

**Immobili**  
LE LOCAZIONI

Dove ha colpito la crisi  
A Venezia e Cuneo si registrano le contrazioni maggiori rispetto al 2010  
ma quasi tutti i grandi centri sono nella parte bassa della classifica

# AFFITTI IN CALO FINO AL 30% NELLE CITTÀ

## Negli ultimi 5 anni in rosso nove capoluoghi su dieci

PAGINE A CURA DI

**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

■ Quanto valgono gli affitti? E come è cambiato il mercato? In un contratto firmato oggi, il canone può essere anche del 30% inferiore rispetto a cinque anni fa. La crisi ha segnato il mercato delle locazioni abitative, e il confronto con i dati di fine 2010 – elaborato da Nomisma per Il Sole 24 Ore del lunedì – mostra una dinamica negativa in nove capoluoghi di provincia su dieci, con le punte di Venezia (-34% di calo medio) e Cuneo (-30,6%).

Il calcolo neutralizza l'inflazione e misura la perdita in termini reali. Colpisce il dato dei centri di maggiori dimensioni: dal -17,5% di Milano al -9,7% di Bari, tra i risultati peggiori si trovano quasi tutte le grandi città, comprese – per intensità della perdita – Bologna, Napoli, Padova, Torino, Palermo, Firenze, Roma e Genova. In controtendenza c'è solo una decina di capoluoghi di piccole e medie dimensioni, che registrano incrementi entro il 3%, con la sola eccezione di Forlì (+5,7%). Si tratta ovviamente di dati medi – da declinare in base ai quartieri e alle caratteristiche degli alloggi – ma che consentono comunque di cogliere il trend generale.

### Le dinamiche di mercato

Sul mercato hanno agito negli ultimi anni due forze contrapposte. Da un lato, la difficoltà di ottenere un mutuo ha ingrossato le file di chi cerca un'abitazio-

ne in affitto. Non è un caso, forse, che il numero di contratti registrati ogni anno alle Entrate sia passato da 1,4 a 1,6 milioni tra il 2011 e il 2015. Dall'altro lato, però, la crisi economica ha fiaccato le possibilità di spesa degli stessi inquilini. «Tra queste due componenti, la perdita di capacità reddituale da parte delle famiglie è stata prevalente, e questo spiega perché i canoni siano diminuiti», osserva Luca Dondi, direttore generale di Nomisma.

Quanto alle previsioni, «per i prossimi due-tre anni ci aspettiamo canoni medi invariati, con qualche incremento nei centri universitari e nelle città d'arte», aggiunge Dondi. E l'aumento delle richieste di mutuo registrato negli ultimi 12 mesi non fa che rafforzare questa tendenza.

### Tra fisco e contratti

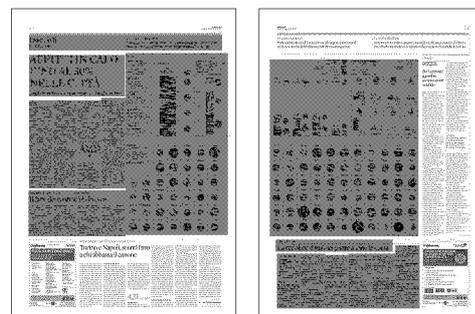
Negli ultimi cinque anni, il calo dei canoni si è accompagnato alla stretta fiscale sul mattone, iniziata con l'arrivo dell'Imu nel 2012 e proseguita con quattro anni di aumento delle aliquote comunali.

L'inasprimento fiscale è stato per lo più "spesato" dai proprietari, vista l'impossibilità di trasferirlo sui conduttori. Ma non si può certo dire che tutti gli inquilini ci abbiano guadagnato, perché il calo dei canoni si è sentito solo sui nuovi contratti e su quelli rinegoziati.

Tutto questo ha condizionato anche le formule contrattuali scelte da proprietari e inquilini. Un fenomeno sul quale fa luce

per la prima volta il Rapporto immobiliare residenziale 2016 redatto dall'Omi dell'agenzia delle Entrate. L'anno scorso – rileva il rapporto – in Italia è stato registrato poco più di un milione di locazioni abitative, anche se l'analisi si concentra sulle 821 mila case per le quali è stato possibile incrociare i dati reddituali e catastali.

I classici contratti liberi "4+4" coprono il 60% del mercato, mentre gli affitti concordati – in cui il proprietario accetta un canone inferiore in cambio di uno sconto fiscale – sono il 20% del totale. Il resto, invece, si divide tra contratti transitori e per studenti.



### La ripresa del «3+2»

Anche se manca un confronto con gli anni precedenti, tutto lascia pensare che il ricorso ai contratti a canone concordato sia in aumento. Lo si vede guardando il dettaglio delle otto città di maggiori dimensioni: qui nel 2015 sono stati stipulati 97mila contratti liberi «4+4» e 45mila contratti concordati «3+2». E queste cifre risentono comunque del caso-Milano, dove l'accordo locale - di fatto inutilizzato per 16 anni - deve ancora sviluppare a pieno i suoi effetti dopo essere stato rinnovato a giugno dell'anno scorso. A Bologna, Torino, Firenze e Roma le due formule contrattuali sono quasi in equilibrio, mentre a Genova c'è addirittura il sor-

passo dei canoni calmierati (5.735 contro 2.688).

«La convenienza degli affitti concordati varia in base alle zone, tra una città e l'altra e anche nella stessa città, secondo il contenuto degli accordi locali», osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Certamente, oltre alla contrazione del mercato - che ha reso più competitivi i canoni calmierati - incide anche la componente fiscale. «Ha avuto un effetto positivo la cedolare secca al 10%, per ora prevista fino al 2017, e da quest'anno si farà sentire la riduzione Imu-Tasi del 25%, che però potrebbe essere potenziata o sostituita da un'aliquota massima prevista su base statale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### Registrazione

● I contratti di locazione devono essere registrati all'agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla stipula (o dalla decorrenza, se anteriore). Dal 1° aprile 2014, la registrazione - cartacea o via internet per chi possiede più di 10 immobili - deve avvenire con il modello Rli. Fanno eccezione i contratti brevi con una durata inferiore a 30 giorni nel corso dell'anno solare, per i quali la registrazione è facoltativa.

La variabile della durata. Tra disdetta anticipata e accordi transitori

## Il 20% dei contratti è «breve»

■ La durata media di un contratto d'affitto è di poco inferiore ai tre anni. È il dato che si ricava incrociando il numero di case affittate possedute da persone fisiche (2,8 milioni) con quello dei nuovi contratti stipulati nel 2015 (poco più di un milione).

Si potrebbe pensare che a un turnover così elevato corrispondano molte locazioni brevi. Invece, secondo le statistiche del Rapporto immobiliare residenziale 2016, i contratti con una durata inferiore a tre anni sono soltanto il 20% del totale,

cioè 200mila. Come si spiega, allora, questo tasso di rotazione? Una prima risposta è la crescita del mercato, che sicuramente gioca un ruolo importante: detto diversamente, negli ultimi anni, complice il calo della domanda di mutui, il numero di case affittate è aumentato di circa 240mila unità. Ma dev'esserci anche un'altra spiegazione, ed è probabilmente il fatto che molti contratti stipulati con formule lunghe (soprattutto il «4+4» a canone libero) vengono risolti prima della scadenza naturale,

perché l'inquilino presenta disdetta per «gravi motivi» con i sei mesi di preavviso richiesti dalla legge o perché comunque le parti concordano di interrompere il rapporto.

In questi casi, c'è da chiedersi se le rigidità imposte dalla legge 431/1998 siano davvero in grado di rispondere alle attuali esigenze di lavoro, studio e mobilità delle famiglie. Il problema si pone soprattutto nelle grandi città, dove chi stipula un contratto transitorio (con durata da 1 a 18 mesi) deve comunque applica-

re il canone concordato previsto negli accordi locali.

I dati del Rapporto permettono anche di misurare la distanza dei canoni medi dichiarati al momento della registrazione nelle diverse aree del Paese. Nel segmento libero, al Sud la media nel 2015 è stata di 32,1 euro al metro quadrato. Meno della metà degli 86,6 euro registrati nel Nordovest e degli 85,2 euro del Centro, dove si fanno sentire in particolare gli effetti di Milano, Torino e Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

# La cedolare si può scegliere anche in corsa

## Lo sconto Imu-Tasi

**In cosa consiste lo sconto Imu e Tasi previsto dalla legge di Stabilità per il 2016?**

→ In tutti i Comuni italiani, dal 1° gennaio 2016 c'è una riduzione del 25% dell'imposta determinata applicando l'aliquota Imu e Tasi a patto che il proprietario abbia stipulato un contratto a canone concordato.

## Gli altri sgravi fiscali

**Quali altre agevolazioni sono previste per i redditi derivanti dai contratti a canone concordato?**

→ Per la locazione delle case situate nei Comuni ad alta tensione abitativa, l'aliquota per la cedolare secca è ridotta al 10% per il periodo 2014-17 (dal 2018 salvo proroghe sarà al 15%) contro il 21% riservato ai canoni liberi. L'aliquota al 10% è prevista anche nei Comuni per i quali è stato di-

chiarato lo stato di emergenza per calamità avvenute nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014. Nei soli Comuni ad alta tensione abitativa, c'è anche un'altra agevolazione: i proprietari che non optano per la cedolare hanno una deduzione forfettaria del 30% in aggiunta a quella base del 5% (25% per la città di Venezia e le isole della Giudecca, Murano e Burano; 35% per gli immobili di interesse storico-artistico); inoltre, i corrispettivi annui, ai fini dell'imposta di registro, sono ridotti del 30 per cento.

## La cedolare secca

**Quali vantaggi ci sono a scegliere la cedolare secca e come si effettua la scelta?**

→ La cedolare può essere applicata sui redditi da locazioni abitative e sostituisce l'Irpef, le sue addizionali comunale e regionale, l'imposta di registro e di bollo. Il proprietario deve rinunciare all'aggiornamento del canone. La scelta per la cedolare può essere effettuata già alla registrazione del contratto o in una delle annualità contrattuali successive, entro il termine per il pagamento dell'imposta annua di registro. Per i contratti brevi non soggetti a registrazione, la scelta può avvenire direttamente nella dichiarazione dei redditi.

## La scelta della flat tax

**Chi può scegliere la cedolare? Quali requisiti deve avere l'inquilino?**

→ Il locatore dev'essere una persona fisica e deve trattarsi di una locazione abitativa. Secondo le Entrate, anche l'inquilino deve essere un privato (non un'impresa) anche se la casa viene presa in affitto per finalità abitative. Posizione però bocciata da alcuni giudici tributari.

## L'elenco dei Comuni

**Quali sono i Comuni ad alta tensione abitativa?**

→ Sono i Comuni elencati dal Dl 551/1998 e dalle delibere del Cipe. La lista include alcuni grandi centri (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia), tutti i Comuni confinanti con questi grandi centri, tutti i capoluoghi di provincia e, per finire, tutti gli altri Comuni elencati dalla delibera Cipe. La legge di conversione del Dl 47/2014 aveva previsto che entro il 30 giugno 2014 l'elenco fosse rivisto, ma per ora è inattuata.

## Il canone calmierato

**Come si determina il canone concordato? Cosa deve fare il proprietario per stipulare il contratto?**

→ Il canone applicabile dipende dagli accordi siglati

a livello territoriale tra le associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Le intese prevedono un canone minimo e massimo che dipende in genere dalla zona e dalle caratteristiche dell'immobile. Gli uffici territoriali delle associazioni che hanno sottoscritto gli accordi possono assistere i proprietari nella stipula.

## Senza intesa locale

**I contratti a canone concordato possono essere stipulati potenzialmente in tutti i Comuni italiani, ma come si fa se a livello locale manca l'accordo tra proprietari e inquilini?**

→ Il decreto interministeriale Infrastrutture-Economia 14 luglio 2004 consente di stipulare i contratti agevolati anche nei centri in cui non è stato siglato un accordo tra inquilini e proprietari in base al Dm 30 dicembre 2002: bisogna prendere come riferimento l'accordo di un Comune vicino e omogeneo per popolazione (o, se presente, aggiornare con l'indice Istat Foil l'importo del vecchio accordo firmato in base al Dm 5 marzo 1999).

## Il cambio di formula

**Come si fa a passare da un contratto a canone libero a uno a canone concordato?**

→ Bisogna prima "chiudere" il contratto a canone libero (secondo le regole previste dalla legge 431/1998 per la disdetta e la risoluzione) e stipularne uno nuovo a canone concordato.

## Ridurre il canone

**È possibile limitarsi a ridurre il canone senza variare altri aspetti del contratto?**

→ Sì. Inoltre, gli accordi che prevedono la sola riduzione del canone, anche per un periodo di tempo limitato, sono stati esentati dall'imposta di registro e dal bollo dal decreto sblocca-Italia (Dl 133/2014).

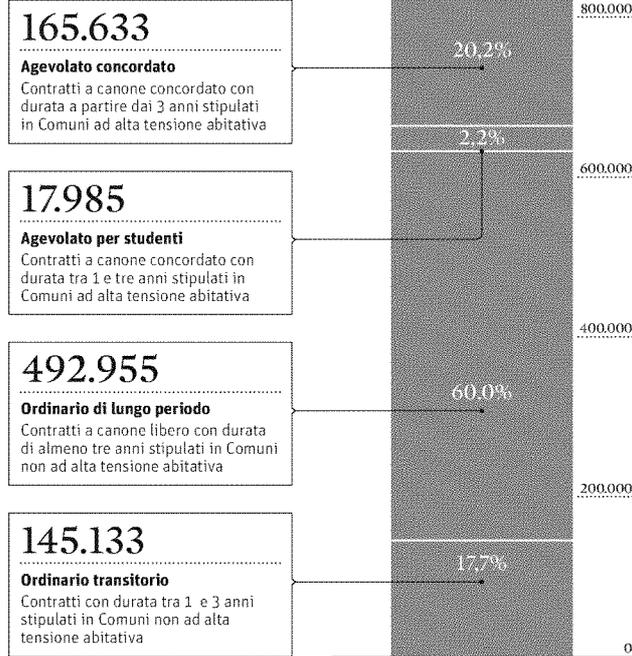
© RIPRODUZIONE RISERVATA

### I numeri

#### IL TIPO DI CONTRATTO

I nuovi contratti di locazione abitativa registrati alle Entrate nel 2015, in base al tipo di contratto

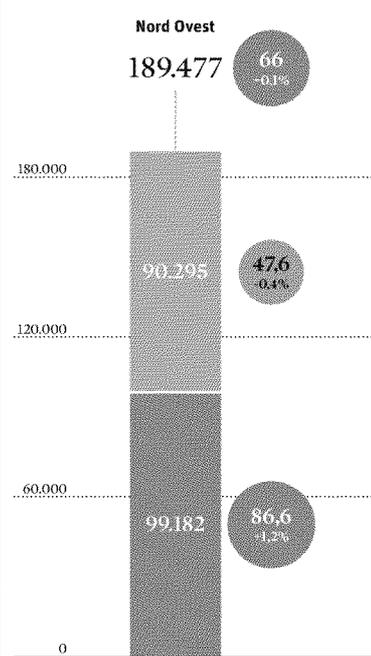
- Abitazioni locare e % sul totale
- Canone medio (euro/mq all'anno) e variazione % sul 2014



#### IL MERCATO DEL "4+4"

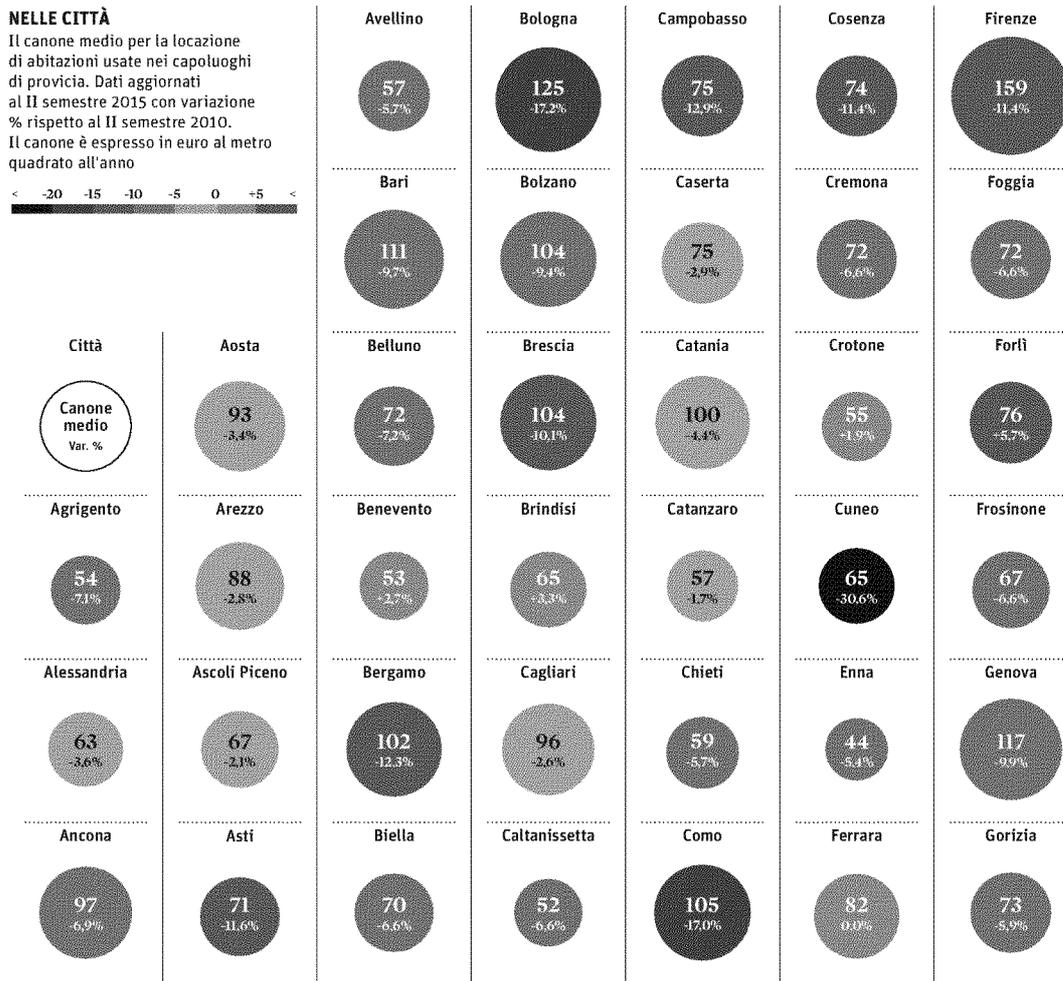
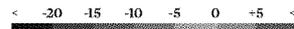
I contratti di locazione a canone libero stipulati nel 2015, con le differenze per area territoriale e tra grandi centri e centri minori

- Nei Comuni ad alta tensione abitativa
- Negli altri Comuni
- Canone medio e variazione % sul 2014



#### NELLE CITTÀ

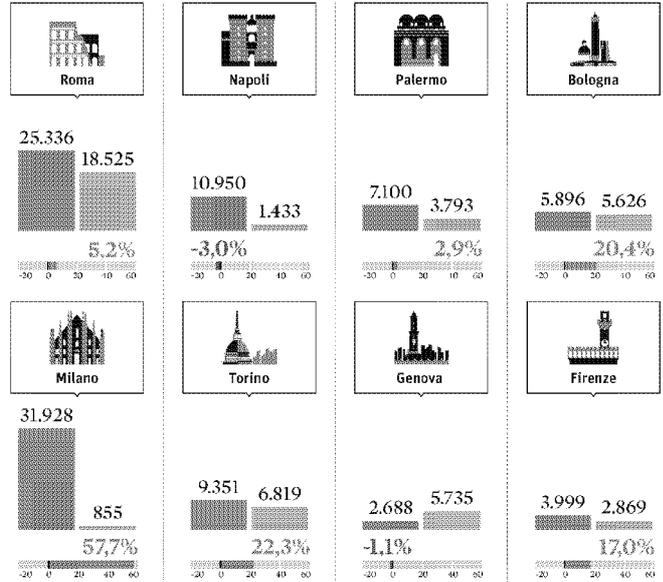
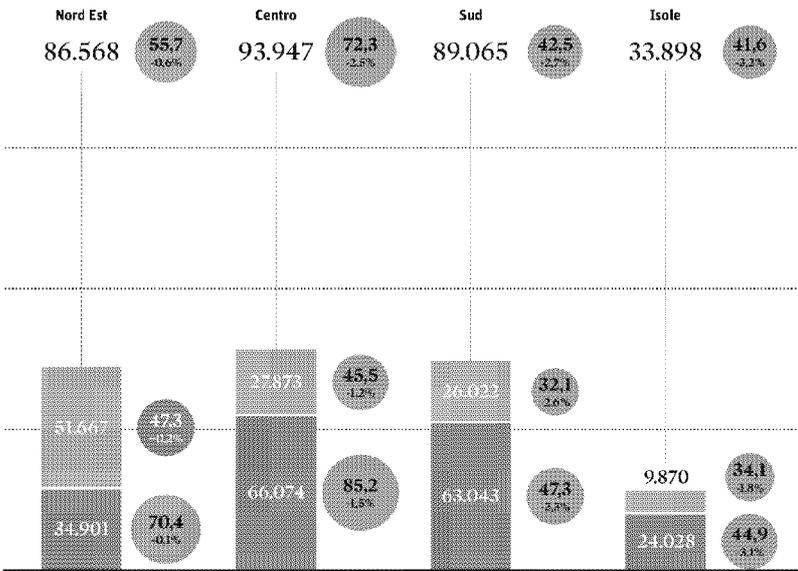
Il canone medio per la locazione di abitazioni usate nei capoluoghi di provincia. Dati aggiornati al II semestre 2015 con variazione % rispetto al II semestre 2010. Il canone è espresso in euro al metro quadrato all'anno



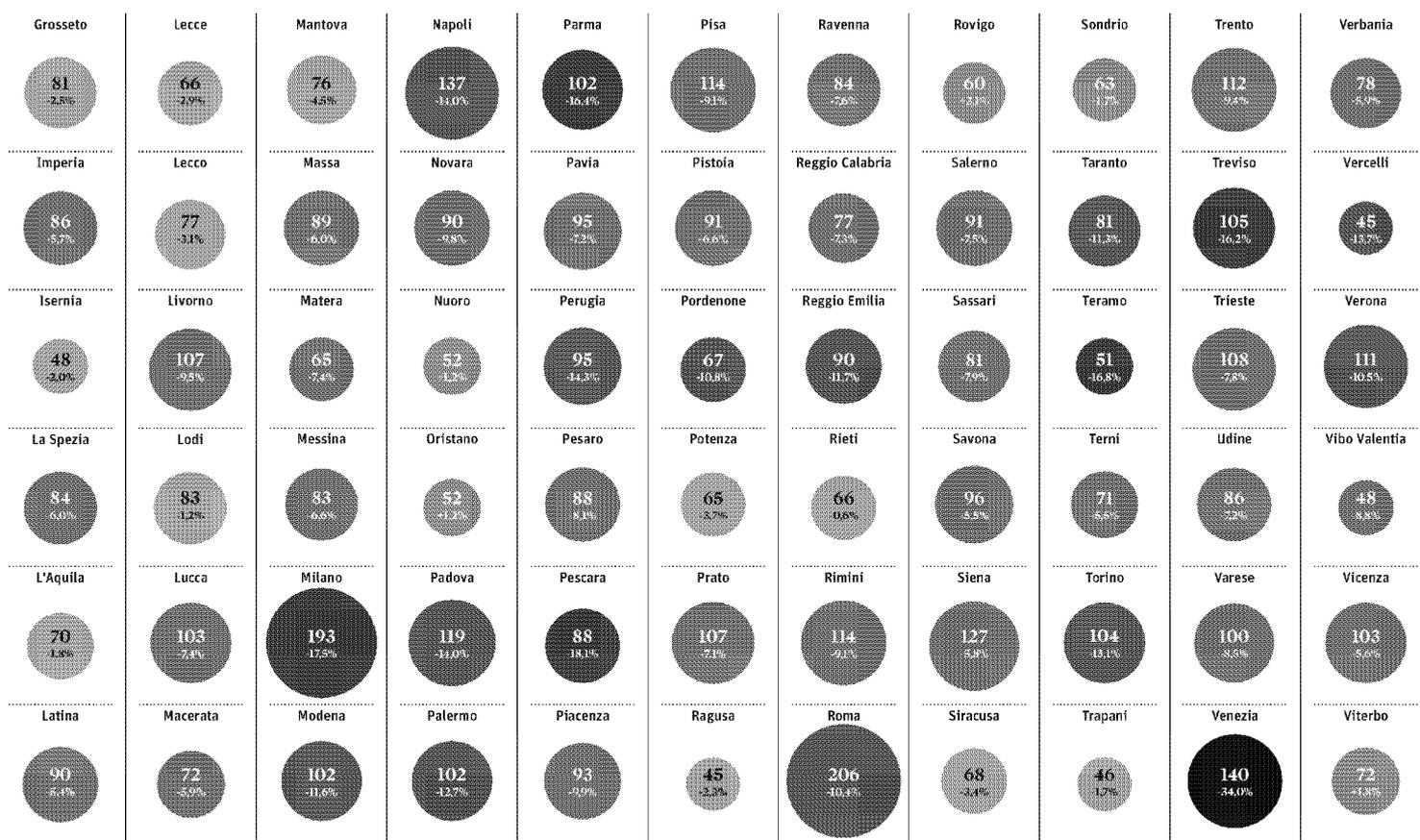


**IL CONFRONTO LIBERO-CONCORDATO**  
 I contratti di locazione oltre i tre anni di durata stipulati nelle otto maggiori città nel 2015

- Contratti a canone libero
- Contratti a canone concordato
- Divario % tra l'importo del canone concordato e libero



Fonte: Rapporto Immobiliare 2016, Omi agenzia delle Entrate



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Consorzio Immobiliare