



COMUNICATO STAMPA

AFFITTI ALLA RICERCA DI CERTEZZE: LE SOLUZIONI DI U.P.P.I. AL CONVEGNO DI PADOVA

Contratti tipo per le locazioni brevi e canoni concordati per il commerciale

Affitti concordati sotto la lente all'affollatissimo convegno di Padova organizzato dall'Unione dei piccoli proprietari immobiliari. Dopo i messaggi e gli interventi di saluto l'intervento di **Ladislao Kowalski** ha sottolineato l'importanza del contributo delle associazioni di proprietà e inquilinato nella formazione del contratto di locazione, presupposto per evitare il contenzioso e, soprattutto, la perdita delle agevolazioni, anche al momento del rinnovo contrattuale. Molta attesa per il contributo di **Paolo Tommasino**, che ha definito gli obblighi del locatore di immobili a fini turistici, a partire dalle cautele da seguire per evitare di sconfinare nelle prestazioni alberghiere o, peggio, nell'impossibilità di sfrattare persone che si sono inserite in casa fingendo di chiedere una locazione breve, magari attraverso un portale. La commercialista **Giovanna Dal Moro** ha ricordato a tutti i locatori il complesso meccanismo della cedolare confrontandola con l'Irpef, evidenziando l'impossibilità di evocare una regola generale sulla convenienza di una delle due soluzioni, dato che è legata al valore della locazione sul mercato e all'aliquota Irpef applicabile ai redditi del locatore. **Marco Gaito** ha illustrato la responsabilità dell'attestatore della regolarità del contratto, soprattutto ai fini dell'applicazione della cedolare, la differenza tra "assistenza" e "attestazione" e la nullità delle clausole pattuite quando siano in contrasto con norme imperative o con il modello contrattuale ministeriale, con conseguente responsabilità civilistica dell'attestatore disattento. Il Segretario Generale dell'U.P.P.I. **Jean-Claude Mochet** ha tracciato un quadro del mercato abitativo poco confortante per studenti e ceti sociali meno abbienti, suggerendo un allargamento dei canoni concordati e incentivi per chi ristruttura casa per affittarla. L'evento si è idealmente concluso con l'Assemblea Nazionale, durante la quale il Presidente Nazionale U.P.P.I. **Fabio Pucci** ha lanciato l'idea di un affitto concordato per gli affitti commerciali, creando un algoritmo come quello per gli affitti abitativi, con lo scopo di tutelare in termini fiscali quando decida di affittare a canoni bassi a commercianti, magari in quartieri da rivitalizzare.

Roma, 26 maggio 2025

Il Segretario Generale
dr. Jean-Claude MOCHET

Il Presidente Nazionale
avv. Fabio PUCCI