

## **Contratti transitori, canoni col 20 per cento in più**

di Corrado Sforza Fogliani\*

I contratti transitori (durata: da 1 a 18 mesi) si possono stipulare in tutta Italia. E si possono stipulare anche dove non c'è un apposito Accordo territoriale. Ma andiamo per ordine, ed illustriamo anzitutto la situazione dei canoni di riferimento a seconda dei vari casi che si possono presentare.

Il primo, concreto caso prospettabile è quello di un contratto transitorio che debba essere stipulato in un comune per il quale la Confedilizia abbia sottoscritto con i sindacati inquilini il previsto Accordo territoriale per i contratti agevolati. Il canone sarà libero, fatta eccezione per quelli interessanti immobili ricadenti nelle aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania) come delimitate, oltre che nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia: qui occorre riferirsi per il canone all'Accordo territoriale Confedilizia/Sindacati, controllando - anche, e in particolare - se per i contratti transitori (secondo una possibilità riconosciuta dal Decreto ministeriale) sia stato previsto l'aumento delle fasce di oscillazione dei canoni fino ad un massimo del 20 per cento "per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali".

Veniamo ora al caso dei comuni in cui l'Accordo territoriale Confedilizia/Sindacati non sia stato (per mancato accordo fra le organizzazioni) stipulato. Per fissare i canoni nei comuni (sopra citati) in cui esso non è libero, ma vincolato, il riferimento è a pregressi Accordi o all'Accordo stipulato (secondo il D.M. 30.12.2002) "nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione". Anche qui occorre verificare se per i contratti transitori sia stato stabilito l'aumento anzidetto delle fasce di oscillazione.

In tutti i casi, comunque, le parti contrattuali possono di comune accordo convenire un aumento dei canoni (canoni, questa volta; non, fasce di oscillazione, come prima) fino ad un massimo del 20 per cento, sempre per le particolari esigenze di cui si è già detto (che potrebbero anche essere differenti da quelle eventualmente previste nell'Accordo territoriale).

Le fattispecie, poi, che consentono di stipulare i contratti transitori sono individuate nei singoli Accordi territoriali Confedilizia/Sindacati dei comuni interessati, o di riferimento (come sopra visto). In ogni comune (dotato o no di Accordo) è comunque per le parti possibile - a termini del D.M. 10.3.2006 - stipulare contratti transitori, della durata di cui s'è detto, "per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata".

\*presidente Confedilizia

inserito in data 24.7.2006