

## Le forme della locazione

La locazione degli immobili è disciplinata dalla legge n. 431 del 9-12-1998, che ha abolito il cosiddetto "equo canone" (L. 392/78) introducendo due tipologie di contratti per gli immobili destinati ad uso abitativo: i contratti a canone libero ed i contratti a canone concordato.

Nel primo caso le parti (locatore e conduttore) stabiliscono liberamente l'ammontare del canone ed eventuali altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata minima del contratto, definita in 4 anni più 4, con tacito rinnovo - salvo casi particolari previsti dalla normativa (es. subentro del proprietario o suoi parenti fino al secondo grado, necessità di ristrutturazione dell'immobile, vendita della proprietà).

I contratti di locazione a canone concordato hanno una durata minima di tre anni, più due a tacito rinnovo; i valori minimo e massimo del canone fanno riferimento a zone urbane omogenee e sono definiti sulla base di specifici accordi territoriali siglati tra le associazioni dei proprietari e le rappresentanze degli inquilini. Possono essere stipulati unicamente nei Comuni ad alta tensione abitativa – tra i quali ricade Cinisello Balsamo – individuati dalla Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003.

All'interno di questa tipologia di contratti ricadono anche quelli ad uso transitorio, che possono avere una durata compresa tra 1 e 18 mesi, e quelli per esigenze abitative di studenti universitari, della durata compresa tra 6 mesi e 3 anni.

|               | Canone libero                        | Canone concordato   |                                     |  |
|---------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|--|
|               |                                      | Ordinario   | Studenti universitari               | Transitorio  |
| <b>Durata</b> | 4 + 4 anni a tacito rinnovo          | 3 + 2 anni a tacito rinnovo                               | da 6 mesi a 3 anni a tacito rinnovo | da 1 a 18 mesi   |
| <b>Canone</b> | liberamente contrattato tra le parti | non superiore a quanto definito dall'accordo territoriale |                                     | non superiore a quanto definito dall'accordo territoriale, aumentato del 20% |

## Il mercato della locazione

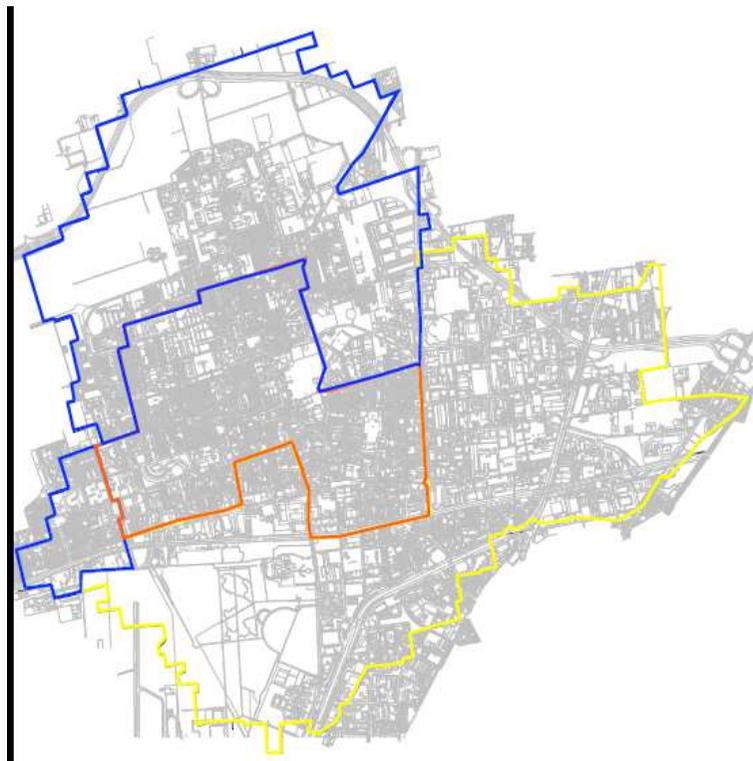
Il mercato della locazione sul territorio di Cinisello è stato indagato con metodologia analoga a quella del mercato della compravendita: analisi dei dati forniti dall'OMI su base territoriale (pubblicati semestralmente e distinti per tipologia di immobile e stato di conservazione) e rilevazioni periodiche di portali immobiliari. Esiste un problema di accuratezza: i dati OMI relativi alla compravendita sono frutto di analisi accurate (per informazioni più complete si rimanda alla “Sintesi del Manuale operativo della banca dati OMI”, cfr. § Bibliografia e Fonti) e di una metodologia d'indagine consolidata nel tempo, poiché fungono da parametro di riferimento per le valutazioni ed i controlli messi in atto dall'Agenzia delle Entrate; i valori riferiti al mercato della locazione sono invece dei riferimenti indicativi da correggere tramite appositi indicatori per poter arrivare ad una stima del canone di mercato effettivo.

Le tabelle seguenti mostrano l'andamento del mercato della locazione nelle quattro zone omogenee di Cinisello, evidenziando le variazioni positive (in rosso) e negative (in blu). I dati sembrano rappresentare un mercato bloccato: nel quartiere Campo dei Fiori e nella zona Sud di Cinisello i valori non hanno subito alcuna variazione negli ultimi due anni; pochi anche gli scostamenti nella zona centrale, mentre a S. Eusebio – Borgomisto si registrano alcuni incrementi, in particolare per le abitazioni di tipo economico. I canoni delle abitazioni civili sono compresi tra 2,9 e 9 €/mq al mese.

I portali aggregatori di offerte immobiliari presentano uno scenario decisamente diverso: i canoni oscillano tra 7,7 e 11,8 €/mq al mese, presentando una forchetta assai più contenuta rispetto allo scenario presentato dall'OMI; inoltre il valore medio dei canoni è di circa 9,25 €/mq al mese, ovvero superiore al valore massimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate. Notevole è anche la differenza tra i valori minimi derivati dalle due tipologie di fonti: i canoni minimi proposti dalle agenzie immobiliari sono superiori di 4,8 €/mq al mese ai canoni minimi individuati dall'OMI.

La condizione abitativa a Cinisello Balsamo

Il mercato immobiliare











## La condizione abitativa a Cinisello Balsamo

## Il mercato immobiliare

|        | LOCAZIONE |         |         |        |         |        |        |        |         |
|--------|-----------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
|        | Sito 1    | Sito 2  |         | Sito 3 |         | OMI    |        | Web    |         |
|        | Media     | Min     | Max     | Min    | Max     | Min    | Max    | Min    | Max     |
| lug-13 | € 9,71    |         |         | € 9,60 | € 18,30 | € 2,90 | € 9,00 | € 9,60 | € 18,30 |
| ago-13 | € 9,74    |         |         | € 9,20 | € 17,80 | € 2,90 | € 9,00 | € 9,20 | € 17,80 |
| set-13 | € 9,74    | € 11,50 | € 13,60 | € 7,70 | € 16,50 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,70 | € 16,50 |
| ott-13 | € 9,57    |         |         | € 7,20 | € 13,30 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,20 | € 13,30 |
| nov-13 | € 9,13    | € 7,60  | € 12,20 | € 7,60 | € 12,60 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,60 | € 12,60 |
| dic-13 | € 8,89    |         |         | € 7,50 | € 12,50 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,50 | € 12,50 |
| gen-14 | € 8,80    | € 7,40  | € 11,40 | € 6,90 | € 11,00 | € 2,90 | € 9,00 | € 6,90 | € 11,40 |
| feb-14 | € 9,09    | € 7,50  | € 11,40 | € 7,00 | € 12,00 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,00 | € 12,00 |
| mar-14 | € 9,10    | € 7,60  | € 11,20 | € 7,10 | € 11,80 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,10 | € 11,80 |
| apr-14 | € 9,21    | € 7,80  | € 11,50 | € 7,50 | € 12,30 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,50 | € 12,30 |
| mag-14 | € 9,25    | € 8,10  | € 11,70 | € 7,70 | € 11,80 | € 2,90 | € 9,00 | € 7,70 | € 11,80 |
| giu-14 | € 9,19    | € 8,10  | € 11,50 |        |         |        |        |        |         |

