



Città di
Sassuolo

Comune di Sassuolo
Servizio Entrate e Patrimonio

Via Decorati al Valore Militare, 30
41049 - Sassuolo (MO)
Telefono 0536 880937
Fax 0536 880905
tributi@comune.sassuolo.mo.it
entrate@cert.comune.sassuolo.mo.it
www.comune.sassuolo.mo.it
c.f 00235880366

Prot.rif. 1346/2017

A.c.a.

Prot.n.17827

ASPPI

mail: modena@asppi.it

Sassuolo, 18/05/17

Organizzazioni della proprietà edilizia
Organizzazioni dei conduttori
Operatori del settore tributario

E.p.c.

Agenzia delle Entrate

Oggetto Risoluzione in merito all'applicazione temporale dell'accordo territoriale per il Comune di Sassuolo relativo a contratti di locazione in regime concordato al fine dell'accesso alle agevolazioni fiscali previste in materia di IMU e TASI

Con nota del 13/01/2017 l'ASPPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) in oggetto, ha espresso il proprio dissenso nei confronti della posizione espressa dello scrivente Ufficio in merito all'applicazione del nuovo accordo territoriale del 25/10/2016, acquisito agli atti del Comune il 3/11/2016 con prot.n.38701, riguardante il Comune di Sassuolo.

In particolare lo scrivente Ufficio ritiene che il citato nuovo accordo territoriale trovi applicazione non solo per i nuovi contratti conclusi successivamente allo stesso accordo ma anche per rinnovi contrattuali connessi a contratti originariamente posti in essere in conformità al precedente accordo del 26/11/2004, con le precisazioni che seguono.

Al riguardo le ragioni dell'ufficio si fondano sul presupposto che, in via generale, il rinnovo contrattuale, posto in essere alla scadenza naturale del negozio originariamente stipulato, equivale in termini giuridici a porre in essere uno vero e proprio nuovo contratto.

Ciò se non altro perché il rinnovo richiede un nuovo accordo negoziale fondato su una nuova manifestazione reciproca di volontà delle parti, risultando a tali fine irrilevante di per se il contenuto di tale nuovo accordo.

Quanto sopra argomentato si ricava per esempio dalla giurisprudenza che ha dovuto trattare l'istituto del rinnovo nei contratti nei quali è parte la pubblica amministrazione (ex pluribus Cons. di Stato, 22/01/2016, n. 209; Cons.di Stato, 31/12/2003, n.9302; Cass.civ.29/01/2014, n. 1990; Tribunale Reggio Calabria, sez. II, 19/06/2013; Cassazione civile, sez. VI, 23/06/2011, n. 13886).

Volontà che in taluni casi può essere anche manifestata tacitamente per *facta concludentia* in ragione di legge o di contratto stesso (Tribunale Monza, sez. II, 06/05/2013, n. 1038).

Il rinnovo tacito è in linea di massima previsto nell'ambito del contratto di locazione salvo che non sia espressamente richiesta dall'ordinamento (peraltro con le dovute precisazioni del caso), la forma scritta ab substantiam come nell'ipotesi in cui sia parte una pubblica amministrazione (ex pluribus Cass.civ. sez. III, 29/01/2014, n. 1990; Cass. civ, sez. III, 11/11/2015, n. 22994).

In merito ai contratti di locazione in questione al termine della prima naturale scadenza (di durata minima di tre anni), l'art.2, comma 5, della legge 1998 n.431, prevede testualmente: dapprima una "proroga" biennale e, successivamente, la possibilità di disdetta o di "rinnovo" contrattuale a differenti o alle medesime condizioni.

Al di là della testuale definizione la proroga biennale è caratterizzata da una forte limitazione delle libertà negoziale delle parti; mentre, successivamente, le parti si riappropriano della piena libertà

negoziale potendo, ciascuna di esse, manifestare la volontà di lasciare spirare il contratto alla sua naturale scadenza (3+2) o di rinnovarlo.

In tal ultima evenienza, proprio l'espressa possibilità lasciata dal legislatore alle parti di rinnovare il contratto alle medesime o differenti condizioni, è in linea con la equiparazione del rinnovo ad un nuovo contratto dell'istituto, fondato su un nuovo accordo negoziale.

Né tragga in inganno il fatto che, stando al citato disegno legale, il rinnovo automatico alle medesime condizioni costituisca la conseguenza dell'inerzia delle parti.

L'inerzia nel frangente costituisce, infatti, piena espressione della libera autodeterminazione contrattuale delle parti resa attraverso una manifestata tacita di volontà alla quale la legge collega la conseguenza di un rinnovo alle stesse condizioni.

In altri termini, sono le parti che intendono e vogliono porre in essere un contratto alle medesime condizioni di quello precedente, facendo proprio lo schema legale.

Ciò posto, sotto un primo profilo, rileva a favore dell'orientamento espresso dallo scrivente Servizio la *ratio legis* sottesa alla disciplina in rassegna ovvero: le agevolazioni fiscali e gli accordi territoriali, in stretta connessione tra loro, costituiscono strumento attuativo di politiche abitative a favore di locazioni stipulate a condizioni e canoni agevolati a favore della parte debole contrattuale poste in essere nell'ambito di uno scenario nazionale caratterizzato da tensione abitativa.

Al riguardo, nell'ambito dello schema legale in rassegna, sono previste significative e diverse agevolazioni fiscali (in materia di IRPEF, imposta di registro, ICI, IMU, TASI) a favore di coloro che stipulano contratti di locazione in conformità agli accordi territoriali che per legge devono essere rinnovati periodicamente.

Sostenere che gli accordi territoriali, peraltro da porsi periodicamente in essere, non si applicano ai rinnovi contrattuali, come sopra definiti, ovvero alla maggior parte dei contratti in essere, significa ridurre fortemente l'efficacia ovvero sterilizzarne di fatto la funzione di orientamento nel tempo a fronte di uno significato sforzo economico posto in essere invano dallo Stato.

Sotto altro profilo, giusto quanto fin qui esposto, s'impone una lettura costituzionalmente orientata del quadro normativo in rassegna in ragione della quale non può non applicarsi il medesimo trattamento fiscale rispetto a situazioni giuridicamente analoghe, ritenendo al tal fine doverosa l'applicazione del nuovo citato accordo territoriale tanto ai contratti stipulati per la prima volta quanto ai rinnovi (in quanto equiparabili ai primi), posti in essere successivamente allo stesso.

Ciò vale quanto meno con riferimento ai rinnovi posti in essere nel pieno esercizio della libertà negoziale delle parti allo spirare della proroga legale biennale, caratterizzata viceversa dalla forte limitazione di detta libertà negoziale.

Una diversa lettura del quadro normativo in rassegna porterebbe ad una irragionevole quanto ingiustificata posizione di rilevante vantaggio fiscale a favore di determinati contribuenti che, pur potendo, non si adeguano ai nuovi accordi territoriali, concludendo contratti attraverso il rinnovo che non sono più conformi a quelli cd concordati, finendo con lo sterilizzare la stessa funzione dell'accordo territoriale in rassegna.

Per completezza, a tutela dell'affidamento dei contribuenti, lo scrivente Ufficio ritiene poi applicabile alla fattispecie in rassegna le disposizioni in merito all'efficacia temporale delle disposizioni tributarie di cui all'art.2, comma 2, della legge 2000 n.212, laddove dispone che *"In ogni caso, le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore o dell'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti"*.

Ciò in ragione del fatto che come sopra esposto l'accordo in rassegna costituisce atto equiparabile a provvedimento attuativo di disposizione di legge per accedere ad agevolazioni fiscali.

Ragion per cui, si ritiene che il nuovo accordo acquisito formalmente agli atti del Comune il 3/11/2016 produca effetti vincolanti per aver diritto alle citate agevolazioni fiscali stabilite per legge, ed in particolare a quelle relative ad IMU e TASI, con riferimento ai contratti od ai rinnovi contrattuali, come sopra definiti, posti in essere a decorrere dal 2 gennaio 2017.

Mentre nel periodo, tra il 26/10/2016 ed l'1/1/2017, l'agevolazione è ritenuta accordabile ai contratti od ai rinnovi posti in essere tanto in conformità del nuovo accordo che di quello del 2004.

Tanto si doveva.

Con cordialità.

Il funzionario responsabile
Del Servizio Entrate e Patrimonio
Roberto Lenzu