



# AFFITTI CONCORDATI. NUOVO ACCORDO TERRITORIALE per il COMUNE di MODENA

Publicato Lunedì, 08 Febbraio 2016 08:38

**Il presidente provinciale di ASPPI, Francesco Lamandini**, commenta: “Il documento sottoscritto venerdì 15 gennaio scorso da ASPPI, SUNIA, SICET e UNIAT, e presentato in conferenza stampa lo scorso 1 febbraio, assieme al sindaco di Modena e presidente della Provincia, Gian Carlo Muzzarelli,

aggiorna e semplifica i criteri per le locazioni a canone concordato. Una risposta concreta al problema casa, nata dal dialogo tra sindacati degli inquilini e associazioni della proprietà immobiliare”.

## Ricordiamo le principali novità di questo accordo:

1. La suddivisione del territorio del Comune cambia, dalle precedenti 5 zone si passa alle 4 zone OMI secondo i criteri dell’Agenzia del territorio. Le nuove zone sono il Centro, il Semicentro, la Periferia e la zona Suburbana e Rurale.
2. Le nuove fasce di oscillazione del canone mensile fotografano la realtà dell’attuale mercato immobiliare unificando tutti i minimi e riducendo i massimi da 10 a 68 € al mese per appartamenti da 50 a 90 metri quadri. (In percentuale le diminuzioni dei massimi variano mediamente dal 2 al 10%).
3. Questa suddivisione, unita alle nuove fasce di oscillazione del canone mensile, permette di superare il vecchio criterio delle aree di minore o maggiore pregio (con la sola eccezione di alcune strade e piazze di maggior pregio del Centro storico e Semicentro, cui si applica una maggiorazione del 6%).
4. Sono stati aggiornati i parametri per la determinazione del canone, in particolare è stato tolto il parametro del riscaldamento (di fatto presente in quasi tutte le abitazioni) **e aggiunto un secondo parametro sulla sicurezza** (allarme interno e inferriate), cercando infine di semplificare la descrizione di alcuni parametri (misure dei balconi; certificazione energetica; parcheggio auto; giardino o area ortiva; etc.).
5. Vengono chiarite meglio le tipologie di appartamenti arredati o semi arredati.

**Esempio di contratto mensile a canone concordato** in base ai nuovi accordi territoriali, per un appartamento alla periferia di Modena di dimensioni comprese fra 50 e 70 mq:

*fascia minima* (meno di 5 parametri di qualità): canone concordato min. 400 / max. 430 euro mese

*fascia media* (5 parametri di qualità): min. 437 / max. 487 euro mese

*fascia alta* (oltre 5 parametri di qualità): min. 487 euro / max. 543 euro mese

Lamandini, spiega: “l’importanza strategica di questo nuovo accordo che fornisce un quadro aggiornato e chiaro per una **tipologia di affitto sempre più importante per i cittadini di Modena (dati del Comune ci dicono che oggi sono in essere a Modena 14.000 contratti di locazione concordati contro 9.000 contratti liberi)**. I canoni concordati infatti sono strategici per calmierare il mercato della locazione: da un lato permettono a molte famiglie modenesi di usufruire di un affitto a costi sostenibili, e dall’altro prevedono una fiscalità agevolata per i proprietari (cedolare secca al 10%, riduzione dell’IMU del 25% e una detrazione fiscale più elevata)”.

## Con questo accordo si darà un’ulteriore spinta a favore dei canoni concordati.

Lamandini aggiunge: “E’ attraverso il dialogo tra sindacati degli inquilini e associazioni della proprietà immobiliare che possono arrivare delle risposte concrete alla problematica della casa. **Adesso chiediamo alle Amministrazioni pubbliche** di continuare a fare la loro parte e di mettere mano agli altri strumenti di loro competenza come l’edilizia residenziale pubblica (ERP), il fondo sociale, i progetti dell’agenzia casa o affitto tutelato, gli interventi di aiuto alle famiglie più fragili, un aggiornamento delle politiche dei PEEP e una riduzione del carico fiscale (IMU) sugli immobili”.

Lamandini conclude: “Questo accordo, valido per il comune di Modena, farà da apripista anche per gli accordi territoriali che verranno discussi e sottoscritti nei prossimi mesi per il resto della Provincia”.