

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Presentazione a Desio con SistemAbitare presso l'aula magna
del Consorzio Desio Brianza

Locazioni a canone concordato L'accordo dei Comuni di Monza Brianza sottoscritto da FIMAA MiLoMB

Protocollo di intesa con i rappresentanti degli ambiti territoriali di Monza e Brianza e le associazioni di proprietari, inquilini e intermediari. Obiettivo: un nuovo modello collaborativo per una locazione accessibile, sicura e vantaggiosa con il coinvolgimento di tutti i principali attori della filiera e i sindacati

A Desio, presso l'aula magna del Consorzio Desio Brianza è stato presentato dall' Agenzia Sociale SistemAbitare il nuovo accordo locale per le locazioni a canone concordato sottoscritto dai Comuni della Provincia di Monza e Brianza. Presenti in apertura il sindaco di Desio Simone Gargiulo, e a chiusura dei lavori, l'assessore alla Casa di Regione Lombardia Paolo Franco.

Accordo che è stato sottoscritto anche da FIMAA Milano Lodi Monza Brianza, l'Associazione degli agenti immobiliari e merceologici (aderente a Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza).

Il tema della locazione è tornato ad essere centrale nel mercato attuale in cui lo scenario sociale e lavorativo è profondamente cambiato: l'utenza che cerca casa in locazione non sempre trova il prodotto adatto alle proprie esigenze e alle proprie possibilità economiche; l'ampia fascia degli studenti ha un'importante percentuale di soggetti stranieri o comunque fuori sede; le famiglie diminuiscono numericamente e per numero di componenti; il mercato del lavoro richiede strumenti abitativi più flessibili e che non impongano vincoli temporali troppo lunghi.

In occasione dell'evento al Consorzio Desio Brianza si sono affrontati i problemi contingenti, ma con un occhio molto attento al futuro. Promuovendo un nuovo modello collaborativo e con il coinvolgimento di tutti i principali attori della filiera e i sindacati.

*"Non posso che volgere un plauso al risultato raggiunto con la determinazione dei nuovi canoni concordati per il territorio e il protocollo di intesa che ha riunito tutti i Comuni della Provincia di Monza e Brianza – ha dichiarato **Giulio Carpinelli**, vicepresidente di FIMAA MiLoMB - Nella nostra attività quotidiana registriamo una notevole carenza di prodotto (appartamenti da locare) a fronte di una domanda vivace e quasi 'ossessiva' che non trova adeguata risposta. Mediamente, un appartamento proposto sul mercato della locazione resta disponibile poco più di una settimana. Un proprietario, in un arco temporale di 10 anni, vede cambiare il proprio inquilino dalle due alle cinque*

volte e se non avesse un'adeguata consulenza professionale alle spalle, vivrebbe ogni volta un piccolo trauma fatto di timori rinnovati per il nuovo rapporto locativo e di scelte non sempre lungimiranti".

In Italia (dati 2023), i contratti a canone concordato sono ancora meno di un quarto del totale: il territorio di Monza e Brianza, che ha saputo gestire molto bene il tema e stabilire valori verosimili rispetto a quelli del libero mercato, da anni dimostra di applicare i contratti a canone concordato con successo ed in numero importante.

Il rendimento netto della locazione a canone concordato, in alcuni casi e quando gli accordi locali sono ben accompagnati da adeguati incentivi supplementari a quelli stabiliti dalla legge nazionale, può addirittura superare quello della locazione a canone libero.

Numeri alla mano, durante l'incontro sono state portate ad esempio alcune quotazioni che dimostrano come il canone concordato, abbinato a sgravi importanti sull'IMU e alla cedolare secca al 10%, produca un reddito superiore del canone libero.

*"Grazie alla recente revisione dei valori di molti Accordi Locali – dichiara **Beatrice Zanolini**, direttore di FIMAA MiLoMB e consigliere della Fondazione Welfare Ambrosiano con delega alla casa – i contratti a canone concordato stanno diventando strumenti strategici e più rispondenti alla domanda. La 'fascia grigia', quella intermedia fatta, per esempio, da giovani, lavoratori atipici o professionisti che non possono permettersi l'acquisto di un immobile e che non hanno i requisiti per accedere all'edilizia economica popolare, spesso opta per la locazione per necessità e non per scelta. I canoni calmierati sono sinonimo di sicurezza ed aiutano a contenere anche il rischio del contenzioso per morosità. Se poi, agli incentivi fiscali, possono essere aggiunti benefici come fondi di garanzia o coperture per morosità incolpevole, anche la proprietà immobiliare è incentivata a scegliere strumenti come quello presentato a Desio".*

Il Protocollo sottoscritto da **FIMAA MiLoMB** sull'impegno collaborativo si focalizzerà soprattutto su tre punti: monitoraggio dell'efficacia e sulla manutenzione dell'accordo locale; promozione della locazione a canone concordato come opportunità vantaggiosa; interventi innovativi per affrontare e per risolvere temi nodali per tutto il territorio interessato.

Servono – rileva FIMAA MiLoMB - politiche per la casa concrete e una valutazione sull'effettiva attualità di norme ormai molto datate. Servono incentivi anche per i costruttori che vogliono realizzare abitazioni da locare a canone concordato. Serve fare tanta informazione alla proprietà immobiliare, ai media, all'utenza in generale. Serve fare formazione agli operatori di settore, a cominciare dalle agenzie immobiliari che devono farsi portavoce di questi strumenti, per un mercato più accessibile, sicuro e vantaggioso, proprio come recitava il sottotitolo dell'evento di Desio.

*"Il compito di un agente immobiliare qualificato – prosegue **Carpinelli** - è di fornire consulenza professionale ed adeguata, grazie ad una conoscenza approfondita delle norme che disciplinano la locazione e degli strumenti adatti a stabilire quale tipologia di canone applicare, dopo il raffronto della redditività annua ricavabile al netto di imposte, tasse e tributi locali. Per quanto riguarda Desio, spesso, in tale raffronto, l'applicazione dei canoni concordati è certamente vantaggiosa tanto che l'80% dei contratti di locazione abitativi da noi conclusi adotta tale soluzione, con soddisfazione reciproca delle parti in causa e fidelizzazione del locatore. La strada imboccata, pertanto, è, a mio avviso, certamente quella giusta e l'attenzione dimostrata quest'oggi al problema non può che farci ben sperare per il futuro".*

30 maggio 2024

FIMAA Milano Lodi Monza Brianza, corso Venezia 39, tel. 0276007671 info@fimaamilano.it