

Nuovo d.m. applicativo della legge 431/98 Le novità per i contratti agevolati (“concordati”)

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.m. Infrastrutture-Economia del 16.1.'17, che disciplina la stipula degli Accordi territoriali tra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Il provvedimento reca alcune interessanti novità rispetto al precedente d.m. 30.12.'02.

In particolare: viene introdotta la locazione parziale, finora non esplicitamente prevista; l'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo (facoltà, allo stato, posta in capo alle commissioni di conciliazione) viene estesa alle organizzazioni di categoria; viene meglio esplicitata la definizione di studente universitario; viene aggiornata la tabella degli oneri accessori (sulla base dell'ultima concordata fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat); viene prevista la possibilità di Accordi integrativi nel caso dei cosiddetti “alloggi sociali”, con la presenza obbligatoria di un'associazione della proprietà; viene disciplinato il funzionamento delle commissioni di conciliazione; vengono soppressi i tipi di contratto per la grande proprietà.

Oggetto di modifiche, infine, è anche la disciplina dei contratti transitori. Più in dettaglio, con riferimento a questo tipo di locazioni, vengono disciplinati i contratti di durata inferiore ai 30 giorni (finora limitati alle locazioni turistiche): per tali contratti – in tutta Italia – il canone è libero, è libera l'individuazione degli oneri accessori, non c'è obbligo di documentazione della transitorietà e il modello contrattuale è semplificato; viene previsto un ruolo per le organizzazioni di categoria nel caso di fattispecie non espressamente previste o difficilmente documentabili; si dispone la possibilità di reiterazione del contratto; viene introdotta – in luogo del riferimento ad aree metropolitane, Comuni confinanti e capoluoghi di provincia – la soglia di 10mila abitanti per stabilire i Comuni nei quali il canone è libero.

Ciò che occorre bene evidenziare, però, è che tutte le disposizioni contenute nel d.m. 16.1.'17 – così come i tipi di contratto ad esso allegati – si applicheranno solo a seguito della sottoscrizione di un Accordo territoriale stipulato in applicazione di tale nuovo decreto. Con la conseguenza che fino all'adozione degli Accordi basati sul provvedimento che ci occupa restano in vigore, in ogni loro parte, gli Accordi precedenti.

Sul sito Internet confederale è disponibile il decreto con tutti gli allegati relativi ai vari tipi di contratti agevolati (per come li chiama, esattamente, la legge anche se essi vengono abitualmente definiti come “contratti concordati”).

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:

1. stabilizzazione della speciale aliquota del 10 per cento della cedolare secca, attualmente prevista solo fino al 31 dicembre 2017, con estensione a tutta Italia della sua applicazione;
2. introduzione di un limite alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi – quadruplicatasi rispetto all'Ici – sugli immobili locati attraverso i contratti a canone calmierato, ad esempio attraverso la fissazione di un'aliquota massima del 4 per mille.

da *Confedilizia notizie*, aprile '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.