

**Locazione.** Pubblicato il decreto con la nuova convenzione nazionale: regole aggiornate dopo 18 anni

# Più facili gli affitti «concordati»

## Accordi anche fuori dal perimetro dei Comuni con «tensione abitativa»

**Saverio Fossati**

I **canoni «concordati»** saranno rivitalizzati dal nuovo decreto delle Infrastrutture del 16 gennaio (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 15 marzo). Dopo 18 anni le regole per la pattuizione locale vengono rinnovate, mantenendo l'impianto di base ma con alcune novità. Il Sole le aveva anticipate il 26 ottobre 2016, il giorno dopo la firma della convenzione (ora ufficializzata dopo oltre cinque mesi di attesa) da parte delle associazioni di proprietari e inquilini. La prima novità è che associazioni e sindacati **«attesteranno la rispondenza del contratto di locazione»** ai contenuti della convenzione. Il loro intervento avviene solo a richiesta delle parti. Tuttavia è prevedibile che un contratto «rispondente» alla legge ha meno possibilità di essere oggetto di contenzioso e quindi il ricorso alle associazioni aumenterà. Inoltre, agli accordi parteciperanno anche le Onlus in rappresentanza

za delle esigenze abitative di lavoratori migranti.

Il decreto risolve la questione dell'elenco dei Comuni in cui è possibile fare accordi territoriali (quelli che fissano le fasce dei canoni) e, quindi, firmare contratti per canoni concordati. Mentre prima ci si doveva limitare ai Co-

### LA NOVITÀ

Associazioni e sindacati potranno attestare la rispondenza del contratto di locazione ai contenuti della convenzione

muni con **«alta tensione abitativa»**, il cui elenco era ormai imperscrutabile a causa del sovrapporsi delle norme, ora sarà possibile siglare contratti a canone concordato dovunque, grazie al fatto che le norme convenzionali sono applicabili sì nei Comuni dove sia stato fatto un accordo

territoriale (presupposto necessario per fare contratti «concordati») ma anche, dice la convenzione, «a quelli sottoscritti negli altri Comuni». Quindi, adesso, anche nei comuni privi di «alta tensione abitativa» diventa possibile fare gli accordi territoriali e stipulare contratti concordati.

Altre novità riguardano i contratti per **«esigenze transitorie»**, i cui canoni sono gli stessi dei contratti concordati con durata 3 anni + 2 (aumentati sino al 20 per cento): questi potranno essere definiti solo nei Comuni con oltre 10 mila abitanti. I contratti per studenti infine (anch'essi hanno i canoni uguali a quelli concordati e senza maggiorazione) sono estesi anche a chi segue master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti. Sono esclusi i contratti stipulati con gli studenti dei programmi Erasmus, dato che questi restano iscritti alla facoltà di provenienza.

Si tratta - a parere di Confedilizia - di una novità di particolare

rilievo che, tuttavia, «non potrà determinare effetti positivi sugli affitti a canone calmierato fino a quando non saranno varate due misure indispensabili per il comparto» e cioè, secondo Confedilizia, stabilizzazione della cedolare secca al 10%, attualmente prevista solo per il 2017, estensione a tutta Italia e introduzione di un limite alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi sugli immobili locati a canone calmierato, «per esempio attraverso la fissazione di un'aliquota massima del 4 per mille».

Per il Sunia (sindacato inquilini) «è un atto indispensabile per stabilire il quadro entro il quale debbono essere definiti gli accordi territoriali». Si apre ora, dice il segretario generale Daniele Barbieri, «una nuova fase di rinnovo e aggiornamento degli accordi territoriali per gli oltre 700 Comuni ad alta tensione abitativa e per quelli per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## In sintesi

### 01 | A COSA SERVE

Il decreto del 16 gennaio 2017 recepisce la convenzione tra proprietari e inquilini che fissa le regole per stipulare i contratti «concordati»

### 02 | COSA CONTIENE

Il Dm contiene i criteri per determinare il canone «concordato» abitativo della durata di cinque anni (3+2) e gli allegati dei contratti-tipo, anche per esigenze transitorie e per studenti

### 03 | LE NOVITÀ

Ora le associazioni di proprietari e inquilini (su base volontaria) potranno certificare la rispondenza del contratto agli accordi territoriali. Inoltre sarà possibile fare accordi territoriali anche in Comuni non a «tensione abitativa»

