

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

EXPO 2015

**CONTRATTO DI TIPO SPERIMENTALE DI
LOCAZIONE DI IMMOBILE E SERVIZI INTEGRATI
CONNESSO A MANIFESTAZIONE DI PRIMARIO
INTERESSE PUBBLICO**

PROTOCOLLO CON IL COMUNE DI MILANO

1 gennaio / 31 dicembre 2015

ALLEGATI

All 1 - **Contratto tipo sperimentale di locazione di immobile e servizi integrati connesso a manifestazione di primario interesse pubblico**

All 2 – **Bozza di Mandato**

A cura della Segreteria e del Consulente Legale, Avv. Daniele Mammani, di FIMAA Milano Monza & Brianza, in Collaborazione con Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza

VEDEMECUM PER IL CORRETTO UTILIZZO DELLA BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AD USO TURISTICO IN AMBITO EXPO 2015

La bozza di **Contratto tipo sperimentale di locazione di immobile e servizi integrati connesso a manifestazione di primario interesse pubblico**, predisposta da FIMAA MiMB, allegata al presente documento e parte integrante del Protocollo sottoscritto con il Comune di Milano insieme a Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza, è uno strumento necessario per poter fare fronte alle numerose richieste di alloggi durante il periodo di EXPO in località non turistiche (quali Milano e molti altri Comuni interessati).

Si tratta di un **contratto breve o transitorio** ma di natura **sperimentale** in quanto predisposto appositamente per situazioni straordinarie – come EXPO – ospitate in località non turistiche (come appunto Milano) nelle quali, quindi, non è possibile applicare i contratti turistici regolati dal codice civile e non appartenenti alle tipologie di contratti transitori previsti e normati dalla Legge 431/98.

NOTA: *la natura di contratto per finalità turistiche va comunque dimostrata con riguardo alla volontà manifestata dalle parti al momento della conclusione del contratto. In caso di simulazione è il conduttore a dover dimostrare la sussistenza di un accordo simulatorio ovvero la conoscenza da parte del locatore delle sue reali esigenze. È anche da considerarsi che il contratto turistico simulato, se volto a derogare ai limiti di durata stabiliti dalla legge 431/98, è di per sé nullo.*

In questa bozza di contratto è previsto che l'Agente Immobiliare Associato agisca come **Mandatario** della proprietà, con facoltà quindi di sottoscrivere il contratto stesso per conto della proprietà (Mandante). Si è ritenuto corretto predisporre questa tipologia di contratto in quanto questa prassi operativa è la più adatta consentendo una gestione più rapida sia della trattativa che dell'accettazione della richiesta di locazione.

In questo caso l'Agente Immobiliare Associato deve preventivamente stipulare con la proprietà (Mandante) un apposito accordo nel quale vengano disciplinate le modalità di esecuzione del contratto, il potere di rappresentanza, l'eventuale facoltà di incasso diretto dei corrispettivi versati dal conduttore e lo storno degli stessi decurtati dalle provvigioni pattuite, oltre a quanto altro necessario per il corretto svolgimento del mandato.

L'Agente Immobiliare Associato, agendo come Mandatario della proprietà, non potrà richiedere direttamente il pagamento delle provvigioni al conduttore, essendo tenuto per legge a tale pagamento solo il Mandante.

Si raccomanda di disciplinare in modo adeguato tale aspetto nell'accordo tra Agente Immobiliare Associato e proprietario (Mandante), così come si suggerisce di prestare anche attenzione all'imputazione delle varie voci (canone di locazione, spese, provvigioni) nella suddivisione dei corrispettivi percepiti onde non gravare eccessivamente la proprietà di oneri fiscali.

A questo proposito si allega una **bozza di Mandato** da utilizzare per disciplinare i rapporti con i proprietari di immobili (Mandanti)

È naturalmente facoltà delle parti decidere di modificare questo aspetto – se le condizioni di gestione pratica lo consentono – pertanto l'Agente Immobiliare Associato può farsi conferire un incarico di mediazione di locazione di immobile, facendo poi sottoscrivere i contratti da locatori e conduttori e potendo così richiedere la provvigione ad ambo le parti.

NOTE FISCALI

In estrema sintesi, il contratto deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate se di durata superiore a 30 giorni.

Il contratto subisce la seguente tassazione: l'imposta di registro del 2% e imposta di bollo (che, di consueto, vengono ripartite al 50% tra proprietario ed inquilino) e la tassazione IRPEF (che è un'imposta crescente per scaglioni di reddito) in capo al proprietario.

Trattandosi di immobili ad uso abitativo, il proprietario può optare per l'applicazione della cedolare secca, laddove consentita. L'opzione della cedolare secca può essere validamente esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore ai 30 giorni.

IL PROTOCOLLO SOTTOSCRITTO CON IL COMUNE DI MILANO

(sunto del documento deliberato dalla Giunta del Comune di Milano in data 19 dicembre 2014)

FIMAA MiMB intende, tramite i propri Associati, adoperarsi per far fronte alle previste eccezionali esigenze abitative e di servizi connessi ad EXPO 2015, creando, nel contempo, una valida prospettiva di sviluppo del lavoro nonché di crescita delle attività degli operatori della mediazione immobiliare sul territorio con vantaggi per i proprietari degli immobili nonché agli utilizzatori degli stessi. Inoltre FIMAA MiMB intende operare nell'ottica della più opportuna tutela sia degli utilizzatori sia della proprietà delle porzioni immobiliari offerte, promuovendo condizioni economiche eque ed improntate ai reali valori di mercato e prevedendo particolari offerte mirate a favore dei giovani e delle famiglie. Gli immobili, tramite gli Agenti Immobiliari Associati, saranno dati in locazione temporanea agli utilizzatori che abbiano esigenze abitative, lavorative e/o turistiche, connesse con lo svolgimento di EXPO 2015 e per conseguenti periodi. Parallelamente sono predisposti dei servizi, a richiesta del cliente, che vengono di volta in volta definiti.

L'iniziativa è condivisa da Confcommercio Imprese per l'Italia di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Il Comune di Milano ha ratificato il Protocollo valutandone positivamente gli effetti, nell'interesse della città e nell'ottica della creazione delle più opportune soluzioni operative per EXPO 2015; condivide le finalità che si propone FIMAA MiMB impegnandosi ad agevolare la realizzazione del progetto, nonché a intraprendere eventuali azioni innovative, purché nel rispetto della normativa vigente e, con FIMAA MiMB, concorda ogni opportuna azione informativa congiunta sull'iniziativa.

Il Protocollo è aperto all'adesione di altre Amministrazioni Comunali dell'area di influenza di EXPO 2015 e ha decorrenza dal 1° gennaio 2015 fino al 31 dicembre 2015.