

CHI SIAMO E COSA OFFRIAMO

ISCRIVITI ALL' UNIAT

PER LA DIFESA DEL DIRITTO

ALLA CASA E

DEI TUOI DIRITTI DI INQUILINO,

ASSEGNATARIO E PROPRIETARIO

STIPULA

DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'UNIAT

assiste potenziali affittuari e locatori nella stipula di contratti di

locazione ad uso abitativo, siano essi liberi (4+4), a canone concordato (3+2),

a studenti o transitori; assiste, altresì, gli interessati alla stipula di

contratti di locazione ad uso commerciale o comunque ad uso diverso da quello

abitativo.

CEDOLARE SECCA

Con

l'entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011 recante "disposizioni in materia di

federalismo fiscale municipale" è stata introdotta la cosiddetta cedolare secca

sugli affitti (art. 3). Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle

attualmente dovute sulle locazioni; è un regime facoltativo che si applica in

alternativa a quello ordinario. La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- l' IRPEF e le relative addizionali riferite al contratto di locazione
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo

Con la scelta del regime della cedolare secca – scelta che può essere fatta esclusivamente dal locatore – il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo viene assoggettato ad un'imposta in ragione di un'aliquota del 21% sul canone annuo; detta aliquota è ridotta dal 21% al 19% per i contratti stipulati a canone concordato.

L'opzione per il regime della cedolare secca determina l'impossibilità per il locatore di richiedere adeguamenti del canone, ivi compresa la variazione Istat.

A tal proposito l'UNIAT offre la propria consulenza.

LA CONCILIAZIONE

Con l'approvazione del regolamento previsto dall'art. 16 del Decreto legislativo 04/03/2010 n. 28, parte concretamente la legge sulla mediazione che rende obbligatoria, a partire dal 20 marzo del 2011, la procedura di

conciliazione per particolari materie, tra le quali è compresa la locazione; dal 20 marzo 2012 decollerà, altresì, la conciliazione sul condominio.

Ciò significa che qualsiasi controversia in materia di contratti locativi dovrà essere preceduta dal tentativo di conciliazione, che verrà sviluppato presso gli appositi Organismi specializzati presenti nelle varie circoscrizioni giudiziarie. L'UNIAT ha ritenuto positiva la scelta di deflazionare il carico giudiziario attraverso la possibilità di comporre amichevolmente liti che, spesso, durano anni, con dispendio di risorse economiche e tempo che penalizzano tutte le parti in causa. L'UNIAT si sta attrezzando per poter assistere al meglio inquilini e proprietari utenti sia nelle vertenze relative alla casa che al condominio. Le sedi della UNIAT forniranno ogni utile indicazione per la necessaria assistenza nelle procedure di conciliazione e mediazione.

CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

L'UNIAT offre consulenza ed aiuto in materia di riparto delle spese condominiali effettuato sulla base dei bilanci consuntivi annuali.

L'UNIAT offre, altresì, un servizio di consulenza qualificata per avviare le necessarie azioni di revisione delle tabelle millesimali, soprattutto in presenza di evidenti anomalie riscontrate in seguito alla sentenza SS.UU. Cass.,

n.18477 del 9/08/2010 ove si stabilisce che il Condominio, con la maggioranza semplice del 50% + uno dei condomini aventi titolo, possa modificare le tabelle millesimali in base alle quali vengono ripartiti gli oneri condominiali. E' una vera e propria rivoluzione, che pone fine ad anni di ingiustizia a danno dei condomini .

SFRATTI

Il 31 dicembre prossimo scadrà la proroga degli sfratti per le categorie socialmente deboli. L'UNIAT ha già chiesto a tutte le Istituzioni preposte la proroga degli sfratti, allargandola, anzi, a tutti i provvedimenti di rilascio ed anche alle morosità incolpevoli (vale a dire quelle emesse per le famiglie con redditi bassi tali da poter dare diritto ad una casa popolare) , considerata la gravità della situazione economica e dell'alto costo degli affitti che, nonostante la crisi, continua a crescere. Tutti gli interessati sottoposti a provvedimenti di rilascio possono prendere contatti con le sedi dell' UNIAT al fine di essere a conoscenza delle iniziative che si porranno in essere per strappare non solo la proroga degli sfratti, ma anche provvedimenti organici e definitivi per la soluzione del dramma abitativo.

CONTRIBUTI AFFITTO

L'UNIAT ha denunciato il grave atteggiamento del Governo che, per le prossime annualità, ha notevolmente ridotto i fondi

destinati ai contributi
all'affitto. Per informazioni sulle iniziative o per
l'assistenza alla
compilazione delle domande di partecipazione ai bandi in
corso, rivolgiti alle
sedi del UNIAT.

CONSULENZE LEGALI

L'UNIAT

offre, tramite i propri legali, consulenza gratuita in
materia di contratti di
locazione e pratiche condominiali.

[Articolo Originale](#)