)

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (quando non abbiano caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge)
- C/7 Tettoie chiuse o aperte

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Gruppo D (soggetti a valutazione tecnica)

- D/1 Opifici.
- D/2 Alberghi e pensioni (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/4 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche, rientrano nell'art. 10 della legge ed abbiano fine di lucro).
- D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione (sempre che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (sempre che per le loro caratteristiche non rientrino nell'art. 10 della legge ed abbiano fine di lucro).
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Gruppo E

- E/1 Stazioni per servizio di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e lodo dipendenze.
- E/6 Fari; semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.