

CANONE CONCORDATO

Novità in tema di rilascio del documento di attestazione

(a cura di Confabitare Monza e FIMAA MiLoMB)

Durante la pausa estiva è stato convertito in Legge il Decreto Semplificazioni, il quale tra le tante novità ne ha introdotta una riguardante la materia degli affitti a canone concordato.

La situazione prima della conversione in Legge del Decreto

Con l'entrata in vigore del D.M. 16 gennaio 2017, per tutti i contratti a canone concordato, si è resa necessaria la richiesta dell'attestazione del canone, ossia del rilascio da parte delle Associazioni di rappresentanza della proprietà immobiliare e dell'inquilinato di quel documento che certifichi che il canone richiesto dal locatore rispetti i limiti indicati dall'Accordo territoriale in vigore per il Comune sul quale è sito l'immobile concesso in locazione.

Tale documento è valido per ogni singolo contratto, ciò comporta che la cessazione degli effetti del contratto comporti l'automatica cessazione degli effetti anche del documento di attestazione.

Le novità introdotte dalla conversione in Legge del Decreto

La Legge recita:

*L'attestazione di cui agli art. 1, co. 8, 2, co. 8, e 3, co. 5, del Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017, recante «Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, co. 3, della L. 431/1998 nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, co. 1, 2 e 3 della stessa legge», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 62 del 15 marzo 2017, può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, **aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata**, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce.*

Sul tema si sono susseguite una molteplicità di interpretazioni, tra loro profondamente discordanti, aventi quale tema centrale la dicitura riguardante il contenuto del contratto.

La formulazione proposta dal legislatore lascia troppo spazio di interpretazione, non dando un chiaro riferimento a quali elementi del contratto non debbano variare per poter considerare nuovamente valido il documento di attestazione.

Il problema per chi, come noi, si trova nel mezzo tra un legislatore "confuso" ed un proprietario mal informato, è quello di saper dare il giusto consiglio, onde evitare di perdere in primis un cliente, e cosa ben più importante, di credibilità, oltre al rischio di ripercussioni dal punto di vista legale.

Seguendo questa lettura, che potremmo definire conservativa, Confabitare Monza consiglia, e continuerà in tal senso quantomeno sino al reperimento di un'interpretazione chiara, il rifacimento delle singole attestazioni, mantenendo in essere una validità identica a quella prevista nel sopracitato D.M. 16 Gennaio 2017.