

I risultati sulla diffusione della formula nell'analisi realizzata dal franchising Solo Affitti

Canoni agevolati a vele spiegate

In alcune città sfiorano il 100% dei nuovi contratti

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

I canoni concordati viaggiano a vele spiegate. In città come Grosseto, Bolzano, Asti e Forlì, le percentuali dei canoni agevolati sfiorano addirittura il 100% del totale dei nuovi contratti di locazione. Questi i risultati, per certi versi sorprendenti, di una recente analisi condotta da Solo Affitti, franchising immobiliare operante nel settore della locazione. Il contratto a canone concordato, nel 2015, è risultato quindi essere quello più utilizzato dai proprietari e dai conduttori, con una significativa percentuale del 53,5%. *ItaliaOggi Sette* aveva già anticipato il trend del mercato delle locazioni abitative in un articolo del 6 luglio 2015, all'indomani del rinnovo dell'accordo nel Comune di Milano, con il conseguente aggiornamento dei canoni, ancora espressi in lire. La domanda alla quale si era cercato di rispondere allora era se davvero convenisse adottare questa formula contrattuale, vista la differenza esistente rispetto ai canoni teoricamente ottenibili sul libero mercato.

Le locazioni a canone concordato. Prima di provare a illustrare i pro e i contro di questo strumento contrattuale è però utile ricordare in cosa consistono le locazioni a canone concordato (o agevolato), discipli-

nate dall'art. 2 della legge n. 431/98. Le stesse, infatti, diversamente dai contratti c.d. a canone libero (o di mercato), prevedono che l'ammontare del corrispettivo da versare al locatore, la durata e altre condizioni negoziali siano definite dalle parti sulla base di appositi accordi stilati dalle organizzazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e dei conduttori.

Questa formula negoziale può essere utilizzata solo nei comuni delle 11 aree metropolitane, nei comuni capoluogo di provincia e nei comuni ad alta densità abitativa. La durata del contratto non può essere inferiore a tre anni e alla prima scadenza, ove le parti non raggiungano un nuovo accordo sul rinnovo, quest'ultimo viene prorogato di diritto di ulteriori due anni alle medesime condizioni economiche, salvo che il proprietario comunichi la disdetta per uno dei motivi tassativamente previsti dalla legge.

Il principale ostacolo alla diffusione di questa soluzione negoziale, tanto più importante in momenti di crisi economica come quella attuale, è sempre stato quello dell'ammontare dei canoni, giudicato eccessivamente penalizzante rispetto a quelli di mercato. Tanto più che, come detto, in molti comuni gli accordi non sono stati rinnovati per molti anni, tanto da avere in alcuni casi dei canoni an-

cora espressi in lire. Detta circostanza sembra essere confermata dalla ricerca di Solo Affitti, visto che le città nelle quali la percentuale di canoni concordati è più bassa sono soprattutto quelle in cui gli accordi territoriali sono stati rinnovati soltanto in tempi recenti.

I risultati della ricerca.

Il canone concordato riscuote un grosso successo soprattutto nel centro e nel nord Italia, in particolare a Grosseto e Bolzano, città nelle quali i proprietari vi fanno ricorso nella quasi totalità dei casi (rispettivamente il 98 e il 96%), così come ad Asti e Forlì (95%). Alte percentuali si registrano anche in altre città dell'Emilia Romagna, come Reggio Emilia, Modena e Ferrara (90%), Ravenna (85%) e Rimini (80%). Il dato cala lievemente a Firenze e Pescara (75%), mentre a Roma si registra un ragguardevole 71%. Anche in altri comuni i dati sono davvero interessanti: ad Arezzo, Perugia e Pesaro il canone concordato è stato scelto per il 70% dei nuovi contratti, così come a Torino (68%), Bergamo (65%), Pavia (61%), Bologna (58%), Genova e Savona (55% ciascuna). Le prime città del sud Italia per utilizzo del canone agevolato sono invece Barletta (70%) e Catania (68%). A Milano, Napoli e Vercelli il recente rinnovo degli accordi territoriali, dopo quasi 20 anni, ha riaperto la possibi-

lità per i locatori di utilizzare il canone concordato, che risulta invece poco conosciuto a Verbania (5%) e Como (4%), mentre a Palermo è del tutto sconosciuto.

Ma conviene davvero?

La decisione del proprietario di sottostare a regole più rigide nella determinazione del contenuto del contratto di locazione consente in primo luogo di fruire di importanti agevolazioni fiscali. Innanzitutto, nel caso si opti per la cedolare secca, l'aliquota passa dal 21 al 10%, e anche per l'Imu i comuni sono soliti praticare degli sconti ai proprietari che abbiano scelto il canone agevolato. Conti alla mano, il contratto a canone concordato rende sicuramente meno in termini economici, ma non bisogna sottovalutare gli ulteriori possibili vantaggi in tema di stabilità del rapporto di locazione derivanti da un canone maggiormente sostenibile da parte del conduttore, nonché i servizi di supporto alla morosità che alcuni comuni ad alta densità abitativa hanno messo in campo per affrontare ragionevolmente il problema degli sfratti.

La convenienza dei canoni concordati, almeno dal punto di vista dei proprietari, deve quindi essere valutata caso per caso. I dati evidenziati dalla tabella in pagina sembrano comunque testimoniare di una netta e incontestabile promozione sul campo.

—© Riproduzione riservata—

Utilizzo del canone concordato e rinnovo accordi territoriali

Città	% di utilizzo del canone concordato	Accordi	Città	% di utilizzo del canone concordato	Accordi
Grosseto	98%	2003	Bologna	58%	2014
Bolzano	96%	2003	Genova	55%	2011
Asti	95%	2014	Savona	55%	2012
Forlì	95%	2004	Sassari	55%	2011
Reggio Emilia	90%	2003	Siena	50%	2009
Modena	90%	2008	Terni	50%	2010
Ferrara	90%	2013	Biella	47%	2015
Ravenna	85%	2009	Venezia	45%	2004
Gorizia	84%	2003	Lecco	40%	2012
Rimini	80%	2004	Trento	40%	2003
Firenze	75%	2009	Catanzaro	40%	2015
Pescara	75%	2004	Oristano	40%	2004
Roma	71%	2004	Brescia	33%	2003
Trieste	70%	2003	Bari	30%	2004
Arezzo	70%	2004	Caserta	27%	2016
Perugia	70%	2010	Novara	20%	1998
Pesaro	70%	2004	Varese	20%	2012
Barletta	70%	2001	Lecce	20%	1999
Torino	68%	2013	Trapani	20%	2006
Catania	68%	2004	Aosta	15%	2004
Bergamo	65%	2015	Napoli	15%	2015
Macerata	65%	2014	Vercelli	10%	2015
Pavia	61%	2010	Verbania	5%	2015
Prato	60%	2003	Milano	5%	2015
Frosinone	60%	2004	Como	4%	2003
Cagliari	60%	2004	Palermo	0%	2009

Fonte: Solo Affitti

Canoni agevolati a vele spiegate
In alcune città sfiorano il 100% dei nuovi contratti

Utilizzo del canone concordato e rinnovo accordi territoriali

Città	% di utilizzo del canone concordato	Accordi
Grosseto	98%	2003
Bolzano	96%	2003
Asti	95%	2014
Forlì	95%	2004
Reggio Emilia	90%	2003
Modena	90%	2008
Ferrara	90%	2013
Ravenna	85%	2009
Gorizia	84%	2003
Rimini	80%	2004
Firenze	75%	2009
Pescara	75%	2004
Roma	71%	2004
Trieste	70%	2003
Arezzo	70%	2004
Perugia	70%	2010
Pesaro	70%	2004
Barletta	70%	2001
Torino	68%	2013
Catania	68%	2004
Bergamo	65%	2015
Macerata	65%	2014
Pavia	61%	2010
Prato	60%	2003
Frosinone	60%	2004
Cagliari	60%	2004
Bologna	58%	2014
Genova	55%	2011
Savona	55%	2012
Sassari	55%	2011
Siena	50%	2009
Terni	50%	2010
Biella	47%	2015
Venezia	45%	2004
Lecco	40%	2012
Trento	40%	2003
Catanzaro	40%	2015
Oristano	40%	2004
Brescia	33%	2003
Bari	30%	2004
Caserta	27%	2016
Novara	20%	1998
Varese	20%	2012
Lecce	20%	1999
Trapani	20%	2006
Aosta	15%	2004
Napoli	15%	2015
Vercelli	10%	2015
Verbania	5%	2015
Milano	5%	2015
Como	4%	2003
Palermo	0%	2009