



**CITTA' DI BRA**  
PROVINCIA DI CUNEO

RIPARTIZIONE FINANZIARIA / UFFICIO TRIBUTI

---

## **Locazioni contratti a canone concordato. Residenza del conduttore.**

### **Interpello**

Il Comune di Bra applica un'aliquota agevolata Imu per gli alloggi locati a canone concordato, stipulati ai sensi della Legge n. 431/1998 e dell'accordo territoriale sottoscritto tra le organizzazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini. Per l'applicazione di tale aliquota agevolata è necessario che il conduttore debba risiedere anagraficamente nell'immobile oggetto del contratto a canone concordato?

### **Risposta**

La problematica lamentata nell'interpello verte sulla corretta interpretazione da attribuire al concetto di "abitazione principale", in rapporto alla necessità o meno del conduttore di acquisire la residenza nell'immobile oggetto di locazione. Ciò al fine di consentire, a beneficio del proprietario, l'applicazione dell'aliquota agevolata ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili (Imu).

Proprio per meglio precisare questa particolare fattispecie, la deliberazione del Consiglio comunale di Bra n. 68 del 21.12.2017 che ha approvato il "Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta unica comunale (IUC)" esplicita, all'art. 20 sotto il titolo "Locazioni a canone concordato", che ai fini dell'applicazione dell'Imu: "nell'applicare le agevolazioni comunali (ad esempio l'aliquota differenziata stabilita annualmente con l'atto di approvazione delle tariffe) per le abitazioni locate a soggetti che le utilizzino come abitazione principale, alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, come previsto dall'art. 2, c. 3, della L. n. 431/1998 (cd. affitti a canone concordato), le stesse sono applicate dalla data di decorrenza del contratto di locazione e potranno essere confermate per tutta la durata del contratto stesso".

La valenza di tale disposizione non modifica, semmai specifica ed integra, quanto già previsto al comma 4 dell'articolo 2 della già citata Legge n. 431 del 09.12.1998 che prevedeva come "per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 [affitti concordati, ndr], i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi".

Sotto tale profilo l'articolo 13 del D.L. n. 201/2011 così definisce che cosa debba intendersi come abitazione principale: "Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

A conferma di ciò, è la stessa Legge n. 431/1998 a prevedere delle eccezioni, all'articolo 5, per soggetti che difficilmente potrebbero disporre di caratteristiche idonee a richiedere la residenza ma

solo il domicilio nel Comune presso il quale è ubicata l'abitazione oggetto di canone agevolato. Stiamo parlando dei conduttori di locazioni abitative di natura transitoria (art. 5, c.1) e studenti universitari fuori sede (art. 5, c.2).

Pertanto, al fine di applicare correttamente le aliquote agevolate, da ultimo previste dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 21.12.2017 che prevede ai fini Imu un'aliquota agevolata "dello 0,45 % per le abitazioni e relative pertinenze locate ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/1998", si ritiene che debba essere sempre soddisfatto il requisito della residenza anagrafica da parte del conduttore nell'abitazione concessa a canone concordato.

Bra, 20.11.2018

**Il Funzionario responsabile del tributo  
Raffaele Grillo**