

# L'accordo locale di Milano: un primo bilancio a un anno di distanza

di  
Silvio Scarsi

Il 25 giugno 2015 è stato sottoscritto presso il Comune di Milano il nuovo accordo territoriale ai sensi della Legge 431/98, art. 2 comma 3 e articolo 5.

Ci sono voluti ben 16 anni (invece dei 4 previsti dalla legge) per giungere alla stesura del nuovo accordo (soprattutto per una forte quanto incomprensibile ostilità da parte di una certa frangia del sindacato dell'inquilinato), ma ora, finalmente, c'è.

Come sappiamo, l'accordo disciplina le modalità e individua i parametri necessari per la stipula dei contratti c.d. "concordati" (ovvero il 3+2) e dei contratti transitori, nella duplice versione dei contratti per studenti universitari e per chi ha esigenze appunto di transitorietà, purché alligate e documentate.

In sintesi, l'accordo prende le mosse dal precedente, senza stravolgerlo ma introducendo solo alcune sostanziali modifiche:

- i canoni sono stati aumentati mediamente del 35% (rispetto ai vecchi parametri rivalutati)
- sono rimaste le tre fasce (nelle quali si colloca l'immobile in dipendenza delle sue caratteristiche e qualità)
- le zone della città sono salite a 12, rispetto alle 9 precedenti: sono state infatti aggiunte tre zone "di pregio" (maggiolina, san siro e city life)
- è stata poi inserita nell'accordo la possibilità di locazione di singole stanze, per venire incontro a quei locatori (e non sono pochi) che affittano appunto in modo parziario.

A un anno di distanza è possibile cominciare a tracciare un primo bilancio.

I canoni più alti sono certamente il primo elemento di appeal per i proprietari. È poi venuto meno lo sbarramento per gli immobili di categoria A/3, i quali, oggi, a differenza del passato, possono

essere inclusi nella fascia di canoni più alta. Questi due fattori, uniti al fatto, del pari importante, che chi affitta a canone concordato può optare per la cedolare secca al 10%, hanno fatto sì che l'offerta di immobili da collocare sul mercato locatizio da parte dei proprietari sia cresciuta in modo significativo.

A Milano gli alloggi concessi in locazione sono circa 178.000, dei quali 70.000 sono alloggi pubblici (ALER e Comune) e 8.000 di grandi proprietà. Sono dunque ben 100.000 le famiglie milanesi in affitto a libero mercato. Ed è a quest'ultimo bacino che si rivolge l'accordo sottoscritto.

Basti pensare che attualmente a Milano i contratti di locazione con il vecchio accordo a canone concordato erano inferiori al 10% dei contratti di locazione stipulati nella città. Se consideriamo che a Bologna, Roma e Torino, città in cui l'accordo è stato recentemente rinnovato, la percentuale sale al 70%, allora possiamo auspicare che questo accordo sia davvero un'opportunità concreta. Tanto più che, una ricerca Nomisma (società di studi economici), nelle suddette città di Bologna, Roma e Torino, ipotizza che questa percentuale possa salire all'80%. Il che significa che 80 famiglie su 100 potrebbero usufruire del contratto a canone concordato. Il nostro auspicio è proprio poter raggiungere anche a Milano questi numeri.

Ora, con questi presupposti, appare chiaro che, in una situazione di emergenza abitativa a Milano, l'adesione ai contratti a canone concordato non potrà che aumentare l'offerta abitativa. Anche perché con il canone concordato anche gli stessi inquilini arriveranno a risparmiare sulla cifra dell'affitto al prezzo di mercato. In altre parole, il nuovo accordo potrebbe riuscire a fare felici tutti. Come tutte le cose, anch'esso è certamente migliorabile. Le parti si rive-

dranno fra tre anni e dall'esperienza di questo accordo, e con la speranza che la nuova Convenzione Nazionale sui contratti territoriali in fase di sottoscrizione possa fornire ulteriori elementi di flessibilità, sapranno senz'altro trovare le lacune da colmare. Per quanto riguarda noi, il fatto che molti proprietari decidano di accedere al canale concordato è motivo di soddisfazione per il lavoro svolto in questi anni. Vale solo la pena di aggiungere che l'ASPPI è naturalmente a disposizione dei soci per effettuare tutti i calcoli e le valutazioni per stabilire, caso per caso, la congruità e la convenienza del contratto.

## **I contratti a canone concordato hanno convenienza fiscale per il proprietario**

Un ulteriore elemento di interesse per chi loca a canone concordato è costituito dalla possibilità di usufruire di un risparmio fiscale.

Il Comune di Milano applica a tali contratti l'IMU allo 0,65% (invece che allo 0,96% valido per i contratti di mercato).

Inoltre il Piano Casa varato dal Governo nel 2014 ha ridotto dal 15% al 10% la cedolare secca per i contratti a canone concordato (e ASPPI ha chiesto che tale agevolazione diventi strutturale).

Vanno poi ricordate le risorse economiche messe a disposizione dall'Agenzia sociale per la Locazione la cui azione si basa proprio sulla diffusione dei contratti d'affitto a canone concordato, con l'obiettivo di prevenire e sostenere le situazioni di morosità incolpevole sempre più diffuse nel mercato delle locazioni private.

L'Agenzia è stata inaugurata a marzo del 2015 e ha sede negli spazi di Villa Scheibler a Quarto Oggiaro. Gestita dalla Fondazione Welfare Ambrosiano, si occupa delle differenti forme di disagio abitativo con l'obiettivo di ridurre il rischio di sfratto e stimolare l'uso del canone con-

cordato sia per i nuovi contratti sia per la conversione di quelli già in corso e a rischio di morosità.

L'Agenzia ha a disposizione risorse per 6.712.000 euro (provenienti da Regione Lombardia, Comune di Milano e Governo), destinate ad attivare strumenti diversi, tra cui:

- il Fondo salvasfratti (il proprietario che decide di ritirare lo sfratto e di sottoscrivere un contratto a canone concordato sarà risarcito delle morosità pregresse fino a un massimo di 8.000 euro)
- il Fondo di garanzia (tutela il proprietario che affitta a canone concordato da eventuali inadempienze dell'inquilino; sarà poi l'inquilino a rientrare del debito concordando con l'Agenzia un piano non inferiore a 12 mesi)
- il Contributo ai proprietari (contributo *tantum* destinato al proprietario che passa al canone concordato e riportato alla durata del contratto)

Tutto questo costituisce un vero e proprio pacchetto di agevolazioni volto a far rivivere il canale concordato, che per troppi anni è rimasto "lettera morta" e che invece, a far tempo dal giugno dell'anno scorso, sembra finalmente aver trovato nuova linfa.

Resta il problema, che per ora tarda a vedere una soluzione, dei tempi per il rilascio di immobili una volta scaduto il contratto o quando si è intimato uno sfratto per morosità.

È evidente che uno stimolo fondamentale a mettere sul mercato della locazione un'abitazione privata sta nel fatto che vi sia certezza dei tempi per l'esecuzione del provvedimento di rilascio, soprattutto quando il locatore affitta con contratti brevi. Ad oggi, non possiamo che rilevare che i Comuni e le Prefetture tutto fanno tranne che mettere in moto meccanismi volti alla contrazione

delle procedure. Il "passaggio da casa a casa" (per il quale lo sfrattato, ove abbia fatto domanda per l'assegnazione di un alloggio popolare, una volta eseguito l'escomio non si troverà in mezzo a una strada ma otterrà un'abitazione idonea), principio che informa di sé i provvedimenti prefettizi e l'organizzazione degli uffici preposti all'esecuzione degli sfratti, sarebbe in sé astrattamente giusto, ma se le Pubbliche Amministrazioni non hanno alloggi sufficienti per garantirlo, è assurdo (oltre che illegittimo) che il peso della carenza di alloggi ricada sui piccoli proprietari, i quali si trovano di fatto a sostituirsi agli enti pubblici per finalità (non richieste) di housing sociale, senza tuttavia incamerare reddito e dovendo altresì sopportare spese e oneri.