

Contratti Concordati:

novità presenti nella convenzione nazionale firmata dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini

di
Cesare Boldorini

Su questa rivista, con un articolo dell'aprile 2015, auspicavamo che il Ministero delle Infrastrutture procedesse quanto prima all'emanazione del nuovo decreto attuativo riguardante l'applicazione dei contratti agevolati, che dovrebbe avere cadenza triennale ed invece era fermo al 2002. Propedeutica all'emanazione del decreto sarebbe stata la Convenzione nazionale sottoscritta tra le Associazioni della proprietà e quelle degli inquilini.

La nuova Convenzione nazionale, su convocazione delle associazioni da parte del vice ministro Nencini, è stata sottoscritta il 25 ottobre.

Nell'articolo citato erano state elencate alcune richieste dell'Asppi.

1. Nuova Convenzione nazionale che non stravolgesse l'attuale impianto ma desse risposte alle criticità emerse nell'esperienza.
2. Definire le modalità di asseverazione e certificazione dei contratti da parte delle Associazioni firmatarie, anche per garantire fiscalmente la corretta applicazione degli accordi territoriali.
3. Sancire la possibilità di stipulare contratti a canone agevolato anche per porzione di appartamenti.
4. Superare la rigidità per la stipula di contratti transitori, atteso che in molti casi la transitorietà (del proprietario o dell'inquilino), pur essendo reale, non è documentabile.
5. Estendere l'intestazione dei contratti transitori per studenti universitari a tutti quegli studenti di corsi di specializzazione privati pur non riconosciuti dal Ministero dell'università e della ricerca.

Con la nuova Convenzione, grazie anche ad un atteggiamento collaborativo dei sindacati inquilini, siamo riusciti ad ottenere diversi aggiustamenti.

1. La Convenzione mantiene l'impianto del precedente decreto ministeriale, e pertanto si è evitato di cominciare dall'anno zero, mantenendo inalterati elementi acquisiti e condivisi.
2. Ferma restando la facoltà di essere assistiti da una o più associazioni in sede di stipula contrattuale, per i contratti non assistiti gli accordi territoriali stabiliranno i criteri di attestazione della rispondenza economica e normativa del contratto.
3. Viene introdotto il principio della stipula di contratti agevolati per porzione di appartamento, sgombrando il campo da possibili interpretazioni restrittive. I criteri per determinare il canone saranno indicati negli accordi locali.
4. Per i contratti transitori, vengono introdotte diverse novità. Innanzitutto viene indicata soltanto la durata massima (18 mesi) ed eliminata la durata minima (un mese). Il canone dei contratti con durata di 30 giorni o inferiore è libero, e su questi contratti non si deve indicare e documentare il motivo di transitorietà. Per le durate superiori a 30 giorni, i motivi di transitorietà dovranno: o essere documentati oppure, qualora la transitorietà sia reale ma non documentabile, gli accordi locali definiranno i criteri di supporto ai contraenti da parte delle rispettive associazioni di categoria. In pratica, il contratto avrà validità se assistito da una associazione della proprietà e da un sindacato inquilini che acquisiranno le dichiarazioni delle parti.
5. L'estensione del contratto transitorio per studenti universitari anche a studenti di strutture private non riconosciute (che nelle grandi città sono numerose) sarà possibile soltanto con una modifica della legge (la 431/98). Tuttavia, contrariamente a quanto previsto dai precedenti decreti attuativi, in cui si parlava esclusivamente di studenti universitari, è stato inserito, a titolo esemplificativo, un elenco di tipologie che rientrano in questa fattispecie (master, dottorati, specializzazione o perfezionamenti post laurea), oltre che le Accademie di belle arti, l'Accademia nazionale di arte drammatica e gli ISIA (Istituto superiore per le industrie artistiche), i Conservatori di musica, l'Accademia nazionale di danza e gli Istituti musicali parificati, anche se molti di questi istituti sono stati, negli ultimi anni, accorpati a corsi universitari. In ogni caso ci rientrano tutti gli Istituti che iscrivono studenti in possesso di diploma di scuola media superiore e che rilasciano diplomi di primo e secondo livello riconosciuti dal Miur.

Infine, la commissione di conciliazione, che prevedeva l'insediamento di un presidente terzo e dei rappresentanti delle parti, è stata modificata in una più agile Commissione di negoziazione paritetica, coi rappresentanti delle parti, a cui rivolgersi, prima di ricorrere al magistrato, in merito a controversie riguardanti l'interpretazione del contratto e l'esatta applicazione dell'accordo locale.

Come in qualsiasi accordo fra controparti, il risultato è frutto di mediazione, ma riteniamo di essere riusciti ad inserire modifiche interessanti e soddisfacenti a tutela della proprietà.

Siamo in attesa del decreto Ministeriale che aprirà le trattative per la revisione e l'aggiornamento degli Accordi locali.