

# **ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO**

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n° 431 e del Decreto 16 gennaio 2017  
del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

## Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia

- **A.P.E.** - Associazione della Proprietà Edilizia di Como - aderente a CONFEDILIZIA, con sede legale in Como, via Diaz n. 91, in persona del Presidente, avv. Claudio Bocchietti e del Vicepresidente, Delegato all'Accordo, avv. Angelo Sollazzo;
- **U.P.P.I.** - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari -, con sede legale in Como, via Giulini n. 10, in persona del Presidente, avv. Silvio Zanetti;
- **A.C.P.E.** - Associazione Comasca Proprietà Edilizia - aderente a FEDERPROPRIETA', con sede legale in Como, via Porta n. 10, in persona del Presidente, avv. Gianfranco Procopio e del Consigliere Delegato all'Accordo, geom. Piermaria Carrara;
- **A.P.P.C.** - Associazione Piccoli Proprietari di Casa -, con sede legale in Como, via Odescalchi n. 30, in persona del Presidente, avv. Filippo Giancola;
- **A.S.P.P.I.** - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari -, con sede legale in Como, viale Varese n. 87, in persona del Consigliere Delegato all'Accordo, avv. Fabio Saladino;

## e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

- **S.U.N.I.A.** - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari della Provincia di Como -, con sede legale in Como, via Castellini n. 19, in persona del Segretario Provinciale, signora Mara Merlo;
- **S.I.C.eT.** - Sindacato Inquilini Casa e Territorio Dei Laghi, con sede legale in Como, via Brambilla n. 24, in persona del Segretario Generale, dott. Alessandro Kulka;
- **U.N.I.A.T.** - Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio -, con sede legale in Como, via Torriani n. 27, in persona del Responsabile, Antonio Del Verme;
- **C.O.N.I.A.** - Confederazione Nazionale Inquilini Associati -, con sede legale in Como, via Volta n. 60, in persona del Presidente, avv. Micaela Bianchi;

convengono e stipulano quanto segue:

### **1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti del presente Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria del presente Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
4. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.



5. Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo. A decorrere dalla scadenza del presente Accordo e sino alla sottoscrizione di quello nuovo, i prospetti con le diverse fasce di oscillazione qui convenuti saranno adeguati al costo della vita applicando ad essi le variazioni ISTAT, nella misura del 100%, intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione.

## **2 - CONTRATTI AGEVOLATI**

**(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16/01/2017)**

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di COMO.
2. Il territorio del Comune di COMO, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in sei "zone omogenee" secondo le Microzone catastali approvate dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.02.99 n. 12. Per la più facile individuazione dell'ubicazione dell'immobile all'interno delle microzone catastali, si rinvia al viario delle microzone, alla suddivisione per mappali delle microzone e alla planimetria generale delle microzone, allegati al presente Accordo (all. 1, 2 e 3), rimanendo inteso che in caso di contrasto deve prevalere la suddivisione per mappali.
3. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti contraenti sulla base degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile di cui al prospetto allegato (all. 4) e all'interno delle fasce di oscillazione di cui al prospetto allegato (all. 5) valevole per gli immobili di superficie convenzionale complessiva inferiore o pari a 60 mq e di cui all'ulteriore prospetto allegato (all. 6) valevole per gli immobili di superficie convenzionale complessiva superiore a 60 mq.

### TABELLA DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DELLE PERTINENZE

La superficie complessiva dell'immobile locato sarà calcolata sulla base dei seguenti coefficienti:

- a) **100%** della superficie netta calpestabile dell'appartamento
- b) **70%** della superficie netta delle autorimesse singole
- c) **50%** della superficie netta di posti auto in autorimesse comuni
- d) **25%** della superficie netta delle cantine, dei solai, dei balconi o terrazzi e dei posti auto scoperti in uso esclusivo
- e) **10%** della superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva

N.B. :

> Nel calcolo della superficie dell'appartamento, con esclusivo riferimento al punto a), si applicherà una maggiorazione del +30% per le unità abitative fino a mq 30, del +25% per le unità abitative fino a mq 45, del +15% per le unità abitative fino a mq 60.

Limitatamente agli immobili ubicati all'interno della microzona 2, a parziale deroga di quanto previsto al paragrafo che precede, per le unità abitative fino a mq 30 si applicherà una maggiorazione del + 35%.

> Viene comunque fissato il limite massimo invalicabile di mq 62 qualora, per effetto di tale maggiorazione, la superficie dell'appartamento risultasse superiore.

> Nel calcolo della superficie complessiva un errore del  $\pm 5\%$  non potrà costituire motivo di contenzioso o di rideterminazione del canone.





4. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti, subiranno nei valori minimo e massimo i seguenti aumenti, a valere per l'intera durata contrattuale:


+ 5% per i contratti di durata di 4 anni  
+ 8% per i contratti di durata di 5 anni  
+ 10% per i contratti di durata di 6 anni e oltre

5. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
6. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità – ovvero dotati almeno di: elementi idonei alla preparazione e conservazione del cibo, con superficie di appoggio per la relativa consumazione; letto ed armadio a due o più ante o altra struttura idonea alla collocazione degli abiti – le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
7. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "A", "B" e "C", così come certificato dall'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D. Lgs. 192/05, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 10%. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "D" e "E", così come certificato dall'Attestato di cui al precedente capoverso, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 5%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
8. Per gli appartamenti il cui riscaldamento sia fornito unicamente da una o più stufette elettriche portatili o da una o più stufe a combustibile liquido, le diverse fasce di oscillazione saranno diminuite nei valori minimi e massimi del 10%.
9. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le singole parti contraenti applicheranno l'allegata tabella (all. 7).
10. E' consentita la locazione di porzioni d'immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche le parti e i servizi condivisi.
11. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.
12. I contratti di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16/01/2017 sotto la lettera A) (all. 8), recante altresì – come con il presente Accordo formalmente si conviene – le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat, tranne nel caso in cui il locatore si avvalga dell'opzione della cedolare secca che prevede l'inapplicabilità dell'aumento.

### **3 - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI** **(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, D.M. 16/01/2017)**

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Como.
2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.



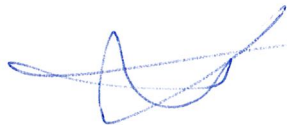



- 
3. Per i contratti di durata non superiore a trenta giorni il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
  4. Ai fini dell'art. 2, D.M. 16/01/2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che per la classificazione dell'immobile, per il calcolo della superficie convenzionale, per l'applicazione delle fasce di oscillazione del canone e per gli oneri accessori, si utilizzeranno i medesimi criteri di cui all'articolo 2 del presente Accordo (all. 4, all. 5, all. 6, all. 7).
  5. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/'98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
  6. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità – ovvero dotati almeno di: elementi idonei alla preparazione e conservazione del cibo, con superficie di appoggio per la relativa consumazione; letto ed armadio a due o più ante o altra struttura idonea alla collocazione degli abiti – le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
  7. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "A", "B" e "C", così come certificato dall'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D. Lgs. 192/05, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 10%. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "D" e "E", così come certificato dall'Attestato di cui al precedente capoverso, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 5%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
  8. Per gli appartamenti il cui riscaldamento sia fornito unicamente da una o più stufette elettriche portatili o da una o più stufe a combustibile liquido, le diverse fasce di oscillazione saranno diminuite nei valori minimi e massimi del 10%.
  9. E' consentita la locazione di porzioni d'immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche le parti e i servizi condivisi.
  10. Per i contratti di cui al presente articolo vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze transitorie, rispettivamente del locatore e del conduttore.

#### ESIGENZE DEL LOCATORE


- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

#### ESIGENZE DEL CONDUTTORE

- quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsione di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto o assegnazione di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale.

11. Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo, è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze, in capo anche ad una soltanto delle parti contraenti.
- 
- 
- 
- 



- 
12. I contratti di cui al presente articolo devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nel presente Accordo, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto.
  13. In applicazione dell'art. 2, comma 5, D.M. 16/01/2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
  14. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, L. 431/98 in caso d'inadempimento delle modalità di stipula previste dal presente Accordo.
  15. I contratti di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16/01/2017 sotto la lettera B) (all. 9).

**4 - CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
**(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 16/01/2017)**

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Como.
2. Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti iscritti ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza purché il corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione siano tenuti sul territorio della Provincia di Como o sul territorio di Provincia confinante a quella di Como. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
3. La durata del contratto va da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.
4. Tali contratti possono essere sottoscritti da un singolo studente o da gruppi di studenti, oppure da aziende per il diritto allo studio.
5. Ai fini dell'art. 3, comma 2, D.M. 16/01/2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che per la classificazione dell'immobile, per il calcolo della superficie convenzionale, per l'applicazione delle fasce di oscillazione del canone e per gli oneri accessori, si utilizzeranno i medesimi criteri di cui all'articolo 2 del presente Accordo (all. 4, all. 5, all. 6, all. 7).
6. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
7. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità – ovvero dotati almeno di: elementi idonei alla preparazione e conservazione del cibo, con superficie di appoggio per la relativa consumazione; letto ed armadio a due o più ante o altra struttura idonea alla collocazione degli abiti – le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
8. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "A", "B" e "C", così come certificato dall'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D. Lgs. 192/05, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 10%. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "D" e "E", così come certificato dall'Attestato di cui al precedente capoverso, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 5%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.



9. Per gli appartamenti il cui riscaldamento sia fornito unicamente da una o più stufette elettriche portatili o da una o più stufe a combustibile liquido, le diverse fasce di oscillazione saranno diminuite nei valori minimi e massimi del 10%.
10. E' consentita la locazione di porzioni d'immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche parti e servizi condivisi.
11. I contratti di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16/01/2017 sotto la lettera C) (all. 10).

#### **5 - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

1. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.
2. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
3. Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente Accordo, come pure la ripartizione degli oneri accessori.

#### **6 - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** *(art. 6, D.M. 16/01/2017)*

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16/01/2017, 16 del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) al D.M. 16/01/2017 (all. 11).

#### **7 - ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA AL PRESENTE ACCORDO** *(art. 1, comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5, D.M. 16/01/2017)*

1. Ai sensi degli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, D.M. 16/01/2017, le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
2. Per i contratti in relazione ai quali non è stata prestata assistenza, l'attestazione disciplinata dalle norme di cui al paragrafo che precede è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente Accordo (all. 12).

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Viario delle microzone;
- All. 2: Suddivisione per mappali delle microzone (già allegata all'Accordo Territoriale stipulato in data 16.11.2009);
- All. 3: Planimetria generale delle microzone (già allegata all'Accordo Territoriale stipulato in data 16.11.2009);
- All. 4: Tabella degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile;
- All. 5: Tabella delle fasce di oscillazione del canone per immobili di superficie convenzionale complessiva inferiore o uguale a 60 mq;

- All. 6: Tabella delle fasce di oscillazione del canone per immobili di superficie convenzionale complessiva superiore a 60 mq;
- All. 7: Tabella per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore;
- All. 8: Tipo di contratto agevolato;
- All. 9: Tipo di contratto transitorio ordinario;
- All. 10: Tipo di contratto transitorio per studenti universitari;
- All. 11: Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione;
- All. 12: Modulo di attestazione del contratto.

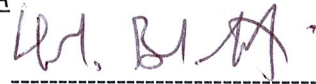
Il presente Accordo e i relativi allegati saranno depositati presso la Segreteria Generale del Comune di Como e presso la Regione Lombardia

Letto, confermato e sottoscritto

Como, 5 ottobre 2020

LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

A.P.E. - CONFEDILIZIA -



Avv. Claudio Bocchietti



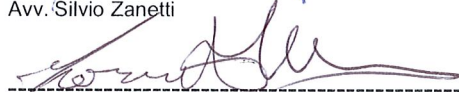
Avv. Angelo Sollazzo

U.P.P.I.



Avv. Silvio Zanetti

A.C.P.E. - FEDERPROPRIETA' -



Geom. Piermaria Carrara (con delega avv. G. Procopio che si allega)

A.P.P.C.



Avv. Filippo Giancola

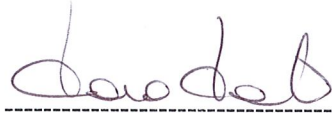
A.S.P.P.I.



Avv. Fabio Saladino

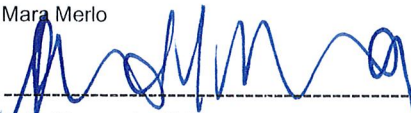
LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI

S.U.N.I.A.



Mara Merlo

S.I.C. e T.



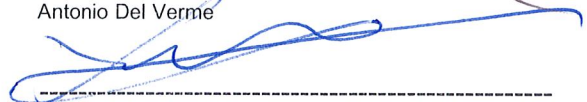
Dott. Alessandro Kulka  
(Con nota di riserva che si allega come parte integrante)

U.N.I.A.T.



Antonio Del Verme

C.O.N.I.A.



Avv. Micaela Bianchi





## Dichiarazione a verbale del SICeT dei LAGHI da allegare all'Accordo Locale di Como

In riferimento a quanto previsto dell'Accordo Locale del Comune di Como relativamente all'art. 3 comma 13 (*particolari contratti transitori*) e all'art. 7 comma 2 (*attestazione*), il SICeT non può che ribadire quanto già argomentato in sede di confronto ministeriale per la stesura della Convenzione Nazionale permanendo un forte dissenso sugli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 (*attestazione*) e sull'art. 2 comma 5 (*particolari contratti transitori*) della Convenzione stessa.

### ***Sui particolari contratti transitori di cui all'art. 3 comma 13***

Il comma 5 dell'art. 2 della Convenzione Nazionale introduce una sostanziale deroga alle condizioni già definite ai sensi dei comma 1 e 4 dell'art. 2, che rendono possibile la transitorietà del contratto di locazione.

Il SICeT ritiene che tale nuova norma recepita al punto 3 comma 13 dell'Accordo Locale di Como – possa determinare forme di transitorietà contrattuale molto vaste e diversificate, creando situazioni di grave disomogeneità contrattuale sul territorio anche in riferimento all'applicazione dell'art. 13 della legge 431/98.

Si potrebbero creare le condizioni per un totale snaturamento dello "stato di eccezione" della locazione transitoria, facendo diventare legittima ogni necessità del locatore di ridurre la durata contrattuale.

### ***Nel merito di cui all'art. 7 comma 2 dell'Accordo Locale.***

Con gli articoli 1, comma 8, 2 comma 8, 3, comma 5 del D.M. 16/01/2017 si è sostanzialmente introdotto il principio che per i contratti non assistiti le parti debbano obbligatoriamente chiedere alle organizzazioni firmatarie degli accordi il rilascio dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi stessi, con assunzione di responsabilità delle organizzazioni firmatarie, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Il SICeT ha sostenuto in sede di confronto ministeriale che l'attestazione doveva limitarsi al massimo alla rispondenza di quanto dichiarato dalla parte contrattuale ai parametri economici e normativi che quella dichiarazione comporta, ma non poteva estendersi anche alle conseguenze che quella attestazione determina, cioè le agevolazioni fiscali.

Il SICeT ha ribadito inoltre, sempre in sede di confronto ministeriale, la contrarietà ad attribuire alle sole organizzazioni firmatarie dell'Accordo la facoltà di rilasciare l'attestazione di rispondenza, perché sarebbe limitativa della libertà di scelta della propria rappresentanza sindacale da parte dei soggetti contrattuali.

Il SICeT dei Laghi, quindi, ferme restando le obiezioni e le argomentazioni giuridiche formulate in sede di confronto sulla Convenzione Nazionale, ribadisce anche in questa sede, al fine di evitare eccezioni di legittimità, che l'Accordo Locale nella parte riferita all'Attestazione (punto 7 comma 2) dovrebbe attenersi ai seguenti principi :

- a) essere esplicitamente facoltativa;
- b) non subordinare le eventuali agevolazioni fiscali all'attestazione;
- c) non limitare ai firmatari dell'accordo locale la facoltà di attestare la rispondenza ai contenuti economici e normativi dell'Accordo, per non creare un contrasto di competenza evidente tra i soggetti dell'assistenza e i soggetti firmatari, che le norme di riferimento ben distinguono correttamente.

Per mantenere la possibilità di attestazione da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, condizione sulla quale il SICeT non è pregiudizialmente contrario, il punto 7 dell'Accordo Locale di Como dovrebbe essere così formulato :

*"Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle proprie organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto all'Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato"*

*L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo Locale, ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali previsti, può essere, altresì, richiesta dal Comune alle Organizzazioni Sindacali di rappresentanza previo la sottoscrizione di una Convenzione che individui le modalità, le finalità ed i costi di tale attività".*

**Ciò argomentato il SICeT dei Laghi appone la propria firma all'Accordo Locale di Como, poiché ne condivide sia gli aspetti economici sia quelli normativi, esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sui punti indicati.**

**Il Segretario Generale SICeT dei Laghi  
Alessandro Kulka**



AC  
PE

Aderente all'Associazione Nazionale Proprietà Edilizia

Associazione  
Comasca  
Proprietà  
Edilizia

Associazione Comasca  
della Proprietà Edilizia

Via Porta, 10 • 22100 Como  
Tel./Fax 031 262248

Il sottoscritto Avv. Gianfranco Procopio (con studio in Como in via Odescalchi n. 36), in qualità di Presidente di A.C.P.E. – Associazione Comasca Proprietà Edilizia – aderente a Federproprietà con sede legale in Como (CO) via Porta n. 10, impossibilitato a comparire personalmente all'incontro fissato presso il Comune di Como per il giorno 05.10.2020 ore 11:00 per la firma dell'Accordo Territoriale per il Comune di Como in attuazione della legge 09.12.1998 n. 431 e del decreto 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

DELEGA

Alla firma dell'accordo in sua vece il Consigliere Pier Maria Carrara.

Como, li 02/10/2020

Presidente A.C.P.E.

Avv. Gianfranco Procopio

