

ALLEGATO (7)

RICHIESTA DI ATTESTAZIONE BILATERALE EX D.M. 16.01.2017 – COMUNE DI LISSONE

I sottoscritti

Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
 _____, Via _____ n° _____ in qualità di locatore

e Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
 _____, Via _____ n° _____ in qualità di conduttore

richiedono l'attestazione relativa alla seguente locazione ed allo scopo comunicano, sotto la propria responsabilità

IMMOBILE LOCATO in Lissone Via _____ n° _____ piano _____
 Foglio _____, mappale _____, sub _____

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO: () Abitativo () Studenti Universitari () Transitorio

DURATA DEL CONTRATTO : _____

Elementi di tipo A		
A1	Bagno interno completo di tutti gli elementi e con almeno una finestra	
A2	Impianti tecnologici essenziali e funzionanti	
Elementi di tipo B		
B1	Cucina abitabile con almeno una finestra	
B2	Ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore	
B3	Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale	
B4	Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto	
B5	Riscaldamento centralizzato o autonomo	
Elementi di tipo C		
C1	Doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica	
C2	Autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)	
C3	Giardino condominiale	
C4	Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono	
C5	Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni	
C6	Porte blindate e/o doppi vetri	
C7	Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali	
Elementi di tipo D		
D1	Presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo	
D2	Presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta	
D3	Appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge	
D4	Presenza di impianto di aria condizionata	
D5	Impianto d'allarme funzionante	
D6	Giardino privato o spazio aperto esclusivo	
D7	Posto auto scoperto regolarmente assegnato	
D8	Appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa	
D9	Immobile rientrante in classe energetica da A a D	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SUPERFICIE

Da visura catastale mq	Mq.	Coeff.	Sup
Superficie appartamento o porzione locata		1	
Superficie spazi comuni nell'appartamento(solo per locazione parziale)			
Autorimessa singola		0,50	
Posto auto cortile		0,25	
Balconi, terrazze, lastrici solari		0,25	
Cantine, soffitte (non comunicanti)		0,25	
Superficie scoperta in godimento esclusivo		0,10	
Maggiorazione per alloggi con superficie fino a mq. 65			
TOTALE			

ALLOGGIO AMMOBILIATO: (aumento fino ad un max del 20%) SI () NO ()

MAGGIORAZIONE DURATA CONTRATTUALE:

- per durata di 4 anni del 2% ()
- per durata di 5 anni del 4% ()
- per durata di 6 anni del 6% ()

Il Sig./ra _____ locatore/delegato della parte locatrice e/o il Sig./ra _____ conduttore/delegato della parte conduttrice dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D.M. 16/01/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevando espressamente l'Organizzazione _____ e l'Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asseverazioni non veritiere ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante

Il dichiarante

Tutto ciò premesso

L'Organizzazione _____ in persona di _____
e L'Organizzazione _____ in persona di _____,
firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Lissone, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici, rientranti nei valori di fascia della zona di appartenenza dell'immobile, e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Lissone, in vigore dal 01/07/2020

L'Organizzazione proprietari

L'Organizzazione inquilini



**DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET MONZA BRIANZA LECCO
DA ALLEGARE ALL'ACCORDO LOCALE DEL COMUNE DI
LISSONE**

In riferimento a quanto previsto dell'Accordo Locale del Comune di LISSONE ;
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.

Nel merito dell'attestazione di cui all'Accordo Locale.

In via prioritaria e pregiudiziale rileviamo l'illegittimità dell'obbligatorietà dell'attestazione della rispondenza dei contratti ai contenuti dell'Accordo Locale stesso.

Il presupposto dell'obbligatorietà potrebbe risultare in contrasto con la libertà di associazione, garantita anche nel suo aspetto negativo (art. 18 della Costituzione: *"I cittadini hanno diritto di associarsi liberamente..."*).

Difatti, imporre di ricorrere alla consulenza di determinate associazioni private, le sole legittimate a svolgere l'attività di attestazione (associazioni dei proprietari e degli inquilini), che dà anche titolo ad un compenso, significherebbe obbligare di fatto il cittadino ad associarsi, chiedendogli di contribuire economicamente alla vita di una organizzazione, i cui fini egli può anche non condividere.

Poiché è chiaro che l'obbligo di avvalersi dell'assistenza di determinate associazioni implicherebbe il pagamento di un compenso senza che ne siano fissati in alcun modo, in base alla legge, i criteri di determinazione, ci si troverebbe in presenza di una prestazione patrimoniale la cui imposizione contrasterebbe con l'art. 23 della Costituzione (*Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge*).

L'accesso alle agevolazioni fiscali non può essere subordinato all'assunzione di responsabilità di una delle organizzazioni firmatarie del contratto, in quanto l'agevolazione stessa è posta a favore del soggetto che stipula il contratto, il quale dichiara pertanto di averne i presupposti. Evidentemente, l'eventuale dichiarazione non conforme o falsa può avere conseguenze dirette solo sul soggetto che ha usufruito illecitamente delle agevolazioni fiscali e non può *de facto* coinvolgere l'associazione che procede all'attestazione.

L'attestazione potrà limitarsi al massimo alla rispondenza di quanto dichiarato dalla parte contrattuale ai parametri economici e normativi che quella dichiarazione comporta, ma non potrà estendersi anche alle conseguenze che quella attestazione determina, cioè le agevolazioni fiscali.

L'organizzazione firmataria non ha, e non le può essere assegnato, alcun potere di controllo circa l'attendibilità di quanto dichiarato dalle parti in sede di stipulazione e, quindi, in sede di attestazione, non può assumersi la responsabilità con riguardo alle agevolazioni fiscali, poiché tali poteri attengono invece alla funzione pubblica dello Stato ed Enti Locali.

L'assunzione di responsabilità è, in concreto, solo in capo al soggetto che effettua la dichiarazione sulla consistenza dell'alloggio, il quale è l'unico peraltro a poter essere assoggettato alle relative sanzioni in caso di dichiarazioni mendaci o inattendibili, quali la perdita delle agevolazioni, il pagamento di imposte fiscali diverse e altre sanzioni di tipo economico.

Nell'ipotesi si voglia attribuire un ruolo di controllo a soggetti diversi, la norma per evitare eccezioni di legittimità ed eventuali pericolose forzature nella sua applicazione in ambito locale con contenziosi conseguenti, debba attenersi, in sintesi, alle seguenti disposizioni:

- essere esplicitamente facoltativa, in modo da escludere l'introduzione surrettizia di un vincolo oneroso nei confronti dei soggetti contrattuali;
- non limitare ai firmatari dell'accordo locale i soggetti che accertano e attestano la rispondenza ai contenuti dell'accordo, anche per non creare un contrasto di competenza evidente e irrazionale tra i soggetti dell'assistenza e i soggetti firmatari;

Oltre ad una limitazione della libertà di scelta della propria rappresentanza sindacale da parte dei soggetti contrattuali, ci si potrebbe trovare in un contenzioso giudiziario in cui, da un lato, una associazione sindacale firmataria ha attestato la regolarità del contratto e, dall'altro lato, un'altra associazione sindacale ha ritenuto di fare impugnare lo stesso contratto al proprio assistito:

- non subordinare le eventuali agevolazioni fiscali alla attestazione, né fare assumere alle organizzazioni sindacali le responsabilità conseguenti, salvo specificarne i compiti, le modalità e le sanzioni.

In questo caso, però, si determinerebbe evidentemente una impropria attribuzione di competenze, sostanzialmente legate all'ambito fiscale, a soggetti di rappresentanza degli interessi diretti dei destinatari dei controlli.

Per mantenere la possibilità di attestazione da parte delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, condizione sulla quale il SICET non è pregiudizialmente contrario, il punto dell'Accordo Locale dovrebbe essere così formulato:

“Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali. 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. L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo Locale, ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali localmente previsti, può essere, altresì, richiesta dal Comune alle Organizzazioni Sindacali di rappresentanza previo la sottoscrizione di una Convenzione che individui le modalità, le finalità e i costi di tale attività”.

Sui particolari contratti transitori di cui all'Accordo Locale

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

Il SICET ritiene che tale nuova norma - non obbligatoria, ma recepita nell'Accordo Locale – possa determinare forme di transitorietà contrattuale molto vaste e diversificate, in alcuni casi anche ricercate, creando situazioni di grande disomogeneità contrattuale sul territorio anche in riferimento alla applicazione dell'art 13 della Legge 431/98.

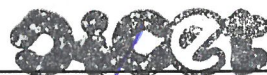
Si potrebbero creare le condizioni per un totale snaturamento dello “stato di eccezione” della locazione transitoria, facendo diventare legittima ogni necessità del locatore di ridurre la durata contrattuale.

Anche in questo caso con il contributo “obbligatorio” in sede di stesura contrattuale delle associazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie dell'accordo locale.

Ciò argomentato il SICET appone la propria firma all'Accordo Locale, poiché ne condivide sia gli aspetti economici sia quelli normativi, esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sui punti indicati

MONZA il, 10 Giugno 2020

Il Segretario Generale SICET MBL



SINDACATO INQUILINI CASA e TERRITORIO
Via Dante, 17/a - 20900 MONZA
Tel. 039.2399259

A handwritten signature in blue ink is written over the printed text of the SICET contact information. The signature is cursive and appears to be the name of the General Secretary.