



## COME SI DETERMINA IL CANONE CONCORDATO?

1. Individuare l'area territoriale di competenza (attendendosi allo stradario presente in Associazione).
2. Verificare le caratteristiche/dotazioni dell'immobile per determinare la sub-fascia.
3. Calcolare la metratura convenzionale per il conteggio del canone (tenendo conto di balconi, aree scoperte e pertinenze).
4. Applicare riduzioni o aumenti al parametro in euro al mq. previsto dall'accordo (es. classe energetica, presenza arredi, metrature piccole ecc..).
5. Moltiplicare il parametro risultante per i mq. utili al conteggio.

A cura di APPE Confedilizia Bergamo

Nella gestione delle proprietà immobiliari, una delle sfide più grandi è infatti quella di stabilire il canone di locazione ideale

# AFFITTI, SEMPRE PIÙ CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

UN EQUILIBRIO TRA DOMANDA E OFFERTA, ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DIRITTI DEGLI INQUILINI: GLI ACCORDI TERRITORIALI SONO LO STRUMENTO CHIAVE PER RENDERE IL MERCATO DELLE LOCAZIONI PIÙ ACCESSIBILE E SOSTENIBILE

di Gianfederico Belotti\*

Gli accordi territoriali rappresentano un pilastro per la gestione equa e sostenibile del mercato degli affitti. Se state pensando di affittare o di mettere in affitto una proprietà, è essenziale essere informati su questo strumento, fondamentale per la regolamentazione del mercato, grazie al quale è possibile stabilire canoni di locazione adeguati alle condizioni del territorio in cui è inserito il vostro immobile.

Ma che cosa sono gli accordi territoriali? Si tratta di accordi stipulati tra le associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini di maggior rappresentanza sindacale e locale e depositati presso ogni Comune. Stabiliscono i parametri per gli affitti a canone concordato, offrendo una soluzione equilibrata che tutela entrambe le parti. Questi canoni agevolati sono accompagnati da benefici fiscali come la riduzione della cedolare secca al 10% nei comuni ad alta tensione abitativa che sono: Bergamo, Dalmine, Seriate, Torre Boldone e la riduzione dell'IMU dovuta del 25% (oltre alla possibilità per il Comune di ridurre l'aliquota prevista per gli immobili locati con queste tipologie contrattuali). In sostanza sono accordi definiti a livello locale che fissano determinati parametri per determinare il canone minimo e massimo a cui si può locare sulla base delle caratteristiche dell'immobile e delle zone/aree territoriali che sono suddivise ognuna in 3 sub fasce. Nella gestione delle proprietà immobiliari, una delle sfide più grandi è infatti quella di stabilire il canone di locazione ideale, al netto del fatto che, quando gli affitti sono calmierati, diventa più facile per una più ampia fascia di po-

## CON AGEVOLAZIONI FISCALI E REGOLE CHIARE, AFFITTARE E PRENDERE IN AFFITTO DIVENTA PIÙ SEMPLICE E SICURO

adeguata. Un risvolto di tipo sociale, quest'ultimo, molto importante in considerazione del momento storico che stiamo vivendo contrassegnato da una vera e propria emergenza abitativa. «A Bergamo sono in vigore due distinti accordi territoriali per l'affitto a canone concordato, una situazione già presente in altre grandi città italiane come Roma e Milano - spiega Vincenzo Vecchio, presidente nazionale APPE (Associazione Piccoli Proprietari di Casa) realtà che insieme a Confabitare, Confappi, Unioncasa, Ania, Conia, Federcasa e Unione Inquilini ha aggiornato un loro accordo già sottoscritto dal 2019 -. Si tratta di un accordo ormai superato dall'evolversi della crisi abitativa che è stato aggiornato per rispondere meglio alle trasformazioni del mercato immobiliare e delle locazioni a Bergamo».

In questa attualizzazione del mercato delle locazioni si è tenuto conto di diversi fattori. «Premesso che negli ultimi anni il mercato delle locazioni a Bergamo è cambiato radicalmente - prosegue Vecchio - le principali modifiche riguardano una nuova suddivisione delle zone la domanda di affitti è in crescita costante, mentre l'offerta si riduce. Le periferie sono sempre più attrattive grazie a investimenti infrastrutturali e

deciso di ridurre le zone di riferimento da cinque a tre, in modo da riflettere il nuovo assetto urbano».

Ma una vera e propria «evoluzione valutativa» si recepisce nei nuovi criteri di valorizzazione degli immobili declinata nel nuovo documento: «a nuova metodologia di calcolo del valore degli immobili tiene conto di diversi fattori - rimarca Vecchio -. Oltre alla zona, ora si considera anche la metratura dell'immobile: Gli appartamenti più piccoli hanno un valore locativo al metro quadro più alto rispetto a quelli più grandi, indipendentemente dall'area in cui si trovano. Questo sistema - conclude - riflette meglio le dinamiche del mercato attuale e rende la valutazione più equa e trasparente». «Crediamo che l'accordo sia uno strumento utile per arginare il problema delle locazioni - gli fa eco il neo presidente di Confabitare Bergamo, Marco Tacchini -. Il nuovo accordo ha lo scopo di agevolare contratti d'affitto a canone concordato tramite l'applicazione della cedolare secca al 10% anziché del 21%, con uno sconto aggiuntivo sull'Imu del 25% effettuato dal Comune oppure, in assenza di cedolare, uno sconto del 30% sull'Irpef».

L'altro accordo territoriale, tuttora in vigore è quello che dal 2017 riunisce i sindacati più rappresentativi in sede locale e nazionale quali: Appe-Confedilizia, Asspi e Uppi per i locatori e Sunia (Cgil), Sicut (Cisl) e Uniat (Uil) per i conduttori. Su una auspicabile unificazione dei due accordi si è espressa, in un recente convegno cittadino sul tema, l'assessora alle Politiche della casa del Comune di Bergamo, Claudia Lenzi. «Il sostegno agli affitti a canone concordato è tra le priorità dell'amministrazione e insieme a tutte le realtà che si occupano di abitare e contratti



Giorgio Boldizzoni

tivo - ha affermato - ma è importante riflettere sulla possibilità di un'unificazione degli accordi che tenga insieme tutte le anime, partendo dalla considerazione che il mercato della casa in questi anni è cambiato molto». «Occorre ricordare - specifica l'avvocato Giorgio Boldizzoni, presidente della storica associazione dei proprietari di casa APPE-Confedilizia Bergamo - che con la L. 431/98 il legislatore ha previsto che, in alternativa ai contratti a canone libero (di anni "4+4"), le parti possano stipulare contratti "convenzionali" (di anni "3+2"), il cui canone è sottratto alla diretta contrattazione delle parti private, non potendo essere superiore a quello definito in sede di "contrattazione collettiva" dalle organizzazioni di maggior rappresentanza sindacale locale della proprietà edilizia e dei conduttori. A fronte di tale ridotta autonomia delle parti, il locatore può godere del vantaggio della minor durata contrattuale e dei benefici fiscali connessi, mentre il conduttore della ridotta misura del canone rispetto a quello della libera contrattazione». «Scegliere il giusto contratto da redigere per il proprio caso concreto, conoscere le agevolazioni fiscali alle quali si avrebbe diritto, valutare la convenienza di un regime fiscale al posto di un altro (per scegliere un contratto libero oppure uno agevolato) e capire il corretto canone da richiedere sono le questioni fondamentali per ciascun nostro Associato - specifica il presidente di APPE -



Vincenzo Vecchio

per le agevolazioni fiscali di cui godono i contratti di locazione a canone concordato, sapere con certezza il contenuto degli Accordi territoriali ed ottenere la relativa attestazione di rispondenza, una sorta di certificazione che attesti la corretta applicazione dell'accordo. Appare evidente che nel caso in cui non fossero rispettati i requisiti di legge per la contrattazione, potrebbe profilarsi il rischio di contenzioso, ove i conduttori ritenessero che il canone applicato sia stato determinato in violazione della normativa vigente, fermo restando che le attestazioni di rispondenza rilasciate a chi si avvale dell'accordo del 2017 siglato da noi, sono bilaterali, verificate pertanto anche dalle organizzazioni sindacali dei conduttori».

«Si evidenzia infine - conclude Boldizzoni - l'importanza di promuovere un mercato delle locazioni più equo possibile e che tenga conto delle reciproche esigenze di proprietari e inquilini, ai fini di garantire canoni accessibili e rispondere all'attuale crescente domanda di affitti a medio e lungo termine». Tra i fenomeni più evidenti quelli sociali, con nuclei familiari ridotti e quindi con necessità di tagli e metrature più contenute rispetto ad un tempo poiché è in atto il proliferare di B&B e del fenomeno degli affitti brevi in aggiunta alle difficoltà finanziarie di tante famiglie. Non dimentichiamo che per scelta o per necessità ben il 58,7% delle famiglie italiane ritiene che l'affitto sia l'unica opzione percorribile.