



Sindacato
Inquilini
Casa e
Territorio



COMUNICATO STAMPA

AFFITTI CONCORDATI,

NUOVO ACCORDO TERRITORIALE PER IL DISTRETTO CERAMICO:

Sassuolo, Formigine, Fiorano, Maranello e Prignano, Palagano, Montefiorino, Frassinoro.

Il documento sottoscritto da SUNIA, SICET, UNIAT e ASPPI 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.

(Modena, 3 novembre 2016). E' stato firmato lo scorso 28 ottobre il nuovo accordo territoriale che regolerà i contratti di affitto a canone concordato nei comuni del Distretto Ceramico (Sassuolo, Formigine, Fiorano, Maranello, Prignano, Palagano, Montefiorino e Frassinoro); sulla scia degli analoghi accordi stipulati a gennaio per il comune di Modena, a maggio per i comuni delle Terre d'Argine, a giugno per l'Area nord, a luglio per il Distretto di Castelfranco e a settembre per l'Unione Terre di Castelli.

Firmato dai sindacati degli inquilini SUNIA (Cgil), SICET (Cisl), UNIAT (Uil) e da ASPPI, l'Associazione che tutela la piccola e media proprietà immobiliare, il documento va a sostituire il precedente che risaliva al 2005 ed è volto a stabilire canoni mensili più coerenti con l'attuale situazione immobiliare, semplificando e aggiornando i parametri che portano alla definizione dei contratti.

Una delle principali novità introdotte dall'accordo è **la riduzione delle zone** in cui vengono suddivisi i quattro comuni di pianura (Sassuolo, Formigine, Fiorano, Maranello) e i quattro comuni di montagna (Prignano, Palagano, Montefiorino e Frassinoro): dalle precedenti tre-quattro aree/criteri si passa a due zone OMI, con le eccezioni di Spezzano di Fiorano, Pozza e Gorzano di Maranello (per la vicinanza con il capoluogo), secondo i principi stabiliti dell'Agenzia del territorio.

Le nuove aree in cui risulta suddiviso il territorio divengono:

**zona Centro, più Spezzano per Fiorano, Gorzano e Pozza per Maranello,
zona Suburbana - Rurale.**

Questa nuova suddivisione si unisce alla rimodulazione delle **fasce di oscillazione del canone mensile**, che unificano i minimi e riducono i massimi di una percentuale che arriva fino al 15% (concretamente, per un alloggio di medie dimensioni, la riduzione può arrivare fino a 50-60 euro mensili, e fino a un massimo di 100 euro mensili per gli alloggi più grandi).

Inoltre si è preso atto della dinamica di sviluppo degli ultimi dieci anni per Formigine.

Altro discorso per i quattro comuni di montagna dove la riduzione è molto più importante: da un minimo del 50 al massimo dell'80%. La modifica si è resa necessaria per recepire l'attuale valore di mercato degli immobili, purtroppo in contrazione, in particolare per la montagna, per varie ragioni, sia recenti che di lungo periodo.

Viene superato inoltre il vecchio criterio delle aree di minore o maggiore pregio.

Il nuovo accordo territoriale **aggiorna infine i parametri per la determinazione del canone**: vista l'evoluzione del patrimonio edilizio e della situazione generale, è stato tolto il criterio del riscaldamento, oggi di fatto presente praticamente tutte le abitazioni, e sono stati aggiunti sei ulteriori parametri relativi alla sicurezza, al risparmio energetico, alle ristrutturazioni, ai cortili e alle aree ortive, cercando anche di semplificare la descrizione dei parametri stessi.

Esempio di contratto mensile a canone concordato in base ai nuovi accordi territoriali, per un appartamento nei centri abitati di Sassuolo-Formigine-Fiorano-Maranello, con dimensioni comprese fra 51 e 70 mq:

fascia minima (meno di 5 parametri oggettivi): canone concordato min. 380 / max. 420 euro mese

fascia media (5 parametri oggettivi): min. 420 / max. 460 euro mese

fascia alta (oltre 5 parametri oggettivi): min. 460 euro / max. 500 euro mese

Esempio di contratto mensile a canone concordato in base ai nuovi accordi territoriali, per un appartamento nel centro abitato di Prignano con dimensioni comprese fra 51 e 70 mq:

fascia minima (meno di 5 parametri oggettivi): canone concordato min. 260 / max. 290 euro mese

fascia media (5 parametri oggettivi): min. 290 / max. 320 euro mese

fascia alta (oltre 5 parametri oggettivi): min. 320 euro / max. 360 euro mese

ASPPI e i sindacati degli inquilini sottolineano l'importanza strategica di questo nuovo accordo per i comuni dell'Unione Terre di Castelli, che segue con coerenza i principi e le novità già introdotte a Modena, a Carpi, a Mirandola, a Castelfranco e a Vignola, fornendo un quadro aggiornato e chiaro per una **tipologia di affitto sempre più importante per il nostro territorio**.

I canoni concordati infatti sono strategici per calmierare il mercato della locazione: da un lato permettono a molte famiglie di usufruire di un affitto a costi sostenibili e adeguati al proprio reddito, 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, sia per i proprietari che per gli inquilini).

SUNIA, SICET e UNIAT, insieme ad ASPPI, commentano favorevolmente il risultato raggiunto e **chiedono congiuntamente alle Amministrazioni pubbliche** di continuare seguendo la strada intrapresa, mettendo in campo tutti gli strumenti di loro competenza sul fronte abitativo: sostenere l'edilizia residenziale pubblica aumentando il numero degli alloggi a disposizione, migliorare le manutenzioni, ripristinare in forma permanente con risorse adeguate il fondo sociale per l'affitto, promuovere politiche di prevenzione agli sfratti per morosità incolpevole, aumentare il numero degli alloggi destinati dell'Agenzia Casa, sostenere interventi di aiuto alle famiglie più fragili, aggiornare le politiche dei PEEP e ridurre il carico fiscale (IMU) sugli immobili.

La firma del documento rimarca come attraverso il dialogo tra i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà immobiliare sia possibile giungere a risposte concrete sulle problematiche della casa.