
PROGETTO

“ABITARE NEL RISPARMIO”

convegno “abitare nel risparmio” del 20 ottobre 2017,

nell’ambito del programma della Regione Lombardia

finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico (ripartizione 2015)

IL RISPARMIO NELLE LOCAZIONI ABITATIVE:

I CONTRATTI CONVENZIONATI

20 ottobre 2017

Avv. Giuseppe Bonura

(Consulente Legale Proprietà Edilizia Roma)

La disciplina principale dell'istituto della locazione in Italia, è regolata dagli artt. 1571 - 1654 del codice civile.

Tale disciplina ha subito nel corso del tempo diverse innovazioni sorte dalla necessità di trovare risposte all'emergenza abitativa che da sempre caratterizza il nostro territorio soprattutto nei centri densamente abitati e come difesa degli inquilini nel rapporto con la proprietà immobiliare.

Non dimentichiamo, infatti, che fino agli anni 70 del precedente secolo esisteva in Italia un dicotomico scenario sociologico ed economico rappresentato da un lato dalla grande proprietà immobiliare e dall'altro da un altissimo numero di inquilini dal quale emergeva un quadro in cui questi ultimi costituivano la categoria più svantaggiata e vessata.

In quest'ottica fu introdotta la **legge n. 392 del 1978**, meglio conosciuta come legge sull'**equo canone**, la quale imponeva il valore locativo degli immobili in funzione di alcuni parametri e coefficienti previsti dalla legge stessa.

Tale scelta, compiuta dal legislatore per calmierare i prezzi delle locazioni, ha prodotto, così come storicamente accade quando si tenta di imbrigliare

artificialmente il mercato, risultati estremamente negativi, causando gravi distorsioni del mercato delle abitazioni.

Le parti, infatti, fecero ricorso alla prassi dei c.d. affitti in nero non registrando i contratti, applicarono canoni di locazioni maggiori di quelli stabiliti dalla legge, stipularono contratti di locazione ad uso diverso, e quindi a canone libero, per appartamenti destinati, invece, a civile abitazione. In molti casi i proprietari preferirono, addirittura, togliere dal mercato i propri appartamenti, ritenendo antieconomico concederli in locazione ad un canone spesso irrisorio, assai lontano dal vero valore di mercato e con alti rischi di perdita della relativa disponibilità per lungo tempo continuando, peraltro, a sostenere un peso fiscale tra i maggiori in Europa; questo trend, purtroppo, non si è mai invertito e la tassazione sugli immobili risulta a tutt'oggi insopportabile.

L'obiettivo della legge non venne raggiunto e, anzi, l'emergenza abitativa continuò a presentarsi come vera e propria piaga nella società italiana.

Con gli anni, però, la differenziazione tra categoria dei grandi proprietari immobiliari ed inquilini è venuta scemando giacché la propensione tutta Italia al cosiddetto **“investimento nel mattone”** ha fatto sorgere un tertium genus rappresentato dalla folta categoria dei piccoli proprietari immobiliari.

Tale fenomeno è risultato costantemente in crescita sino a far sì che oggi nel nostro Paese circa l'85% della popolazione sia proprietaria almeno di un immobile.

Purtroppo, se è vero che lo scenario si è modificato, dobbiamo registrare che non si è modificata la percezione sociologica del fenomeno che tratteggia quale controparte debole del rapporto locatizio sempre ed esclusivamente il conduttore.

Le Associazioni rappresentative della proprietà, e tra queste è importante ricordare il costante contributo di **FEDERPROPRIETA'** e **CONFAPPI**, per anni hanno lottato per ottenere la liberalizzazione dei canoni di locazione costringendo il legislatore ad intervenire nuovamente sulla materia.

Il primo intervento, successivo alla legge sull'equo canone, che diede atto della mutata fisionomia della proprietà immobiliare e degli sforzi compiuti dalle Associazioni di categoria si ebbe con la **legge n. 35 del 1992 (patti in deroga)** la quale consentì, nei contratti di locazione ad uso abitativo, la libera pattuizione del corrispettivo bilanciata da un sostanziale raddoppio della durata del contratto (4 anni + 4 anni), mentre tutti gli altri aspetti del rapporto contrattuale continuarono ad essere regolati dalla precedente disciplina.

La legge 359/92 nacque infatti con l'obiettivo di sbloccare il mercato delle abitazioni liberalizzando il canone e la durata dei contratti di locazione, al fine di incentivare gli affitti.

Ma fu finalmente con la **legge n. 431 del 1998** che **FEDERPROPRIETA'** ed alcune Associazioni della proprietà edilizia costrinsero di fatto il legislatore ad abbandonare definitivamente l'idea del canone equo imposto per legge.

Venne in questo modo sancita la liberalizzazione del canone delle locazioni ad uso abitativo, bilanciata da una maggiore stabilità del rapporto contrattuale, con espressa previsione dell'obbligo della forma scritta e della registrazione del contratto.

I contratti che ricadono nell'ambito applicativo di quest'ultima legge riguardano le locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo che non abbiano ad oggetto beni vincolati o che non siano costruiti nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica o, ancora, che non siano alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche.

La legge attualmente in vigore prevede due possibili modalità di contrattazione: a canone libero a canone concordato, strutturata secondo modelli-tipo, frutto di accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

La durata del contratto varia a seconda si sia scelto il modello a forma libera oppure quello concordato tra associazioni: nel primo caso è prevista una durata minima di quattro anni rinnovabili per ulteriori quattro, mentre nel secondo la durata minima è di tre anni rinnovabili per altri due.

In relazione a quest'ultima fattispecie, la legge, al comma 3 art. 2 prevede espressamente che *“le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, ... ed altre condizioni contrattuali sulla base di **quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le***

Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette Organizzazioni ... I medesimi accordi sono depositati, a cura delle Organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata".

In ossequio a tale disposizione venne sottoscritta tra le Associazioni di categoria maggiormente rappresentative **la Convenzione Nazionale del 06/09/2002** in recepimento della quale venne emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con l'allora Ministero dell'Economia e delle Finanze il **Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002** che stabilì i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolata nonché per i contratti tipo in favore gli studenti universitari fuori sede, ossia destinati a coloro che studiano fuori del comune di residenza.

Sebbene sulla carta, le riforme compiute cominciassero ad andare nella giusta direzione, cercando di contemperare le esigenze dei locatori e quelle dei conduttori, nella applicazione pratica i contratti a canone concordato faticavano a farsi strada.

Ciò a causa di numerose ragioni tra le quali principalmente la mancanza di incentivi sostanziali a livello fiscale ma anche a causa delle Associazioni di categoria degli inquilini che, a livello territoriale, riuscirono spesso a strappare parametri di calcolo dei canoni di locazione agevolati di gran lunga inferiori ai

criteri di mercato tali da dissuadere i proprietari dall'avvicinarsi a tale forma contrattuale.

Se tale modus operandi ha fatto ottenere alle dette Associazioni degli Inquilini qualche positivo titolo sui giornali dell'epoca sicuramente non ha fornito un buon servizio per i propri associati i quali, proprio a causa della forzatura compiuta sui canoni al ribasso, non poterono godere dei benefici previsti per tale fattispecie contrattuale.

Al di fuori di queste singole realtà territoriali bisogna, però, riconoscere che il ricorso ai contratti a canone concordato ha subito un certo incremento e ciò soprattutto grazie all'alleggerimento del regime fiscale ad essi collegato.

L'art 3 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 *“Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale”*, pubblicato in G.U. n. 67 del 23 marzo 2011 **ha introdotto**, a decorrere dall'anno 2011, la **“cedolare secca”** sui contratti di locazione.

In base al comma 2 del citato articolo *“il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione...”* .

Chi avesse deciso di avvalersi della cedolare secca avrebbe avuto l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata. Con la

comunicazione il locatore rinunciava alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat.

Per i contratti a canone libero, sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la legge sulla cedolare secca prevedeva l'applicazione di un'aliquota del **21%** mentre per i contratti a canone concordato, stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti fu ridotta al **19%**.

Successivamente tale ultima aliquota venne ulteriormente ridotta al **15%** con la conversione in legge del **Decreto IMU (L.124/2013)** fino a che venne ulteriormente ridotta, in forza dell'art. 9 commi 1 e 2 bis d.l. 28/03/2014 convertito nella **legge 80 del 2014**, nella misura, ancora vigente, del **10%**.

Come abbiamo potuto rilevare, pertanto, la spinta delle Associazioni dei proprietari immobiliari è stata fondamentale nel cercare di creare ed ottenere le condizioni affinché i contratti a canone concordato divenissero uno strumento utilizzabile e largamente utilizzato.

Il **25 ottobre 2016**, presso il competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è stata sottoscritta dalle Associazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini la nuova convenzione veicolo per la emanazione, nel gennaio di quest'anno, di apposito **Decreto Ministeriale del 16.01.2017**.

Prima di analizzare nello specifico quali sono le principali disposizioni del DM 16/01/2017, con le quali è stato parzialmente modificato il precedente DM 30/12/2002, esaminiamo l'andamento tenuto dal mercato delle locazioni a canone concordato ed agevolato per studenti nel biennio 2015-2016.

Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate nei comuni ad alta tensione abitativa con contratto agevolato a canone concordato sono state circa 191 mila nel 2016, l'1,5% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo è pari a circa oltre 1100 milioni di euro e il canone annuo medio per unità di superficie ammonta a 62,8 €/m² sostanzialmente stabile rispetto al 2015 (Tabella 1). La dinamica dei canoni si mostra tuttavia eterogenea tra le macroregioni: salgono nel Nord e ancor più al Sud calano invece al Centro e nelle Isole. Il valore più elevato si registra in Centro, 76,1 €/m², quello minimo nelle Isole, 46 €/m².

Tabella 1 Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

Agevolato concordato Aree territoriali	Abitazioni locate 2016 n.	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio variazione 2015/2016 %
Nord Ovest	41.303	3.491.453	84,5	212,0	60,7	2,0%
Nord Est	53.114	4.722.701	88,9	286,4	60,6	0,2%
Centro	62.018	5.770.167	93,0	438,7	76,0	-1,9%
Sud	22.654	2.387.502	105,4	112,6	47,2	2,6%
Isole	12.156	1.299.508	106,9	60,0	46,2	-0,9%
ITALIA	191.245	17.671.331	92,4	1.109,8	62,8	-0,1%

Fonte: Rapporto Immobiliare 2017 - Osservatorio del mercato immobiliare ABI

Per quanto riguarda la quota in % delle abitazioni locate a canone concordato nel 2016 divise per macroaree i dati indicano:

- il Nord Ovest con il **21,6%**,
- il Nord Est con il **27,8%**,
- il Centro con il **32,4%**,
- il Sud con il **11,8%**
- le Isole con il **6,4%**

Le principali città

Tra le 8 principali città italiane a Milano, per tale segmento, la quota di abitazioni locate raggiunge appena lo 0,5% delle abitazioni potenzialmente locabili. A Roma si registra il canone annuo medio per unità di superficie più elevato, circa 112 €/m². All'estremo opposto si trova Palermo con un canone inferiore ai 52 €/m² (Tabella 2).

Tabella 2: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

Agevolato concordato Principali città	Abitazioni locate 2016 n.	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
ROMA	21.579	1.873.011	86,8	209,3	111,7	-0,5%
MILANO	1.767	134.210	76,0	11,4	84,6	1,3%
NAPOLI	2.734	267.763	97,9	20,8	77,7	6,3%
TORINO	8.034	631.623	78,6	40,9	64,8	0,9%
PALERMO	4.257	452.348	106,3	23,3	51,5	-0,3%
GENOVA	6.477	559.174	86,3	37,4	66,9	1,0%
BOLOGNA	5.441	444.077	81,6	37,3	84,0	0,6%
FIRENZE	2.725	246.739	90,5	22,5	91,2	1,9%
TOTALE	53.014	4.608.945	86,9	402,9	87,4	0,1%

Fonte: Rapporto Immobiliare 2017 - Osservatorio del mercato immobiliare ABI

Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti nei comuni ad alta tensione abitativa ammontano nel 2015 a poco più 20 mila, pari allo 0,1% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 135 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 70,6 €/m², sostanzialmente stabile rispetto ai valori del 2015 (Tabella 3). Il valore massimo si registra in Centro, quello minimo nelle Isole. Le due aree presentano le sole variazioni positive, rispettivamente pari +0,7% e +1,1%. Da rilevare come nelle regioni centrali si concentri oltre un terzo delle abitazioni locate agli studenti.

Tabella 3: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

Agevolato studenti Area	Abitazioni locate 2016 n.	Superficie complessi va 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio variazione 2015/16 %
Nord Ovest	4.181	334.940	80,1	25,4	75,8	-0,5%
Nord Est	5.175	493.025	95,3	33,6	68,2	-0,8%
Centro	6.900	656.027	95,1	55,3	84,3	0,7%
Sud	2.932	305.758	104,3	15,0	49,2	-2,2%
Isole	1.206	128.737	106,7	6,0	47,0	1,1%
ITALIA	20.394	1.918.487	94,1	135,4	70,6	-0,1%

Fonte: Rapporto Immobiliare 2017 - Osservatorio del mercato immobiliare ABI

Per quanto riguarda la quota in % delle abitazioni locate per studenti nel 2016 divise per macroaree i dati indicano:

- il Nord Ovest con il 20,6%
- il Nord Est con il 25,4%
- il Centro con il 33,8%
- il Sud con il 14,4%
- le Isole con il 5,9%

Le principali città

A conferma di quanto sopra rilevato si nota come il segmento di mercato agevolato per studenti nella città di Firenze vede aumentare di oltre il 6% il canone unitario medio; un rialzo decisamente più elevato si riscontra a Napoli sebbene poco significativo a causa dell'esiguità del numero di abitazioni coinvolte. Significativo anche il dato relativo alla città di Milano con un aumento del 4,3%, mentre sostanzialmente stabili i risultati di Roma (Tabella 4).

Tabella 4: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

Agevolato studenti Principali città	Abitazioni locate 2016 n.	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio variazione 2015/16 %
ROMA	2.396	210.935	88,0	24,6	116,6	0,1%
MILANO	415	31.304	75,4	3,2	103,0	4,3%
NAPOLI	158	15.488	98,0	1,1	74,0	16,7%
TORINO	1.420	115.362	81,2	8,5	74,1	1,0%
PALERMO	274	29.354	107,1	1,4	47,1	-0,9%
GENOVA	486	44.545	91,7	3,3	73,3	-1,0%
BOLOGNA	633	55.764	88,1	5,0	90,2	-4,5%
FIRENZE	876	82.767	94,5	8,1	97,3	6,1%
TOTALE	6.658	585.519	87,9	55,2	94,3	0,3%

Fonte: Rapporto Immobiliare 2017 - Osservatorio del mercato immobiliare ABI

Tornando, ora, all'esame del decreto ministeriale del 16/01/2017 rileviamo che, in via generale, bisogna registrare delle importanti novità.

Innanzitutto riguardo al **ruolo ed all'attività delle Associazione di categoria**.

Nell'ipotesi, infatti, in cui le parti decidessero di non farsi assistere per la sottoscrizione dei contratti a canone concordato, gli accordi territoriali definiscono le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno un'organizzazione firmataria dell'accordo.

Della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Ulteriore rilevante novità riguarda **la previsione di modelli unificati relativamente ai contratti previsti dal decreto.**

Se in precedenza, infatti, la contrattualistica era varia e diversa essendo predisposta o in base a modelli prestampati in commercio ovvero sulla scorta dei modelli messi a disposizione dalle Associazioni, con l'entrata in vigore del decreto, i modelli utilizzabili per la conclusione dei contratti saranno esclusivamente quelli forniti come allegati alla norma.

Si segnala inoltre:

- Estensione a tutti i comuni italiani individuati nella lista del CIPE della disciplina del contratto di locazione a canone concordato, in precedenza limitata ai soli comuni cosiddetti "ad alta tensione abitativa" e limitrofi.
- Aggiornamento delle linee guida per la definizione degli accordi territoriali.
- In caso d'inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento per il calcolo del canone sono dettati dal DM 14/07/2004.

In relazione ai Contratti cosiddetti Transitori:

- Durata fissata nella misura massima di 18 mesi e disposizioni estese anche ai contratti pari o inferiori a 30 giorni; per questi ultimi, viene prevista la libera determinazione del canone e spartizione degli oneri accessori.

- Le motivazioni di transitorietà, essenziali per la stipula del contratto, dovranno essere motivate sulla base delle fattispecie dettate dagli accordi e comprovate da apposita documentazione da allegare al contratto.
- Per i comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000 gli accordi dovranno definire, all'interno di valori minimi e massimi, delle fasce d'oscillazione per le aree omogenee entro le quali i canoni saranno ricompresi con una variazione massima consentita del 20%. In assenza di accordi si dovrà fare riferimento al decreto interministeriale Infrastrutture-Economia 14 luglio 2004.

In relazione ai Contratti Transitori per Studenti Universitari:

- Estensione della disciplina ai soggetti frequentanti Istituti d'istruzione superiore (accademie, conservatori...) e corsi di formazione post laurea quali, master, dottorati e perfezionamenti.

AGEVOLAZIONI FISCALI

- **Nell'ipotesi di contratto a canone concordato in cui non si opti per il regime della cedolare secca:**
 - Il **reddito imponibile** del fabbricato locato viene **ridotto** nella misura ulteriore **del 30%** in aggiunta alla riduzione ordinaria del 5% per la manutenzione forfettaria ordinaria.
 - In sede di **prima applicazione** e fino all'aggiornamento del decreto, la **base imponibile** per la determinazione dell'imposta di registro è assunta, quindi, nella misura del **70%** del corrispettivo annuo pattuito.

- **Nel caso di opzione per la cedolare secca:**

- nei comuni di cui all'art. 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, **l'aliquota sostitutiva è pari al 15% ridotta al 10% sino al 31.12.2017** in forza di quanto stabilito dall'art. 9 comma 1 e 2 bis d.l. 28/03/2014 convertito nella legge 80/214.

- la cedolare secca **sostituisce l'imposta di registro e i bolli** sia in sede di prima registrazione che di rinnovo o risoluzione.

Non dimentichiamo, infine, che nel detto decreto è prevista **la riduzione del 75% dell'aliquota Imu e Tasi** del Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in locazione a canone concordato.

- **Sono state rinnovate anche le detrazioni fiscali a favore degli inquilini** e, in particolare, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma dell'art. 2, comma 3 e art. 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n.431, pari ad:

- a) Euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71**

- b) Euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41**

- Ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o limitrofi nei tre anni antecedenti quello di

richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 km di distanza dal precedente nonché ai giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 431/1998 per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge per i primi 3 anni le detrazioni fiscali sono complessivamente pari:

a) Euro 991,60 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71

b) Euro 495,80 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non 30.987,41

Le dette detrazioni, da ripartire tra gli aventi diritto, non sono tra loro cumulabili e il contribuente ha diritto, a sua scelta, di fruire della detrazione più favorevole.

In relazione a tutte le tipologie contrattuali richiamate nel decreto è prevista la possibilità di ricorrere alle **“Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”** di cui all'Allegato E. Tali procedure e modalità di funzionamento, perseguono la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti.

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti *de quibus* nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'autorità

giudiziaria, che venga nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che deve, sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre sessanta giorni dalla data della sua costituzione.

E' prevista, inoltre, la facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione al fine di ottenere l'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi di riferimento.

In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché di sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione, la quale propone alle parti, nel termine perentorio previsto, il nuovo canone da rinegoziarsi tra le parti.

Nel caso, poi, dei contratti di natura transitoria le parti possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà. La Commissione avanza proposte alle parti in ordine a durata e clausole del contratto.

Da rilevare che **la richiesta di attivazione della Commissione**, alla quale possono ricorrere i proprietari e gli inquilini che hanno sottoscritto i contratti di locazione, ove negli stessi sia previsto, **non comporta oneri**.