



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI

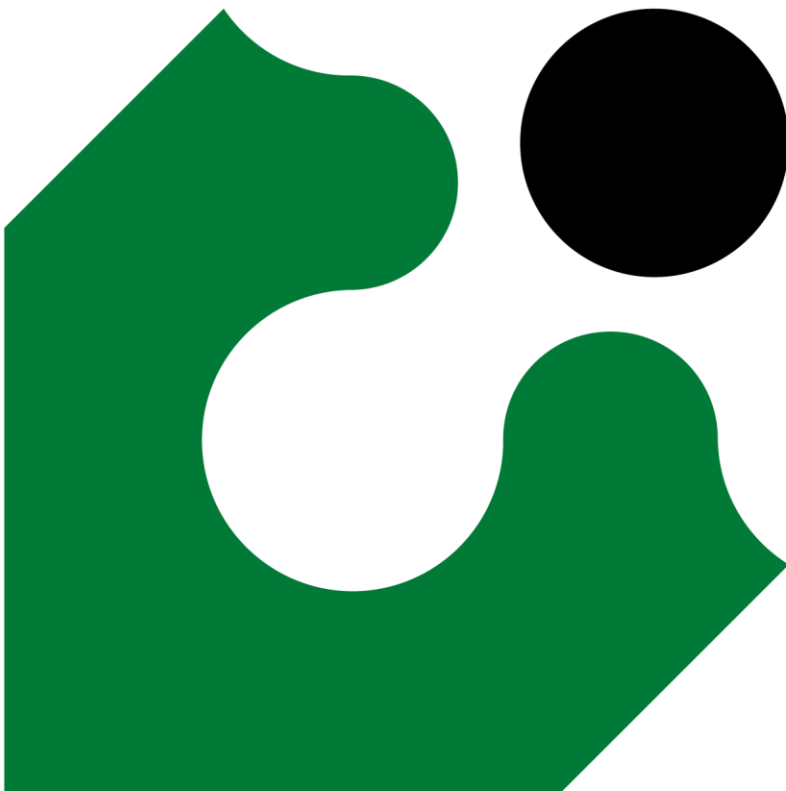


Polis
Lombardia

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato (ex l. 431/1998)

Codice: SOC17002

Giugno 2019



Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

La monografia “Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato (ex l. 431/1998)” è un estratto del Rapporto finale del progetto “Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative: Costo della locazione sociale e Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato (ex l. 431/1998)” condotto su incarico della DG Politiche sociali, abitative e disabilità (Codice PoliS-Lombardia: SOC17002)

Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità

Gruppo di lavoro tecnico: Paolo Formigoni, Gianluca Genoni, Immacolata Vanacore, Paola Murgia, Giuseppa Tarantello, Marta Brocca, Laura Catacchio
Dirigente responsabile: Francesco Foti

PoliS-Lombardia

Dirigente di riferimento: Paolo Pinna
Project Leader: Guido Gay
Gruppo di ricerca: Alice Boni, PoliS-Lombardia

Politecnico di Milano

Responsabile scientifico: prof. Costanzo Ranci
Gruppo di lavoro: dott.ssa Stefania Cerea; dott. Luigi Bernardi

Autore: dott.ssa Stefania Cerea

Pubblicazione non in vendita.
Nessuna riproduzione, traduzione o adattamento
può essere pubblicata senza citarne la fonte.
Copyright® PoliS-Lombardia

PoliS-Lombardia
Via Taramelli, 12/F - 20124 Milano
www.polis.lombardia.it

INDICE

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato (ex L. 431/1998)	5
1. Il contratto di locazione a canone concordato	5
1.1. Il sistema regolativo del canone concordato	5
1.2. La diffusione del canone concordato	9
2. La rilevazione degli accordi locali in Lombardia	10
2.1. Gli accordi locali: diffusione e principali caratteristiche	10
2.2. Nota metodologica	21
3. La convenienza economica del canone concordato	23
3.1. Il confronto fra canone concordato e canone di mercato	23
3.2. Nota metodologica	27
4. Le agenzie per la casa attive in Lombardia	28
4.1. Il ruolo delle agenzie per la casa	28
4.2. L'analisi trasversale dei casi di studio	30
4.3. Le schede sulle singole agenzie per la casa	43
Bibliografia	77
Appendice - La scheda di analisi delle agenzie per la casa	79

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato (ex L. 431/1998)

Il contratto di locazione a canone concordato, in un mercato abitativo fortemente sbilanciato verso la proprietà della casa qual è quello italiano, quindi caratterizzato da canoni di locazione elevati, rappresenta uno strumento in grado di favorire l'accesso e il mantenimento dell'abitazione agli individui e alle famiglie il cui reddito è insufficiente per sopportare l'onere di un mutuo o di un canone di mercato, ma la cui condizione socio-economica non è così debole da consentire l'accesso ad un alloggio a canone sociale (Baldini 2010, Poggio 2018).

Regione Lombardia, nel testo della Legge Regionale n. 16 del 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", ha espresso l'intenzione di promuovere "azioni tese ad incentivare l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato" (art. 1, c. 7) – inserendo tali azioni fra quelle orientate a sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione (art. 1, c. 4) – e di attuare "iniziative finalizzate al reperimento di alloggi da concedere in locazione a canone concordato, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti" (art. 39, c. 1).

In linea con l'intenzione espressa da Regione Lombardia, la presente ricerca si pone tre obiettivi: 1. raccogliere e analizzare gli accordi locali che regolano la locazione a canone concordato vigenti sul territorio regionale; 2. misurare la convenienza economica della locazione a canone concordato rispetto a quella a canone di mercato; 3. studiare alcune agenzie per la casa attive in Lombardia. Nel prossimo paragrafo si presenteranno i tratti distintivi della locazione a canone concordato e del sistema normativo che ne regola l'applicazione (§ 3.1.), mentre nei tre paragrafi successivi si presenteranno i risultati della ricerca (§ 3.2.-3.4.).

1. Il contratto di locazione a canone concordato

1.1. Il sistema regolativo del canone concordato

Il *contratto di locazione a canone concordato* di immobili ad uso abitativo è stato introdotto dalla Legge n. 431 del 1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" (art. 2, c. 3). Precedentemente, la locazione abitativa era regolata dalla legge sull'equo canone (L. 392/1978), che aveva introdotto una durata minima del contratto, pari a quattro anni, e la fissazione di un canone massimo, da calcolare per ogni alloggio in base ad una serie di indici. La legge, pensata per tutelare l'inquilino e calmierare i prezzi di mercato, determinò notevoli effetti distorsivi, tra i quali una riduzione dell'offerta e il fiorire del mercato nero. L. 431/1998, che ha sostituito quella sull'equo canone, ha introdotto due opzioni: da un lato, una locazione con canoni liberamente negoziabili fra le parti (proprietario dell'immobile e inquilino), di durata minima pari a quattro anni rinnovabile automaticamente per altri quattro, salvo disdetta motivata; dall'altro, la locazione a canone concordato (Bargelli, Bianchi 2018).

Il contratto di locazione a canone concordato è stipulato dalle parti nel rispetto di quanto stabilito in un apposito *accordo locale* concluso fra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

maggiormente rappresentative sul territorio e appositamente convocate dai comuni, singolarmente o in forma associata. In tale accordo, il territorio comunale è suddiviso in una o più *aree* aventi caratteristiche *omogenee* in relazione ai valori di mercato degli immobili, alle dotazioni infrastrutturali del territorio (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, ecc.) e alle tipologie edilizie (categorie e classi catastali). Per ogni area omogenea è definita la *fascia di oscillazione del canone*, ovvero gli importi minimo e massimo di quest'ultimo, inferiori ai canoni di mercato. Ogni fascia di oscillazione può essere suddivisa in ulteriori *sub-fasce* in relazione alle caratteristiche dell'immobile (tipologia, stato manutentivo, dotazioni tecniche, eventuale mobilio, ecc.), delle sue pertinenze (cantina, box, posto auto, ecc.), dello stabile e del contesto in cui è inserito. L'accordo può prevedere l'aggiornamento dei valori dei canoni, in misura contrattata e, comunque, non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi l'anno precedente. Inoltre, l'accordo può stabilire elementi oggettivi che determinano un aumento o una riduzione dei canoni. I soggetti giuridici o fisici "detentori di grandi proprietà immobiliari", ovvero i soggetti che posseggono oltre cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo, devono stipulare con le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini *accordi integrativi*, che stabiliscono i valori minimi e massimi dei canoni all'interno delle fasce di oscillazione definite negli accordi locali.

A livello nazionale, i criteri generali per la stipula degli accordi locali sono stabiliti in un'apposita *convenzione nazionale* definita dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative e pubblicata in un apposito decreto (L. 31/1998, art. 4, cc. 1 e 2). Tale convenzione dovrebbe essere rinnovata ogni tre anni, ma finora ne sono state definite solo tre, una nel 1999 (Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999), una nel 2002 (Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002) e l'ultima nel 2017 (Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, n. 110175 "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge").

Un *decreto interministeriale* (L. 31/1998, art. 4, c. 3) stabilisce le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di locazione a canone concordato nel caso in cui i comuni non convochino le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini o nel caso in cui gli accordi non siano definiti (Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 luglio 2004 "Condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo articolo 2, comma 3"). I comuni nei quali non siano mai stati stipulati accordi locali fanno riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche se situato in un'altra regione (art. 1, c. 2). Nei comuni in cui vigono precedenti accordi, i valori delle fasce di oscillazione del canone sono incrementati applicando le variazioni Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione degli accordi al mese precedente la data di sottoscrizione del contratto di locazione da stipularsi (art. 1, c. 1). Inoltre, la Convenzione nazionale del 2017 stabilisce che, trascorso il termine di 60 giorni previsto per la convocazione da parte dei comuni delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, le stesse organizzazioni possano farne richiesta ai comuni e, nel caso in

cui questi non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possano procedere autonomamente (Dec. MIT 110175/2017).

Allo scopo di controbilanciare il mancato introito dato dalla differenza fra il canone di mercato e il canone concordato, *il proprietario dell'immobile gode di due principali vantaggi*. Il primo è rappresentato dalla *durata del contratto*, che non può superare i cinque anni (durata minima di tre anni, rinnovabile per altri due) rispetto agli otto anni del contratto di locazione a canone di mercato (durata minima di quattro anni, rinnovabile per altri quattro) (L. 431/1998, art. 2, cc. 1 e 5). I singoli accordi locali possono stabilire durate contrattuali superiori alla minima, che tuttavia possono essere applicate solo con il consenso delle parti e prevedendo un incremento dei valori dei canoni. Il secondo vantaggio è rappresentato da una serie di *agevolazioni fiscali*:

- Il reddito imponibile ai fini Irpef derivante dai contratti stipulati o rinnovati a canone concordato è ridotto di un ulteriore 30% (L. 431/1998, art. 8, c. 1), in aggiunta alla riduzione del 5% prevista per il canone di mercato. In sostanza, l'imposta va calcolata sul reddito imponibile da canone di locazione ridotto del 33,5%.
- Per chi opta per la cedolare secca, imposta sostitutiva dell'Irpef introdotta con il Decreto Legislativo del 14 marzo 2011, n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" (art. 3), l'aliquota fissa è pari al 10% anziché al 21%. L'aliquota al 10% è stata introdotta con il Decreto Legge del 28 marzo 2014, n. 47 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015" (art. 9, c. 1), e avrebbe dovuto essere applicata solo per il quadriennio 2014-2017. La Legge di Bilancio 2018 ne ha prorogata la validità per il biennio 2018-2019.
- Per chi sceglie l'Irpef, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70% del corrispettivo annuo pattuito (L. 431/1998, art. 8, c. 1). Per chi opta per la cedolare secca, l'imposta di registro è compresa nell'imposta.
- L'Imposta municipale propria (Imu) e la Tassa sui servizi indivisibili (Tasi) sono ridotte del 25% (Legge di Stabilità 2016, art. 1, cc. 53 e 54).

L'*inquilino*, oltre al vantaggio costituito da un *canone di locazione calmierato* rispetto a quello di mercato, gode anch'esso di *agevolazioni fiscali*. Se l'immobile è adibito ad abitazione principale, una detrazione dell'Irpef di 495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, oppure di 247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro (Dec. MIT 30 dicembre 2002). Inoltre, anche per l'inquilino la base imponibile dell'imposta di registro è ridotta del 30% (L. 431/1998, art. 8, c. 1).

Mentre i contratti a canone concordato possono essere stipulati su tutto il territorio nazionale, le *agevolazioni fiscali* possono essere applicate solo nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, nei comuni con essi confinanti, nei capoluoghi di provincia e nei comuni ad alta tensione abitativa (L. 431/1998, art. 8, c. 1). Questi ultimi si trovano elencati in una Deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (l'ultima in ordine di tempo è la Deliberazione del 13 novembre 2003, n. 87 "Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (legge n. 431/1998, art. 8)").

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Oltre ai vantaggi elencati, definiti a livello nazionale, proprietari e inquilini possono godere di *agevolazioni fiscali di livello locale*. In particolare, i singoli comuni, a discrezione, possono deliberare una riduzione delle aliquote dell'Imu e della Tasi per i proprietari che concedono in locazione immobili a canone concordato a titolo di abitazione principale (L. 431/1998, art. 2, c. 4), sulla quale si applica l'ulteriore riduzione del 25% introdotta con la Legge di Stabilità 2016. Inoltre, i comuni, anche in forma associata, possono mettere in atto una serie di *misure tese ad incentivare la diffusione dei contratti di locazione a canone concordato*: attività d'intermediazione fra proprietari e inquilini, azioni di accompagnamento alla stipula dei contratti, contributi economici e garanzie per i proprietari e gli inquilini, in genere erogati *una tantum* o sotto forma di prestito, fino ad arrivare alla costituzione di agenzie o istituti per la locazione. Queste misure, in parte possono essere finanziate dal Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito con la L. 413/1998 (art. 1, c. 1), in parte con fondi propri dei comuni.

Tabella 3.1 – Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo: comparazione fra canone di mercato e canone concordato.

	Canone di mercato	Canone concordato
Applicabilità	In tutti i comuni.	In tutti i comuni. Le agevolazioni fiscali sono applicabili solo nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, nei comuni con essi confinanti, nei capoluoghi di provincia e nei comuni ad alta tensione abitativa.
Importo del canone	Contrattato fra proprietario dell'immobile e inquilino.	Contrattato fra proprietario dell'immobile e inquilino all'interno di una fascia di oscillazione inferiore ai livelli di mercato, stabilita in un accordo locale concluso fra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative sul territorio.
Durata del contratto	Minimo quattro anni, rinnovabile per altri quattro.	Minimo tre anni, rinnovabile per altri due.
Irpef	Proprietario: Riduzione del 5% del reddito imponibile da canone di locazione.	Proprietario: Riduzione di un ulteriore 30% del reddito imponibile da canone di locazione. In sostanza, l'imposta va calcolata sul reddito imponibile da canone di locazione ridotto del 33,5%. Inquilino: Se l'immobile è adibito ad abitazione principale, detrazione di 495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, oppure di 247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro. Per i giovani dai 20 ai 30 anni con un reddito complessivo che

		non supera 15.493,71 euro, la detrazione è pari a 991,60 euro. Per i lavoratori dipendenti trasferitisi per motivi di lavoro negli ultimi tre anni ad almeno 100 km dal comune di provenienza, detrazione di 991,60 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, oppure di 495,80 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro.
Cedolare secca	Proprietario: Aliquota fissa del 21%.	Proprietario: Aliquota fissa del 10%.
Imposta di registro	Proprietario: Intera. Inquilino: Intera.	Proprietario: Per chi sceglie l'Irpef, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70% del corrispettivo annuo pattuito. Per chi opta per la cedolare secca, l'imposta di registro è compresa nell'imposta. Inquilino: La base imponibile dell'imposta di registro è ridotta del 30%.
Imu e Tasi	Proprietario: Aliquota piena.	Proprietario: Riduzione del 25%.

1.2. La diffusione del canone concordato

In Italia, per molti anni, la diffusione del canone concordato è stata piuttosto limitata: stimata, nel 2010, attorno al 20% delle nuove locazioni abitative (Baldini 2010). Il forte incremento dei prezzi di mercato delle locazioni, il notevole gap fra canone di mercato e canone concordato (seppur variabile territorialmente in base a quanto stabilito negli accordi locali), incentivi fiscali insufficienti a colmare tale gap, hanno frenato la stipula di contratti a canone concordato (Bargelli, Bianchi 2018). Negli anni successivi, invece, la locazione a canone concordato ha ripreso a crescere, tanto che nel 2017 il 34,7% dei nuovi contratti è stato stipulato a canone concordato (Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018b¹). La fine della corsa al rialzo dei prezzi di mercato delle locazioni e incentivi fiscali sempre più consistenti (in particolare, un'aliquota della cedolare secca sempre più favorevole, scesa dal 19% del 2011 al 10% del 2014), hanno reso maggiormente appetibile il contratto a canone concordato (Bargelli, Bianchi 2018).

¹ Il dato si riferisce al complesso dei comuni ad alta tensione abitativa, ovvero quelli in cui sono applicabili le agevolazioni fiscali connesse alla stipula di un contratto di locazione a canone concordato. Per il resto dei comuni, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non è in grado di scorporare il dato sulle locazioni a canone concordato da quello sulle locazioni ordinarie (ovvero non agevolate) di lungo periodo (superiori a 3 anni). Il dato dunque è sovrastimato, poiché è nei comuni ad alta tensione abitativa che vengono stipulati con maggiore probabilità contratti di locazione a canone concordato.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

La diffusione della locazione a canone concordato presenta una pronunciata variabilità territoriale. È massima nel Nord-Est, dove oltre la metà dei contratti di locazione stipulati nel 2017 (il 51,5% per la precisione) sono a canone concordato. Segue il Centro Italia, con oltre 4 contratti a canone concordato su 10 (il 42,5%). Nelle Isole la quota di contratti (30,6%) è poco sotto la media nazionale (34,7%). Nel Sud Italia e nel Nord-Ovest, invece, scende di dieci punti percentuali (rispettivamente 24,8 e 24,6%) (Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018b). Fra le città metropolitane più grandi la variabilità è ancora più pronunciata: sventa su tutte Genova (61,1%, 6.783 contratti), seguita da Roma (42,4%, 23.128), Palermo (39,3%, 4.730), Bologna (38,4%, 4.843), Torino (31,4%, 8.440), Firenze (26,8%, 2.500) e Napoli (22,0%, 3.157). Milano occupa l'ultimo posto, nettamente lontana dalle altre città metropolitane: solo il 4,1% dei contratti di locazione stipulati nel 2017 (1.795) è a canone concordato (Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018b²).

Solo Affitti, network di agenzie immobiliari specializzate nella locazione, fonte decisamente meno attendibile perché si rifà ai soli contratti stipulati dalla rete, sovrastimando parecchio quelli a canone concordato, conferma la forte variabilità fra le macro-aree del paese e fra le città. Nel 2015 i contratti di locazione a canone concordato erano molto più diffusi nei comuni capoluogo di provincia del Nord-Est e del Centro, rispetto a quelli del Mezzogiorno e del Nord-Ovest. La città in cui è stata stipulata la quota più elevata di contratti a canone concordato era Grosseto (98%), seguita da Bolzano (96%) e da sei città dell'Emilia-Romagna: Forlì (95%), Ferrara, Modena e Reggio Emilia (90%), Ravenna (85%) e Rimini (80%). Seguivano diverse città del Centro: Firenze e Pescara (75%), Roma (71%), Arezzo, Perugia, Pesaro e Urbino (70%), Macerata (65%). Il canone concordato era piuttosto diffuso anche in alcune città del Sud e del Nord-Ovest: Barletta, Trani e Andria (70%), Catania e Torino (68%). Sul versante opposto, Verbania (5%), Vercelli (10%), Aosta e Napoli (15%), Lecce e Trapani (20%), Cesena (27%), Bari (30%), Catanzaro e Oristano (40%). In Lombardia la situazione variava notevolmente da capoluogo a capoluogo. A Bergamo e Pavia la percentuale di contratti a canone concordato superava il 60% (65 e 61% rispettivamente), mentre a Milano e a Como era esigua (pari rispettivamente al 5 e 4%). In posizione intermedia Lecco (40%).

La forte differenziazione territoriale probabilmente è imputabile a diversi fattori: l'andamento dei prezzi del mercato locale delle locazioni, il gap fra i valori del canone di mercato e i valori del canone concordato, l'aggiornamento degli accordi locali, la riduzione delle aliquote dell'Imu e della Tasi applicate dal singolo comune, e più in generale le politiche locali a favore della locazione a canone concordato.

2. La rilevazione degli accordi locali in Lombardia

2.1. Gli accordi locali: diffusione e principali caratteristiche

La rilevazione degli accordi locali sui contratti di locazione a canone concordato vigenti in Lombardia, iniziata il 16 gennaio e terminata il 31 maggio 2018 (per approfondimenti, v. 3.2.2. *Nota*

² Nelle città metropolitane le agevolazioni fiscali connesse al canone concordato sono applicabili, e dunque il dato sui contratti non è sovrastimato, ma reale.

metodologica), ha condotto alla raccolta e all'analisi di 164 *accordi*, 159 di ambito comunale, 4 di ambito provinciale – comprendenti tutti i comuni delle province di Brescia, Como, Lecco e Mantova, esclusi i comuni capoluogo – e un accordo che interessa 12 comuni della provincia di Bergamo (tab. 3.2). In totale, sono 683 i *comuni* in cui vige un accordo, il 44,7% del totale dei comuni lombardi. I comuni che hanno dichiarato di non aver stipulato accordi sono 335 (il 21,9% del totale)³, mentre per i restanti 509 comuni (33,3%) il dato non è disponibile.

Tabella 3.2 – Accordi locali per ambito di applicazione e comuni in cui vige un accordo locale.

		Accordi locali	Comuni con AL
Ambito di applicazione	Comune	159	159
	Provincia	4	512
	Gruppi di comuni	1	12
	Totale	164	683

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

I dati qui presentati dovrebbero scostarsi di poco dalla situazione reale, in quanto sono stati raccolti gli accordi locali di tutti i comuni in cui è più probabile siano stati stipulati, ovvero quelli in cui è possibile applicare le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente: gli 85 *comuni ad alta tensione abitativa* e i due comuni confinanti con la città di Milano non ad ATA (Assago e Baranzate). Tra questi 87 comuni, solo ad Assago (comune non ad ATA) non vige un accordo. Nei restanti 1.440 comuni lombardi vige un accordo nel 41,5% dei casi. Si tratta di una quota tutt'altro che trascurabile, ma da imputare quasi totalmente ai quattro accordi di ambito provinciale, che insieme interessano 505 dei 573 comuni non ad ATA in cui è stato stipulato un accordo locale (tab. 3.3).

Tabella 3.3 – Comuni in cui vige un accordo locale, comuni in cui non vige un accordo locale e comuni senza dato, dichiarati o meno ad alta tensione abitativa.

		Comuni con AL		Comuni senza AL		Comuni senza dato		Totale comuni	
		N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Comune ATA	Si*	86	98,8%	1	1,2%	0	0,0%	87	100,0%
	No	597	41,5%	334	23,2%	509	35,3%	1.440	100,0%
	Totale	683	44,7%	335	21,9%	509	33,3%	1.527	100,0%

* Nel conteggio sono compresi Assago e Baranzate. I due comuni, pur non essendo ad ATA, sono confinanti con la città di Milano, e dunque sul loro territorio sono applicabili le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Dopo le *province* di Brescia, Como, Lecco e Mantova, i cui accordi locali interessano tutti i comuni del territorio escluso il capoluogo, quelle con la più alta percentuale di comuni in cui vige un accordo sono la Città Metropolitana di Milano (42,5%) e la provincia di Monza e Brianza (36,4%). Si tratta delle aree con la più alta percentuale di comuni ad alta tensione abitativa, che supera in entrambi i

³ È importante segnalare che un numero tutt'altro che trascurabile di comuni in cui vige un accordo di ambito provinciale hanno dichiarato che sul loro territorio non vige alcun accordo. Solo un numero molto limitato di comuni era a conoscenza di tale accordo provinciale. Inoltre, in più di un comune che ha dichiarato di non aver firmato accordi, l'accordo c'era ed è stato recuperato attraverso altri canali.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

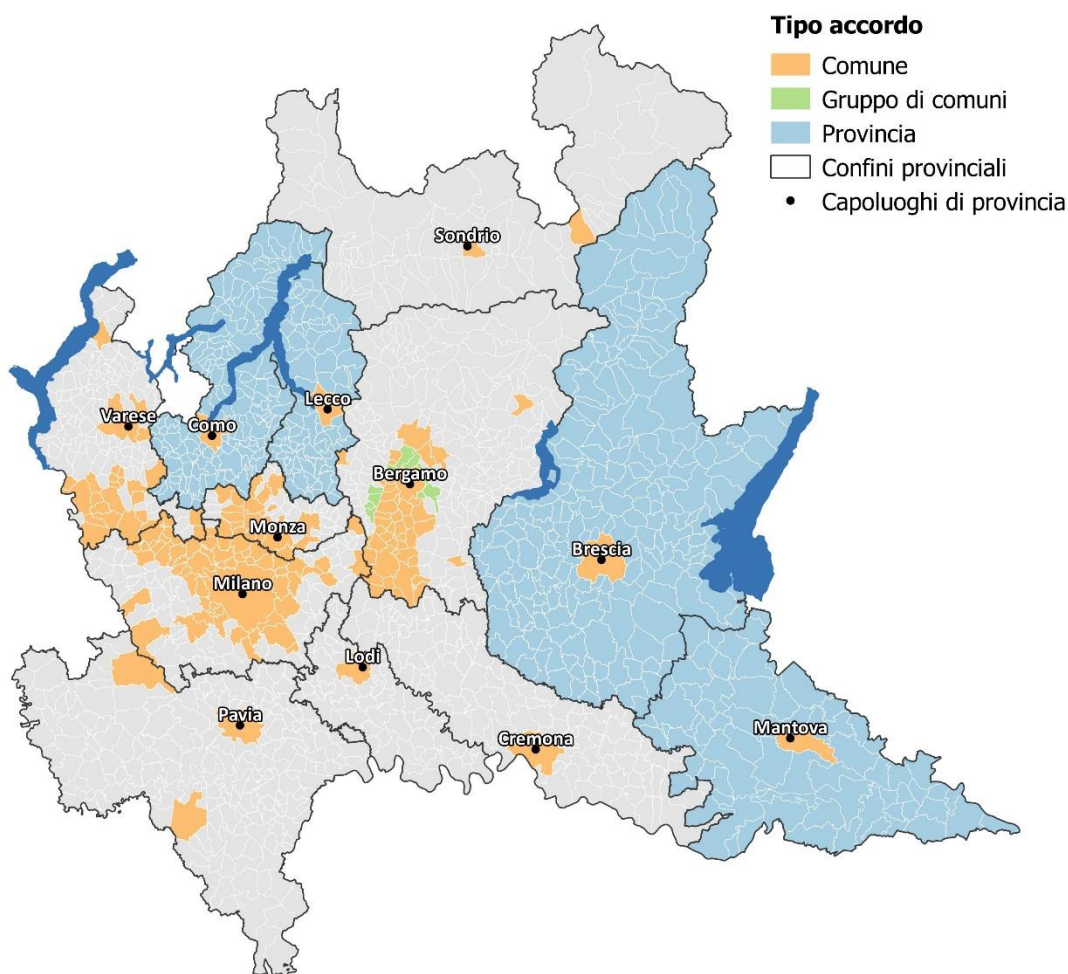
casi il 30% del totale. Seguono a distanza Bergamo (23,6%) e Varese (18,7%), mentre nelle altre province la percentuale va dallo 0,9% di Cremona al 2,6% di Sondrio. Si tratta delle province con le più basse percentuali di comuni ad ATA (si va dallo 0,5% di Pavia all'1,6% di Lodi), ma anche con le più alte percentuali di dati mancanti (si va dal 54,5% di Sondrio al 62,3% di Lodi) (tab. 3.4, fig. 3.1).

Tabella 3.4 – Comuni in cui vige un accordo locale, comuni in cui non vige un accordo locale e comuni senza dato, per provincia.

		Comuni con AL		Comuni senza AL		Comuni senza dato		Totale comuni		Comuni ATA	
		N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Province	Bergamo	57	23,6%	68	28,1%	117	48,3%	242	100,0%	4	1,7%
	Brescia	205	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	205	100,0%	6	2,9%
	Como	154	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	154	100,0%	1	0,6%
	Cremona	1	0,9%	45	39,1%	69	60,0%	115	100,0%	1	0,9%
	Lecco	88	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	88	100,0%	1	1,1%
	Lodi	1	1,6%	22	36,1%	38	62,3%	61	100,0%	1	1,6%
	Mantova	69	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	69	100,0%	3	4,3%
	Milano	57	42,5%	32	23,9%	45	33,6%	134	100,0%	42	31,3%
	MB	20	36,4%	20	36,4%	15	27,3%	55	100,0%	17	30,9%
	Pavia	3	1,6%	74	39,4%	111	59,0%	188	100,0%	1	0,5%
	Sondrio	2	2,6%	33	42,9%	42	54,5%	77	100,0%	1	1,3%
	Varese	26	18,7%	41	29,5%	72	51,8%	139	100,0%	9	6,5%
	Totale	683	44,7%	335	21,9%	509	33,3%	1.527	100,0%	87	5,7%

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Figura 3.1 – Comuni in cui vige un accordo locale.



Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Esistendo una relazione piuttosto forte fra *popolazione residente nel comune* e alta tensione abitativa, più si scende di dimensione più si riduce la percentuale di comuni in cui vige un accordo locale. In tutti e 15 i comuni più grandi (al di sopra dei 50.000 residenti) è stato stipulato un accordo, quota che scende al 78,1% nei comuni medio-piccoli (dai 10.001 ai 50.000 residenti). Rientrano in questi due gruppi la città di Milano e gli 11 capoluoghi di provincia, tutti ad ATA. Fra i comuni più piccoli (fino a 10.000 residenti) la percentuale si dimezza (39,7%), ma resta rilevante se si pensa che solo lo 0,1% di questi comuni è ad ATA. Anche in questo caso, il dato è da attribuire quasi esclusivamente ai quattro accordi di ambito provinciale, che insieme interessano 462 dei 529 piccoli comuni in cui vige un accordo locale. I comuni più piccoli sono anche quelli con la percentuale più alta di dati mancanti (36,7%) (tab. 3.5).

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Tabella 3.5 – Comuni in cui vige un accordo locale, comuni in cui non vige un accordo locale e comuni senza dato, per popolazione residente all'1/1/2017 (fonte: Istat).

		Comuni con AL		Comuni senza AL		Comuni senza dato		Totale comuni		Comuni ATA	
		N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Residenti	Oltre 100.000	4	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	100,0%	4	100,0%
	Da 50.001 a 100.000	11	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	11	100,0%	9	81,8%
	Da 10.001 a 50.000	139	78,1%	19	10,7%	20	11,2%	178	100,0%	72	40,4%
	Fino a 10.000	529	39,7%	316	23,7%	489	36,7%	1.334	100,0%	2	0,1%
	Totale	683	44,7%	335	21,9%	509	33,3%	1.527	100,0%	87	5,7%

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Passando dalla diffusione degli accordi locali alle loro principali *caratteristiche*, la rilevazione si è focalizzata sulle seguenti informazioni: anno di stipula o anno di aggiornamento dell'accordo, quest'ultimo nel caso l'accordo sia rimasto lo stesso, ma i valori dei canoni siano stati aggiornati; organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia che hanno sottoscritto l'accordo; numero di aree omogenee in cui è suddiviso il territorio e di sub-fasce in cui sono ripartiti gli immobili; valore minimo fra i canoni massimi e valore massimo del canone (espressi in €/mq. annui). Si è scelto di raccogliere e analizzare il valore minimo fra i canoni massimi perché, probabilmente, rappresenta il valore minimo "di fatto", ovvero quello sotto al quale i proprietari non sono disponibili ad affittare. Nei comuni con un'unica area omogenea e un'unica sub-fascia il valore minimo fra i canoni massimi e il valore massimo del canone coincidono.

L'anno di stipula o di aggiornamento dell'accordo locale è uno dei fattori in grado d'influenzare la diffusione dei contratti di locazione a canone concordato. Valori dei canoni datati rendono i proprietari poco propensi ad affittare con questo tipo di contratto. In Lombardia (tab. 3.6), oltre due terzi degli accordi locali (il 68,9%) sono stati stipulati o aggiornati negli ultimi quattro anni, ma un quinto (il 20,1%) è stato sottoscritto nel triennio successivo all'emanazione della L. 431/1998, che coincide col triennio precedente all'introduzione dell'euro (avvenuta il 1° gennaio 2002). Inoltre, se si osserva il dato a livello comunale, nel 58,3% dei comuni in cui vige un accordo questo è stato stipulato o aggiornato almeno dieci anni fa, ancora prima della crisi economico-finanziaria e delle turbolenze che ha generato nel mercato immobiliare, mentre la quota di comuni in cui l'accordo è stato firmato negli ultimi quattro anni è pari a due quinti (40,4%).

Tabella 3.6 – Accordi locali e comuni in cui vige un accordo locale, per anno di stipula o di aggiornamento*.

		Accordi locali		Comuni	
		N.	%	N.	%
Anno	1999-2001	33**	20,1	33**	4,8%
	2002-2004	2	1,2	69	10,1%
	2005-2007	7	4,3	296	43,3%
	2008-2010	4	2,4	4	0,6%
	2011-2013	5	3,0	5	0,7%
	2014-2016	55	33,5	66	9,7%
	2017-2018	58	35,4	210	30,7%
	Totale	164	100,0	683	100,0%

* Quest'ultimo nel caso l'accordo sia rimasto lo stesso, ma i valori dei canoni siano stati aggiornati.

** L'accordo locale di Trezzo sull'Adda, stipulato nel 2000, è stato aggiornato, ma il testo non è datato. Quindi, si è deciso di inserirlo fra gli accordi stipulati nel triennio 1999-2001.

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Se si considerano i soli comuni ad alta tensione abitativa (tab. 3.7), la quota di accordi stipulati o aggiornati negli ultimi quattro anni scende al 58,9%, mentre gli accordi sottoscritti prima dell'introduzione dell'euro salgono al 23,1%. Al contrario, il dato a livello comunale mostra miglioramenti: in oltre la metà dei comuni (il 54,6%) l'accordo è stato stipulato o aggiornato negli ultimi quattro anni, e la percentuale dei comuni in cui l'accordo è stato sottoscritto da non meno di un decennio scende a poco più di un terzo (34,9%). Tuttavia, in tre capoluoghi di provincia – Lecco, Monza e Sondrio – l'accordo è stato firmato o aggiornato prima del 2008, in quattro – Brescia, Cremona, Pavia e Varese – dal 2010 al 2012, mentre solo in cinque – Bergamo, Como, Lodi, Milano e Mantova – dal 2014 ad oggi (Bergamo e Mantova sono gli unici due capoluoghi ad aver sottoscritto un accordo basato sull'ultima convenzione nazionale, quella del 2017).

Tabella 3.7 – Accordi locali e comuni in cui vige un accordo locale, per anno di stipula o di aggiornamento* (solo comuni ad alta tensione abitativa).

		Accordi locali		Comuni ad ATA	
		N.	%	N.	%
Anno	1999-2001	18**	23,1	18**	20,9%
	2002-2004	1	1,3	3	3,5%
	2005-2007	4	5,1	9	10,5%
	2008-2010	4	5,1	4	4,7%
	2011-2013	5	6,4	5	5,8%
	2014-2016	31	39,7	32	37,2%
	2017-2018	15	19,2	15	17,4%
	Totale	78	100,0	86	100,0%

* Quest'ultimo nel caso l'accordo sia rimasto lo stesso, ma i valori dei canoni siano stati aggiornati.

** L'accordo locale di Trezzo sull'Adda, stipulato nel 2000, è stato aggiornato, ma il testo non è datato. Quindi, si è deciso di inserirlo fra gli accordi stipulati nel triennio 1999-2001.

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Uno sguardo alle *parti contraenti* (tab. 3.8), mostra la maggiore compattezza delle organizzazioni degli inquilini – sei in tutto, di cui tre nettamente predominanti – a confronto con la maggiore frammentazione delle organizzazioni della proprietà edilizia – 15 in tutto. Il SUNIA Cgil è l'unica organizzazione ad aver sottoscritto tutti gli accordi vigenti in Lombardia. Seguono le altre due

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

organizzazioni degli inquilini legate alle principali confederazioni sindacali, il SICET Cisl e l'UNIAT Uil, firmatarie rispettivamente dell'86,5 e del 70,6% degli accordi. La CONIA, in posizione intermedia, ne ha sottoscritti il 34,4%, mentre UI e FEDERCASA insieme non raggiungono l'8% (ma è importante segnalare che quest'ultima ha firmato l'accordo della città di Milano). Il dato per comune fa emergere in misura ancora più netta la distanza fra SUNIA, SICET e UNIAT e le altre organizzazioni. Fra le organizzazioni dei proprietari spiccano l'UPPI, che ha sottoscritto l'87,7% degli accordi, e l'ASPPI, che ne ha firmati il 64,4%. Seguono la CONFAPPI e l'ASSOEDILIZIA (39,9 e 37,4%), l'APPE e l'APE (30,1 e 24,5%). Le altre nove organizzazioni hanno firmato meno di un accordo su sei. Il dato a livello comunale mostra invece il primato dell'ASPPI, che come l'UPPI ha firmato accordi validi in oltre l'80% dei comuni. Seguono l'APPC (55,6%), l'APPE (38,6%), l'APE (30,0%), l'UNIONCASA (31,7%) e l'ACPE (22,6%).

Tabella 3.8 – Accordi locali e comuni in cui vige un accordo locale, per parti contraenti*.

		Accordi locali		Comuni	
		N.	%	N.	%
Organizzazioni inquilini	SUNIA	163	100,0%	682	100,0%
	SICET	141	86,5%	660	96,8%
	UNIAT	115	70,6%	634	93,0%
	CONIA	56	34,4%	411	60,3%
	UI	9	5,5%	9	1,3%
	FEDERCASA	3	1,8%	3	0,4%
Organizzazioni proprietari	ASPPI	105	64,4%	557	81,7%
	UPPI	143	87,7%	565	82,8%
	APPC	24	14,7%	379	55,6%
	APPE	49	30,1%	263	38,6%
	APE	40	24,5%	259	38,0%
	UNIONCASA	13	8,0%	216	31,7%
	ACPE	2	1,2%	154	22,6%
	ALPE	3	1,8%	89	13,0%
	ANPE	2	1,2%	69	10,1%
	CONFAPPI	65	39,9%	65	9,5%
	ASSOEDILIZIA	61	37,4%	61	8,9%
	ALTRE**	18	11,0%	18	2,6%
		Totale	163	100,0%	682

* Gli accordi locali sono 163 anziché 164 e i comuni 682 anziché 683 in quanto per il comune di Cassano D'Adda non è stato possibile recuperare il testo dell'accordo, ma solo gli anni di stipula e di aggiornamento dello stesso e i valori dei canoni.

** FEDERPROPRIETÀ, CONFEDILIZIA, APC, CONFABITARE.

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Il *numero di aree omogenee* in cui è suddiviso il territorio comunale e il *numero di sub-fasce* in cui sono ripartiti gli immobili, possono essere utilizzati, sebbene con molta cautela, come indicatori della capacità dell'accordo locale di tener conto delle differenze di "valore" esistenti all'interno del territorio e fra gli immobili. Se si analizza il dato tenendo conto dell'ampiezza dei comuni (tab. 3.9), come prevedibile è possibile osservare una certa relazione fra la popolazione residente e il numero di aree omogenee: più il comune è grande, maggiore è il loro numero. Tuttavia, il 63,6% dei comuni medio-grandi (da 50.001 a 100.000 residenti) è suddiviso in tre aree al massimo e il 52,5% dei

comuni medio-piccoli (da 10.001 a 50.000 residenti) in una sola. Il numero di sub-fasce, essendo legato principalmente alle caratteristiche dell'immobile e dello stabile in cui quest'ultimo è inserito, non mostra relazioni evidenti con l'ampiezza dei comuni. Qualunque sia il numero di residenti, almeno in due terzi dei comuni gli immobili sono suddivisi in 3 o più sub-fasce.

Tabella 3.9 – Comuni in cui vige un accordo locale per popolazione residente, numero di aree omogenee e di sub-fasce.

		Residenti									
		Oltre 100.000		Da 50.001 a 100.000		Da 10.001 a 50.000		Fino a 10.000		Totale comuni	
		N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Aree omogenee	1	0	0,0%	0	0,0%	73	52,5%	469	88,7%	542	79,4%
	2	0	0,0%	1	9,1%	26	18,7%	1	0,2%	28	4,1%
	3	0	0,0%	6	54,5%	25	18,0%	59	11,2%	90	13,2%
	4	0	0,0%	3	27,3%	12	8,6%	0	0,0%	15	2,2%
	5	2	50,0%	0	0,0%	3	2,2%	0	0,0%	5	0,7%
	6	0	0,0%	1	9,1%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,1%
	12	1	25,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,1%
	14	1	25,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,1%
	Totale	4	100,0%	11	100,0%	139	100,0%	529	100,0%	683	100,0%
Sub-fasce	1	0	0,0%	1	9,1%	36	25,9%	172	32,5%	209	30,6%
	2	0	0,0%	2	18,2%	9	6,5%	10	1,9%	21	3,1%
	3	4	100,0%	6	54,5%	92	66,2%	346	65,4%	448	65,6%
	4	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,2%	1	0,1%
	6	0	0,0%	1	9,1%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,1%
	9	0	0,0%	1	9,1%	2	1,4%	0	0,0%	3	0,4%
		Totale	4	100,0%	11	100,0%	139	100,0%	529	100,0%	683

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Infine, qualche osservazione sui *valori dei canoni* di locazione stabiliti negli accordi locali. Se si tiene conto dell'ampiezza dei comuni (tab. 3.10), non sembra sussistere una relazione fra la popolazione residente e i valori minimi fra i canoni massimi (i valori minimi "di fatto"). Nei quattro comuni più grandi questi valori non superano i 55 euro al mq. annui (a Milano il canone è pari a 45 euro), mentre nel 44,4% dei comuni medio-grandi, nel 35,3% dei comuni medio-piccoli e persino nel 9,6% dei comuni più piccoli, oscilla fra 55 e 75 euro. Inoltre, i tre comuni coi valori massimi (da 75 a 82 euro) sono medio-piccoli o piccoli. Questo risultato è da attribuire in buona parte all'accordo stipulato per la provincia di Brescia. Nei 204 comuni che compongono quest'ultima esiste una sola fascia di oscillazione del canone valida su tutto il territorio e per tutti gli immobili, e quindi il valore minimo fra i canoni massimi coincide con il valore massimo del canone. Ci sono, poi, comuni medio-piccoli o piccoli in cui l'alto valore dei canoni è spiegato dal prestigio di cui godono in quanto rinomate località turistiche (ad esempio, quelli che costeggiano il lago di Garda o Luino). Difficile, invece, giustificare l'elevato valore dei canoni applicati in comuni come Novate Milanese, Tradate o Malnate (fig. 3.2).

A livello provinciale, Brescia, Como, Lecco e Mantova – le province con un unico accordo – presentano valori dei canoni piuttosto simili in tutti i comuni, ma differenziati per provincia (fig. 3.2). I comuni bresciani mostrano i valori più alti, i comuni delle province di Lecco e Mantova i valori più bassi, mentre i comuni comaschi si collocano in posizione intermedia. Al contrario, la Città Metropolitana di Milano e la provincia di Monza e Brianza presentano una situazione più

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

eterogenea, che al momento sembra indicare una concentrazione dei canoni più alti a nord-ovest dei capoluoghi di provincia.

Una relazione più evidente sussiste fra l'ampiezza del comune e i valori massimi del canone (tab. 3.10). Tre dei quattro comuni più grandi presentano un canone massimo di almeno 95 euro al mq. annui. Fra questi, Milano spicca coi suoi 194 euro, seguita a distanza da Monza (116 euro) e Bergamo (105 euro). Nell'88,9% dei comuni medio-grandi il canone massimo oscilla fra 75 e 115 euro, nel 76,1% dei comuni medio-piccoli fra 55 e 95 euro e nel 68,4% dei comuni più piccoli fra 35 e 75 euro. L'unica anomalia è rappresentata da 149 piccoli comuni (il 28,2% del totale) in cui il canone massimo supera i 110 euro. Un dato da imputare all'accordo stipulato per la provincia di Como, nel quale tutti i comuni presentano gli stessi valori dei canoni (fig. 3.3).

A livello provinciale, emerge di nuovo la sostanziale omogeneità dei valori presenti nei comuni di Brescia, Lecco, Mantova e Como, che in questo caso è anche inter-provinciale (fig. 3.3). La grande maggioranza dei comuni delle prime tre province mostra un canone massimo collocato nella fascia più bassa. I comuni comaschi, come già visto, hanno canoni massimi molto più elevati. Inoltre, emerge di nuovo la situazione eterogenea della Città Metropolitana di Milano e della provincia di Monza e Brianza.

Tabella 3.10 – Comuni in cui vige un accordo locale per popolazione residente e valori del canone concordato (in €/mq. annui)*.

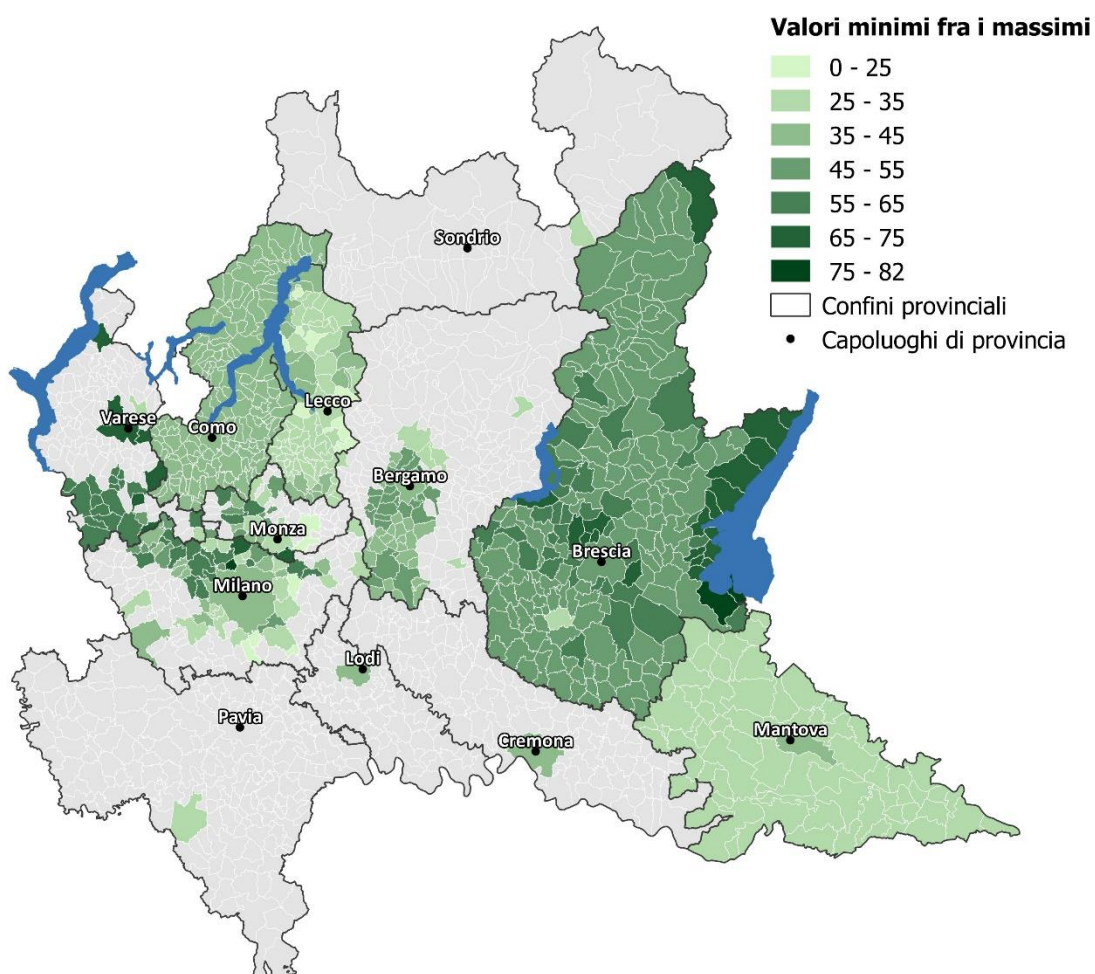
		Oltre 100.000		Da 50.001 a 100.000		Residenti Da 10.001 a 50.000		Fino a 10.000		Totale comuni		
		N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	
Canone min. max.	15,00-24,99	0	0,0%	0	0,0%	6	4,4%	1	0,2%	7	1,0%	
	25,00-34,99	1	25,0%	0	0,0%	24	17,6%	121	23,1%	146	21,7%	
	35,00-44,99	1	25,0%	3	33,3%	28	20,6%	177	33,8%	209	31,1%	
	45,00-54,99	2	50,0%	2	22,2%	28	20,6%	173	33,1%	205	30,5%	
	55,00-64,99	0	0,0%	1	11,1%	32	23,5%	24	4,6%	57	8,5%	
	65,00-74,99	0	0,0%	3	33,3%	16	11,8%	26	5,0%	45	6,7%	
	75,00-82,00	0	0,0%	0	0,0%	2	1,5%	1	0,2%	3	0,4%	
	Totale	4	100,0%	9	100,0%	136	100,0%	523	100,0%	672	100,0%	
	Canone max.	35,00-54,99	0	0,0%	0	0,0%	26	18,8%	219	41,5%	245	36,1%
		55,00-74,99	1	25,0%	0	0,0%	65	47,1%	142	26,9%	208	30,6%
75,00-94,99		0	0,0%	6	66,7%	40	29,0%	18	3,4%	64	9,4%	
95,00-114,99		1	25,0%	2	22,2%	7	5,1%	149	28,2%	159	23,4%	
115,00-134,99		1	25,0%	1	11,1%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,3%	
135,00-154,99		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
155,00-174,99		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
175,00-194,00		1	25,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,1%	
Totale	4	100,0%	9	100,0%	138	100,0%	528	100,0%	679	100,0%		

* Il numero totale dei comuni (672 e 679) non è pari al numero dei comuni in cui vige un accordo locale (683).

Per le motivazioni, v. 3.2.2. Nota metodologica.

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

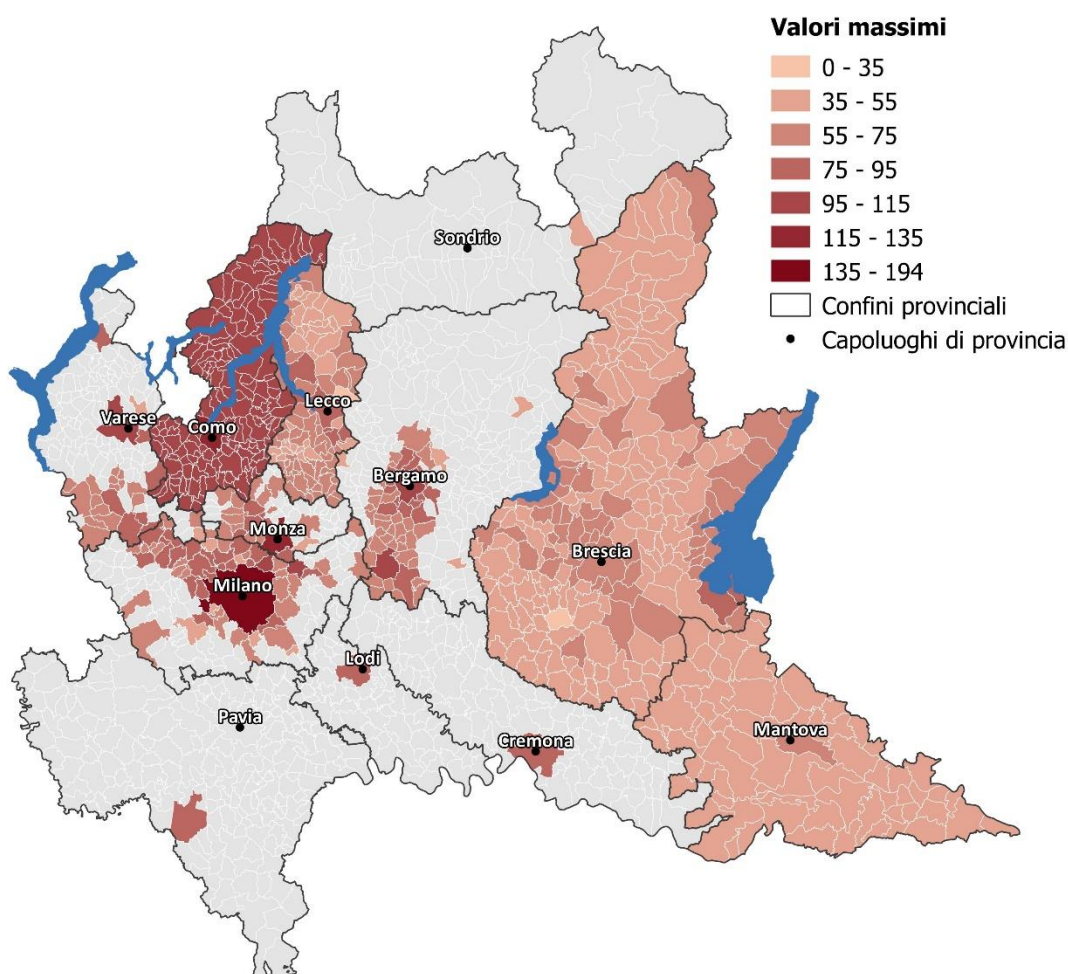
Figura 3.2 – Comuni in cui vige un accordo locale per valore minimo fra i canoni massimi (in €/mq. annui).



Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Figura 3.3 – Comuni in cui vige un accordo locale per valore massimo del canone (in €/mq. annui).



Fonte: elaborazione Politecnico di Milano sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

In *conclusione*, la rilevazione degli accordi locali sui contratti di locazione a canone concordato vigenti in Lombardia ha messo in evidenza:

- una buona diffusione degli accordi (nel 44,7% dei comuni lombardi ne vige uno, percentuale che sale al 98,8% nei comuni ad ATA), accompagnata tuttavia da una forte eterogeneità territoriale: si va dalle province di Cremona, Lodi, Pavia e Sondrio, dove meno del 3% dei comuni ha un accordo, alle province di Bergamo (23,6%) e Varese (18,7%), a quelle di Milano (42,5%) e Monza e Brianza (36,4%), per arrivare alle province di Brescia, Como, Lecco e Mantova, nelle quali tutti i comuni sono interessati da un accordo;
- uno sforzo recente nella direzione di stipulare o aggiornare gli accordi (il 68,9% sono stati stipulati o aggiornati negli ultimi quattro anni), associato tuttavia a un grado di obsolescenza piuttosto elevato a livello comunale (nel 58,3% dei comuni l'accordo è stato stipulato o aggiornato almeno dieci anni fa);

- un numero di aree omogenee che, in relazione all'ampiezza del comune, non sempre sembra in grado di cogliere le differenze di "valore" esistenti all'interno del territorio (il 63,6% dei comuni medio-grandi è suddiviso in tre aree al massimo e il 52,5% dei comuni medio-piccoli in una sola);
- valori dei canoni piuttosto uniformi nelle province con un unico accordo (Brescia, Como, Lecco e Mantova), e quindi anche in questo caso poco "sensibili" alle differenze territoriali.

2.2. Nota metodologica

La rilevazione degli accordi locali sui contratti di locazione a canone concordato presenti in Lombardia è avvenuta in *tre fasi*.

Nella prima, iniziata il 16 gennaio 2018, sono stati ricercati online i testi degli accordi in vigore negli 87 comuni lombardi in cui sono applicabili le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente: gli 85 comuni ad alta tensione abitativa (ATA)⁴ e i due comuni confinanti con la città di Milano non ad ATA (Assago e Baranzate).

Nella seconda fase, iniziata il 19 febbraio 2018, è stata inviata un'e-mail a tutti i comuni lombardi (1.527 in tutto), nella quale si chiedeva se sul loro territorio vigesse un accordo locale sul canone concordato e, in caso affermativo, se fosse possibile averne una copia. I risultati delle prime due fasi della rilevazione sono stati presentati nel secondo Stato di Avanzamento Lavoro della ricerca, consegnato il 31 marzo 2018.

Nella terza fase, iniziata il 6 aprile, è stata inviata un'e-mail di sollecito ai comuni non ancora rispondenti. La rilevazione si è conclusa il 31 maggio 2018, dopo un congruo periodo di tempo passato senza più ricevere risposte, ed ha raggiunto un tasso di copertura pari a due terzi dei comuni lombardi (66,6%).

Durante tutte e tre le fasi, è stato periodicamente monitorato il sito Internet del SUNIA Cgil, l'organizzazione degli inquilini che ha sottoscritto tutti gli accordi locali individuati in Lombardia. Sul portale dell'organizzazione è possibile trovare e scaricare solo una piccola parte degli accordi, ma un numero non indifferente di quelli stipulati negli ultimi due anni.

Le principali informazioni raccolte nel corso della rilevazione sono state inserite in un *database* composto da due serie di variabili, la prima riguardante il comune – denominazione, codici Istat,

⁴ Agrate Brianza, Arese, Bergamo, Bollate, Bovisio-Masciago, Brescia, Bresso, Buccinasco, Busto Arsizio, Busto Garolfo, Canegrate, Carate Brianza, Caronno Pertusella, Cassano d'Adda, Cassina De' Pecchi, Castellanza, Cernusco sul Naviglio, Cerro Maggiore, Cesano Boscone, Cesano Maderno, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Como, Concesio, Cormano, Corsico, Cremona, Cusano Milanino, Dalmine, Desio, Fagnano Olona, Garbagnate Milanese, Gardone Val Trompia, Giussano, Gorgonzola, Gussago, Lecco, Legnano, Lentate sul Seveso, Limbiate, Lissone, Lodi, Lumezzane, Malnate, Mantova, Meda, Melzo, Milano, Monza, Muggiò, Nova Milanese, Novate Milanese, Opera, Paderno Dugnano, Parabiago, Pavia, Pero, Peschiera Borromeo, Pieve Emanuele, Pioltello, Porto Mantovano, Rescaldina, Rezzato, Rho, Rozzano, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Saronno, Segrate, Senago, Seregno, Seriate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Seveso, Sondrio, Torre Boldone, Tradate, Trezzano sul Naviglio, Trezzo sull'Adda, Varedo, Varese, Vimercate, Vimodrone, Virgilio.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

provincia di appartenenza, popolazione residente, presenza di alta tensione abitativa (Del. CIPE 87/2003) –, la seconda relativa alle informazioni contenute nell'accordo locale:

Variabili comune

- Comune.
- Codice Provincia.
- Codice Comune.
- Codice Istat.
- Provincia.
- Popolazione residente all'1/1/2017 (fonte: Istat).
- Comune ad alta tensione abitativa (1: Sì; Casella vuota: No).

Variabili accordo locale

- Presenza dell'accordo locale (1: Sì; 2: No; Casella vuota: Dato non pervenuto).
- Ambito di applicazione (Comune, Provincia, Gruppo di comuni).
- Anno di stipula o anno di aggiornamento, quest'ultimo nel caso l'accordo sia rimasto lo stesso, ma i valori dei canoni siano stati aggiornati.
- Parti contraenti, una colonna per ognuna delle organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia (1: Ha sottoscritto l'accordo; Casella vuota: Non ha sottoscritto l'accordo).
- Numero di aree omogenee in cui è suddiviso il territorio.
- Numero di sub-fasce in cui sono ripartiti gli immobili.
- Valore minimo del canone (in €/mq. annui).
- Valore minimo fra i canoni massimi (in €/mq. annui), dato raccolto perché rappresenta, con tutta probabilità, il valore minimo "di fatto", ovvero quello sotto al quale i proprietari non sono disponibili ad affittare.
- Valore massimo del canone (in €/mq. annui).

È importante fare alcune precisazioni sui *valori dei canoni* di locazione presenti negli accordi locali:

- I valori dei canoni si riferiscono al contratto di locazione di durata minima (3+2).
- Negli accordi locali stipulati prima dell'introduzione dell'euro (1° gennaio 2002) i valori del canone espressi in lire sono stati convertiti in euro applicando il tasso di cambio (1936,27 lire), mentre negli accordi in cui il valore del canone è espresso in €/mq. mensili l'importo è stato moltiplicato per 12 mensilità.
- Per i comuni di Pavia, Sondrio e Vigevano non è stato possibile definire i valori dei canoni. A Pavia le fasce di oscillazione sono diverse a seconda del tipo di immobile (abitazioni unifamiliari, immobili di superficie superiore a 110 mq., immobili di 4 locali più servizi, immobili di 3 locali più servizi, immobili di 2 locali più servizi, monolocali più servizi). Mentre per le abitazioni unifamiliari e per gli immobili di superficie superiore a 110 mq. l'importo del canone è definito in €/mq. annui, per gli altri immobili è espresso in € annui. A Sondrio le fasce di oscillazione sono diverse a seconda della categoria catastale e della superficie dell'immobile. Se per gli immobili di categoria A/7 i valori del canone sono definiti in €/mq. annui, per gli altri immobili sono espressi per fasce di superficie. Infine, a Vigevano l'importo del canone è definito in milioni di lire annui.

- Nel comune di Limbiate non esistono fasce di oscillazione, quindi manca il valore minimo fra i massimi. In questo caso, nell'analisi si è tenuto conto del valore minimo.
- In sei comuni della provincia di Lecco (Carenno, Erve, Monte Marenzo, Valmadrera, Varenna e Vercurago) il canone della sub-fascia 1 va da 0,00 a 0,00 euro, mentre in un altro comune della medesima provincia (Monterone) il canone di tutte e tre le sub-fasce va da 0,00 a 0,00 euro.

3. La convenienza economica del canone concordato

3.1. Il confronto fra canone concordato e canone di mercato

Pre-condizione per la diffusione della locazione a canone concordato è la convenienza economica di quest'ultima per i proprietari. Maggiore è lo scostamento del valore del canone concordato da quello di mercato, al netto delle agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente per i comuni ad alta tensione abitativa, minore sarà la disponibilità dei proprietari ad affittare con questo tipo di contratto. Anche tenendo conto del vantaggio rappresentato dalla minore durata contrattuale della locazione concordata (cinque anni complessivi, rispetto agli otto anni della locazione di mercato), è improbabile che un proprietario decida di ricorrere a tale opzione se le agevolazioni fiscali non compensano integralmente o quasi il gap tra il canone concordato e il canone di mercato.

L'analisi della convenienza della locazione concordata è stata effettuata mettendo a confronto i valori del canone concordato così come definiti negli accordi locali e i valori del canone di mercato forniti da immobiliare.it. L'agenzia mette a disposizione per ogni comune i prezzi di richiesta medi degli immobili residenziali messi in locazione attraverso il suo sito. I prezzi utilizzati per effettuare il confronto si riferiscono al mese di settembre 2018. Trattandosi dei prezzi richiesti dai proprietari e non di quelli reali, frutto della contrattazione con i futuri inquilini, tali prezzi sovrastimano leggermente i valori dei canoni di mercato. Il confronto è stato effettuato calcolando la differenza percentuale fra le medie fra i valori massimi e i valori minimi fra i massimi del canone concordato e i prezzi di richiesta medi di immobiliare.it (d'ora in poi, per semplificare, si parlerà di differenza percentuale fra canone concordato e canone di mercato). L'analisi è stata effettuata in tutti comuni ad alta tensione abitativa di cui si possedevano entrambi i valori dei canoni (82 su 86), al netto dell'aliquota prevista per la cedolare secca: 10% per il canone concordato, 21% per il canone di mercato (per approfondimenti, v. 3.3.2. *Nota metodologica*).

Come è possibile osservare nella tab. 3.11, in oltre la metà dei comuni ad ATA (il 54,8%) il canone concordato è inferiore di oltre il 30% al canone di mercato. Più precisamente, in un quarto dei comuni la differenza fra i due canoni va dal 30 al 45%, in un quinto sale al 45-60% e in otto comuni supera il 60%. Con differenziali così elevati è impensabile che i proprietari decidano di stipulare un contratto di locazione a canone concordato. D'altro canto, in oltre un terzo dei comuni (la maggioranza relativa), il canone concordato è inferiore al canone di mercato di una percentuale che va dal 15 al 30% e in un comune su dieci lo scarto scende sotto il 15% (in due centri, Concesio e Torre Boldone, il canone concordato risulta persino superiore, seppur di poco). Solo in questi casi,

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

e solo in presenza di incentivi ulteriori di un certo rilievo, è pensabile che i proprietari prendano in considerazione la locazione concordata.

Fra l'ampiezza dei comuni e la differenza fra canone concordato e canone di mercato non sembra sussistere una relazione significativa. Come è possibile osservare nella tabella 3.11, la maggioranza dei capoluoghi di provincia e dei comuni con più di 50.000 residenti (indicati in grassetto) non si colloca nelle fasce in cui lo scarto fra canone concordato e canone di mercato è più elevato. A Lodi, Brescia, Mantova, Como, Bergamo e nel comune di Legnano, la differenza va dal 15 al 30%; A Varese, Cremona e nel comune di Busto Arsizio, la differenza non supera il 15%, mentre a Lodi, Brescia, Mantova, Como, Bergamo e nel comune di Legnano, la differenza va dal 15 al 30%. E anche a Milano, nei suoi comuni di cintura più grandi – Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni e Rho – e nei capoluoghi di provincia Lecco e Monza, la differenza non va oltre il 45%.

Tabella 3.11 – Comuni ad ATA per la differenza % fra canone concordato e canone di mercato. In grassetto, i capoluoghi di provincia e i comuni con più di 50.000 abitanti.

		Distribuzione %	Comuni ATA
Differenza %	-60,1 – -71,3%	8,5%	<i>Cormano, Opera, Agrate Brianza, Pieve Emanuele, Buccinasco, Rozzano, Cologno Monzese</i>
	-45,1 – -60,0%	20,7%	<i>Gorgonzola, Vimodrone, Pioltello, Segrate, Peschiera Borromeo, Corsico, Senago, Vimercate, San Giuliano Milanese, Melzo, Garbagnate Milanese, Carate Brianza, Cesano Boscone, Pero, Cusano Milanino, Trezzano sul Naviglio, Nova Milanese</i>
	-30,1 – -45,0%	25,6%	<i>Muggiò, Baranzate, Giussano, Bovisio-Masciago, San Donato Milanese, Caronno Pertusella, Canegrate, Milano (-38,7), Cinisello Balsamo (-38,3), Varedo, Settimo Milanese, Borgo Virgilio, Sesto San Giovanni (-33,2), Trezzo sull'Adda, Lissone, Cesano Maderno, Cassano d'Adda, Desio, Lecco (-31,0), Monza (-30,9), Rho (-30,6)</i>
	-15,1 – -30,0%	34,1%	<i>Cernusco sul Naviglio, Arese, Seregno, Lodi (-27,6), Bresso, Legnano (-26,7), Saronno, Meda, Porto Mantovano, Castellanza, Brescia (-23,9), Dalmine, Seriate, Rescaldina, Mantova (-22,1), Seveso, Como (-21,2), Lentate sul Seveso, Paderno Dugnano, Cassina de' Pecchi, Bollate, Fagnano Olona, Gussago, Parabiago, Bergamo (-17,0), Cerro Maggiore, Busto Garolfo, Gardone Val Trompia</i>
	-0,1 – -15,0%	8,5%	<i>Tradate, Novate Milanese, Limbiate, Varese (-6,5%), Rezzato, Cremona (-1,9), Busto Arsizio (-0,7)</i>
	0,0 – 5,6%	2,4%	<i>Concesio, Torre Boldone</i>

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati immobiliare.it, settembre 2018, e sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

La tabella 3.12 sembra confermare quanto appena rilevato. Tutti i comuni nei quali il canone concordato è inferiore di oltre il 45% al canone di mercato appartengono alla fascia dei centri medio-piccoli (da 10.001 a 50.000 residenti). E se un quarto dei centri in cui la distanza fra canone concordato e canone di mercato va dal 30 al 45% appartiene alla fascia dei centri grandi (oltre i 100.000 residenti) o medio-grandi (da 50.001 a 100.000 residenti), di quest'ultima fa parte anche il 42,9% dei comuni in cui la differenza fra i due canoni va dallo 0 al 15%.

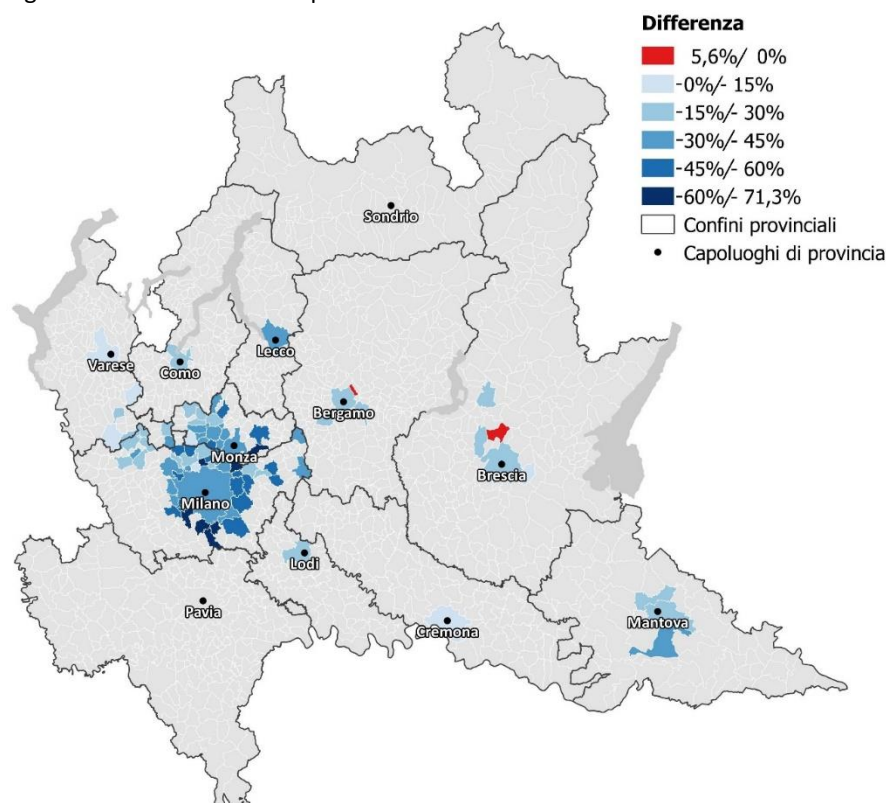
Tabella 3.12 – Comuni ad ATA per la differenza % fra canone concordato e canone di mercato e la per popolazione residente all'1/1/2017 (fonte: Istat).

		Residenti				Totale
		Oltre 100.000	Da 50.001 a 100.000	Da 10.001 a 50.000	Fino a 10.000	
Differenza %	-60,1 – -71,3%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
	-45,1 – -60,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
	-30,1 – -45,0%	9,5%	14,3%	76,2%	0,0%	100,0%
	-15,1 – -30,0%	7,1%	7,1%	85,7%	0,0%	100,0%
	-0,1 – -15,0%	0,0%	42,9%	57,1%	0,0%	100,0%
	0,0 – 5,6%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	100,0%
	Totale	4,9%	9,8%	84,1%	1,2%	100,0%

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati immobiliare.it, settembre 2018, e sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

I comuni nei quali il canone concordato è inferiore di oltre il 45% al canone di mercato si collocano in maggioranza attorno alla città di Milano, in particolare a sud / sud-ovest (Opera, Pieve Emanuele, Buccinasco, Rozzano, Corsico, Cesano Boscone e Trezzano sul Naviglio) e ad est / nord-est (Cologno Monzese, Vimodrone, Segrate, Pioltello, Peschiera Borromeo e San Giuliano Milanese) (fig. 3.4). Mentre i centri nei quali la differenza va dal 30 al 45% sono situati per lo più a ovest di Milano (Settimo Milanese e Rho) e di Monza (Muggiò, Bovisio Masciago, Varedo, Lissone, Cesano Maderno, Desio).

Figura 3.4 – Comuni ad ATA per la differenza % fra canone concordato e canone di mercato.



Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati immobiliare.it, settembre 2018, e sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Fra l'anno di stipula o di aggiornamento dell'accordo locale e la differenza fra canone concordato e canone di mercato sembra sussistere una relazione più evidente (tab. 3.13). Nel 78,0% dei comuni in cui la differenza fra i due canoni va dal 15 al 30% e nel 57,2% dei centri in cui tale scarto va dallo 0 al 15%, gli accordi sono stati stipulati o aggiornati negli ultimi quattro anni. Mentre nell'85,7% dei comuni in cui la differenza fra i due canoni supera il 60%, nel 58,8% dei centri in cui tale scarto va dal 45 al 60% e nel 33,3% dei comuni in cui va dal 30 al 45%, per un totale di 23 comuni, gli accordi sono stati stipulati o aggiornati prima del 2008, quindi da oltre dieci anni (e di questi accordi, ben 18 sono stati sottoscritti nel triennio successivo all'emanazione della L. 431/1998 e precedente all'introduzione dell'euro). Ciò significa che in questi comuni basterebbe aggiornare gli accordi locali per avvicinare il canone concordato al canone di mercato. Tuttavia, è pur vero che nel 14,3% dei comuni in cui la differenza fra i due canoni è la più elevata, nel 35,3% dei centri in cui oscilla fra il 45 e il 60% e nel 57,2% dei comuni in cui va dal 30 al 45%, gli accordi sono stati stipulato o aggiornati negli ultimi quattro anni, ma senza tener conto della convenienza economica della locazione concordata per il proprietario. Tra questi comuni, 19 in tutto, figurano Milano, centro medio-grandi come Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo e Rho, e centri di una certa ampiezza come Lissone, Rozzano, Desio, Cesano Maderno, San Giuliano Milanese e San Donato Milanese.

Tabella 3.13 – Comuni ad ATA per la differenza % fra canone concordato e canone di mercato e l'anno di stipula o di aggiornamento dell'accordo locale.

		Differenza %						Totale
		-60,1 – -71,3%	-45,1 – -60,0%	-30,1 – -45,0%	-15,1 – -30,0%	-0,1 – -15,0%	0,0 – 5,6%	
Anno	1999-2001	85,7%	58,8%	9,5%	0,0%	0,0%	0,0%	22,0%
	2002-2004	0,0%	0,0%	4,8%	3,6%	0,0%	0,0%	2,4%
	2005-2007	0,0%	0,0%	19,0%	7,1%	14,3%	50,0%	9,8%
	2008-2010	0,0%	5,9%	4,8%	0,0%	14,3%	0,0%	3,7%
	2011-2013	0,0%	0,0%	4,8%	10,7%	14,3%	0,0%	6,1%
	2014-2016	14,3%	35,3%	42,9%	39,3%	42,9%	50,0%	37,8%
	2017-2018	0,0%	0,0%	14,3%	39,3%	14,3%	0,0%	18,3%
	Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati immobiliare.it, settembre 2018, e sul database degli accordi locali lombardi, 2018.

In conclusione, l'analisi della convenienza della locazione concordata nei comuni ad ATA ha messo in luce una situazione con poche luci e molte ombre. Nel 55% dei comuni il valore del canone concordato è inferiore di oltre il 30% al valore del canone di mercato, nel 29% lo scarto fra i due canoni supera il 45% e nell'8% sale oltre il 60%. In 23 dei 45 comuni in cui la differenza fra canone concordato e canone di mercato è così elevata, una delle principali motivazioni di questo scarto è riconducibile all'obsolescenza degli accordi locali, stipulati o aggiornati prima del 2008, quindi da oltre un decennio (di questi accordi, 18 sono stati sottoscritti ancora prima dell'introduzione dell'euro). Dunque, sarebbe sufficiente aggiornarli per avvicinare il canone concordato al canone di mercato. Tuttavia, in 19 comuni l'accordo locale è stato stipulato o aggiornato negli ultimi quattro anni, ma senza tener conto della convenienza economica della locazione concordata per il proprietario.

3.2. Nota metodologica

In una prima fase, l'analisi della convenienza economica della locazione concordata è stata effettuata mettendo a confronto i valori del canone concordato così come definiti negli accordi locali e i valori del canone di mercato stimati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, 2° semestre 2017).

Questo confronto presenta dei limiti, dati dai diversi requisiti utilizzati per individuare tali valori. Tuttavia, questi limiti sono almeno in parte contenuti, in quanto in entrambi i casi le caratteristiche dell'area in cui è situato l'immobile e quelle dell'immobile stesso rappresentano le basi per la definizione dei valori dei canoni, e in entrambi i casi questi ultimi oscillano fra un minimo e un massimo. Infatti, negli accordi locali il territorio comunale è suddiviso in aree omogenee in relazione ai valori di mercato degli immobili, alle dotazioni infrastrutturali del territorio e alle tipologie edilizie. Per ogni area omogenea sono definite una o più sub-fasce in relazione alle caratteristiche dell'immobile, e per ogni sub-fascia sono definiti gli importi minimo e massimo del canone di locazione. Nella BDQ OMI ogni comune è suddiviso in zone, definite come porzioni di territorio che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, la quale viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari. All'interno di ogni zona gli immobili sono suddivisi in base alle tipologie edilizie, tra le quali quelle residenziali (ville e villini, abitazioni signorili, abitazioni civili, abitazioni di tipo economico), e ogni tipologia residenziale è suddivisa in base allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile (distinto in ottimo, normale e scadente). In base alla tipologia residenziale e allo stato dell'immobile vengono stimati i valori minimo e massimo del canone di locazione (Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018a).

L'analisi della convenienza economica della locazione concordata ha richiesto le seguenti operazioni:

- L'acquisizione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (BDQ OMI) dell'Agenzia delle Entrate, contenente la stima dei valori dei canoni di locazione degli immobili di tutti i comuni lombardi. I dati si riferiscono al secondo semestre del 2017, in quanto i dati del primo semestre 2018 sono stati pubblicati il 15 ottobre, a ridosso della consegna del presente rapporto finale.
- La selezione dei valori dei canoni di locazione relativi alle tipologie immobiliari ad uso residenziale (ville e villini, abitazioni signorili, abitazioni civili, abitazioni di tipo economico), e l'individuazione del valore minimo fra i massimi e del valore massimo del canone di mercato.
- Il calcolo della differenza percentuale fra i valori minimi fra i massimi del canone concordato e del canone di mercato e fra i valori massimi dei due canoni. Nei comuni in cui sono applicabili le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente, le differenze percentuali fra canone di mercato e canone concordato sono state calcolate al netto dell'aliquota prevista per la cedolare secca: 10% per il canone concordato, 21% per il canone di mercato. Non si è tenuto conto dell'Irpef perché presenta aliquote più elevate della cedolare secca. Nel 2018 l'aliquota più bassa è pari al 23%. Togliendo il 5% previsto per i redditi da locazione a canone di mercato, l'aliquota scende al 21,8%, ma resta superiore, seppur di poco, al 21% della cedolare secca. Togliendo il 33,5% previsto per i redditi da locazione a canone concordato, l'aliquota dell'Irpef scende al 15,3%, ma rimane superiore al 10% della cedolare

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

secca. Il confronto fra canone concordato e canone di mercato è stato effettuato in tutti i comuni di cui si possedevano entrambi i valori dei canoni: 651 dei 683 comuni in cui vige un accordo locale, fra i quali 67 degli 86 comuni in cui sono applicabili le agevolazioni fiscali.

I risultati di quest'analisi si sono dimostrati inutilizzabili a causa della scarsa affidabilità dei valori del canone di mercato stimati dall'OMI. Considerando i valori minimi fra i massimi, il canone concordato è risultato superiore a quello di mercato in oltre la metà dei comuni (361, il 56,0%), di una percentuale che oscilla fra 0,3 e 176,9%. Considerando i valori massimi, il canone concordato è risultato superiore a quello di mercato in oltre un terzo dei comuni (222, il 34,1%), di una percentuale che oscilla fra 0,1 e 272,0%. Per quanto riguarda i comuni in cui sono applicabili le agevolazioni fiscali, considerando i valori minimi fra i massimi, il canone concordato è risultato superiore a quello di mercato in oltre la metà dei comuni (36, il 53,7%), di una percentuale che oscilla fra 0,3 e 176,9%. Tra questi figurano Milano, tre capoluoghi di provincia (Brescia, Varese e Mantova) e alcuni comuni medio-grandi (Busto Arsizio, Cinisello Balsamo, Legnano e Rho). Considerando i valori massimi, il canone concordato è risultato superiore a quello di mercato in quasi un quinto dei comuni (16, il 23,9%), di una percentuale che oscilla fra 0,1 e -34,5%. Tra questi figurano i due capoluoghi di provincia Como e Cremona.

Per questi motivi, in alternativa ai dati dell'OMI si è deciso di utilizzare i prezzi di richiesta medi degli immobili residenziali messi in locazione attraverso il sito di immobiliare.it. Dovendo imputare manualmente ogni singolo valore nel database degli accordi locali, si è deciso di "limitare" l'analisi ai comuni in cui sono applicabili le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente (v. 3.3.1. // *confronto fra canone concordato e canone di mercato*).

4. Le agenzie per la casa attive in Lombardia

4.1. Il ruolo delle agenzie per la casa

Negli ultimi cinque anni, Regione Lombardia ha introdotto una serie di misure di welfare abitativo volte a favorire l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in locazione (fondi rotativi per il mantenimento dell'alloggio in locazione, sostegno alla mobilità nel settore della locazione, interventi sulla morosità incolpevole, reperimento e riutilizzo di alloggi, e così via)⁵. Alcune di queste

⁵ Misure introdotte e disciplinate dalle seguenti deliberazioni della Giunta Regionale: D.G.R. 1032/2013, "Istituzione del fondo ai sensi dell'art. 6, L.R. 23 dicembre 2008, n. 33, "sostegno ai cittadini per il mantenimento dell'abitazione in locazione", per l'attivazione di iniziative sperimentali da parte dei comuni ad alta tensione abitativa", D.G.R. 2207/2014, "Emergenza abitativa: sostegno alle famiglie in grave disagio economico per il pagamento dell'affitto e iniziative per favorire la mobilità nel settore della locazione (art. 11, comma 3, Legge 431/98 – Legge 80/2014)", D.G.R. 2648/2014, "Completamento delle iniziative regionali 2014 a sostegno delle famiglie per il mantenimento delle abitazioni in locazione", D.G.R. 3789/2015, "Emergenza abitativa: iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione e a favore dei nuclei familiari interessati da provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione di cui all'art. 1, comma 1 della Legge 8 febbraio 2007, n. 9", D.G.R. 5450/2016, "Approvazione linee guida per interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione per il triennio 2018-2020", D.G.R.

misure sono tese ad incentivare l'offerta e la domanda di alloggi in locazione a canone concordato, attraverso contributi, garanzie e prestiti a favore dei proprietari e degli inquilini (contributi erogati ai proprietari che stipulano un contratto a canone concordato o trasformano un contratto a canone di mercato in uno a canone concordato, garanzie rilasciate a proprietari in caso di sfratto per morosità incolpevole degli inquilini, microcrediti erogati agli inquilini per coprire le spese di trasloco, per versare il deposito cauzionale, per il pagamento delle spese condominiali, per superare brevi episodi di morosità incolpevole, e così via).

Come evidenziato in un recente contributo (PoliS Lombardia 2018), tali misure si rivolgono principalmente a due categorie di utenza: una fascia di popolazione che non possiede i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma al contempo fatica a sostenere i costi del mercato privato, e i proprietari di alloggi, il cui patrimonio immobiliare è risorsa indispensabile per l'implementazione delle nuove misure. Queste due categorie di utenza difficilmente entrano in contatto con i servizi pubblici di welfare abitativo, entrambe convinte che tali servizi si rivolgano in modo esclusivo a chi si trovi in condizione di grave disagio abitativo. Le agenzie per la casa, il cui finanziamento era già previsto dalla Legge n. 431/1998 (art. 11, c. 3), sono potenzialmente in grado di intercettare queste due categorie d'utenza, in particolar modo quando sono gestite da soggetti diversi dalle amministrazioni comunali. Per tale motivo, sono state analizzate alcune agenzie per la casa attive in Lombardia, gestite da fondazioni, aziende speciali consortili, cooperative sociali.

L'analisi delle agenzie per la casa è avvenuta in due fasi. Nel corso della prima, è stata raccolta ed analizzata la documentazione disponibile su queste agenzie (progetti, convenzioni, siti Internet, brochure, opuscoli informativi, avvisi pubblici, bandi, articoli pubblicati sulla stampa nazionale e locale, ecc.). Nella seconda fase, è stata inviata alle singole agenzie una scheda già parzialmente compilata, accompagnata dalla richiesta di verificare l'esattezza delle informazioni raccolte e di colmare le eventuali lacune. La scheda conteneva le seguenti voci: mese e anno di apertura, soggetti progettisti e gestori, obiettivi, utenza e requisiti di accesso, attività svolte e servizi offerti (con un affondo sulle attività di promozione), risorse economiche impiegate, numerosità dello staff e ore di lavoro complessive, risultati raggiunti, punti di forza e di debolezza dell'agenzia, fattori che ne agevolano o ne ostacolano l'operato, fattori che spingono o frenano l'offerta di alloggi a canone concordato, suggerimenti per favorire la locazione concordata e l'operato dell'agenzia⁶. In alcuni casi, la raccolta delle informazioni ha richiesto la realizzazione di interviste (*face-to-face* o telefoniche) ai responsabili e/o agli operatori delle agenzie⁷.

5644/2016, "Iniziativa di contrasto all'emergenza abitativa: morosità incolpevole 2016 e aggiornamento DGR X/1032/2013, inerente iniziative sperimentali, e DGR X/2207/2014 e X/3789/2015 inerenti mobilità nella locazione", D.G.R. 6465/2017, "Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione, anno 2017 – (di concerto con l'Assessore Brianza)".

⁶ La scheda utilizzata per analizzare le agenzie per la casa è riportata nell'Appendice C.

⁷ Si ringraziano per la loro disponibilità, Romano Guerinoni (Direttore Generale di Fondazione Welfare Ambrosiano), Rosa Cioffi (Project Manager dell'Agenzia Sociale per la Locazione Milano Abitare), Diego Salvi (Responsabile di Abito Bergamo Agenzia per la Casa), Elena Meroni (Direttore dell'Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale), Aurora Cortazzo (operatrice di C.A.S.A. Comuni Insieme Agenzia Sociale per l'Abitare dell'Ambito di Garbagnate Milanese), Giovanni Marzorati (Coordinatore dell'Agenzia per la Locazione dell'Ambito del Legnanese), Lorena Trabattoni (Responsabile del Settore Servizi alla Persona del Comune di Melzo), Simona Nava (Responsabile del Servizio Staff Amministrativo e del Servizio Housing Sociale del Comune di Melzo), Valeria Inguaggiato (Responsabile dell'Agenzia dell'Abitare Rhodense).

4.2. L'analisi trasversale dei casi di studio

Le agenzie per la casa prese in considerazione sono sei. Due agenzie operano a livello comunale, una a Milano, l'*Agenzia Sociale per la Locazione Milano Abitare*, l'altra a Bergamo, *Abita Bergamo Agenzia per la casa*. Si è scelto di studiare queste due agenzie non solo perché Milano è il capoluogo di regione e Bergamo, con i suoi 120.287 abitanti, è uno dei capoluoghi di provincia più grandi, ma anche perché le due città presentano un livello di diffusione della locazione a canone concordato assai differenziato: nel capoluogo regionale solo il 4% dei contratti di locazione viene stipulato a canone concordato (Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018b), quota che a Bergamo sale al 65% (dati Solo Affitti)⁸. Si cercherà di capire i motivi di una tale differenza e il ruolo eventualmente svolto dalle agenzie per la casa.

Le restanti quattro agenzie operano a livello di ambito territoriale: *C.A.S.A. Comuni Insieme Agenzia Sociale per l'Abitare* (Ambito di Garbagnate Milanese), *Agenzia per la Locazione* (Ambito del Legnanese), *Agenzia Locazione* (Ambito di Melzo), *Agenzia dell'Abitare Rhodense* (Ambito del Rhodense). Si è deciso di studiare questo tipo di agenzie perché potenzialmente in grado di promuovere logiche sovra comunali, mettendo in comune informazioni e risorse. I quattro ambiti territoriali sono piuttosto popolosi (tab. 2.14): l'ambito di Garbagnate, con 192.300 abitanti, è grande quasi come Brescia, la città lombarda più ampia dopo Milano; l'ambito del Legnanese e del Rhodense, che contano rispettivamente 188.777 e 172.389 abitanti, sono decisamente più grandi di Monza, la terza città lombarda in ordine di ampiezza; l'ambito di Melzo si discosta decisamente dagli altri tre, ma con i suoi 83.574 abitanti è grande quasi come Como⁹. Tutti e quattro gli ambiti appartengono alla Città Metropolitana di Milano, che tra le province lombarde si caratterizza per la quota più elevata di comuni ad alta tensione abitativa (quasi uno su tre). Nei quattro ambiti la percentuale di comuni ad ATA è ancora più alta (complessivamente pari al 47,2%), così come molto elevata è la percentuale di comuni in cui vige un accordo locale (quattro su cinque)¹⁰. L'Ambito di Melzo si discosta dagli altri ambiti perché solo due comuni sono ad ATA e solo in questi ultimi vige un accordo.

⁸ Il dato di Bergamo è quasi certamente sovrastimato, poiché *Solo Affitti*, network di agenzie immobiliari specializzate nella locazione, si rifà ai soli contratti stipulati dalla rete. Tuttavia, sempre secondo tale fonte, la quota di contratti a canone concordato stipulati a Milano è pari al 5%. E ciò conferma la distanza fra le due città.

⁹ L'Ambito di Garbagnate Milanese comprende i comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro. L'Ambito del Legnanese comprende i comuni di Busto Garolfo, Canegrate, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Nerviano, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Villa Cortese. L'Ambito di Melzo comprende i comuni di Cassano D'Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Truccazzano, Vignate. L'Ambito del Rhodense comprende i comuni di Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago.

¹⁰ I comuni ad ATA sono Bollate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Busto Garolfo, Canegrate, Cerro Maggiore, Legnano, Parabiago, Rescaldina, Cassano d'Adda, Melzo, Arese, Pero, Rho e Settimo Milanese. I comuni privi di accordo locale sono Solaro, Inzago, Liscate, Pozzuolo Martesana, Settala, Truccazzano e Vignate.

Tabella 2.14 – Ambiti territoriali in cui operano le agenzie per la casa per popolazione residente all'1/1/2017 (fonte: Istat) e composizione comunale.

		Totale residenti	Totale comuni	Comuni ATA		Comuni con AL	
				N.	%	N.	%
Ambiti	Garbagnate	192.300	8	5	62,5%	7	87,5%
	Legnanese	188.777	11	6	54,5%	11	100,0%
	Melzo	83.574	8	2	25,0%	2	25,0%
	Rhodense	172.389	9	4	44,4%	9	100,0%
	Totale	637.040	36	17	47,2%	29	80,6%

Le agenzie per la casa analizzate sono piuttosto “giovani”, avendo aperto tutte negli ultimi tre anni: quelle di Milano e del Rhodense nel 2015, quella di Melzo nel 2016 e quelle di Bergamo, di Garbagnate Milanese e del Legnanese nel 2017. Le agenzie di Bergamo e del Rhodense hanno una storia più lunga, perché nate come servizi comunali (la prima è stata aperta all'incirca nel 2006 presso il Comune di Bergamo, mentre la seconda è stata avviata nel 2011 presso il Comune di Pero). Si tratta di due esperienze importanti, perché in grado di mettere in luce i vantaggi e gli svantaggi di operare al di fuori di un'amministrazione comunale. Le agenzie per la casa prese in considerazione, tuttavia, non sono più “giovani” delle altre principali agenzie lombarde: quella di Cinisello Balsamo è nata nel 2014, quelle di Lodi e Sondrio hanno aperto nel 2015, quelle di Rozzano e Opera nel 2017 e quella dell'Ambito di Lecco nel 2018.

Le agenzie di Milano e di Bergamo sono frutto di una co-progettazione fra il Comune e una fondazione: *Fondazione Welfare Ambrosiano* nel primo caso, *Fondazione Casa Amica* nel secondo. Le due fondazioni gestiscono le agenzie tramite una convenzione. Le agenzie degli ambiti territoriali di Garbagnate, del Legnanese e del Rhodense sono state co-progettate dai Comuni dell'ambito e dall'azienda speciale consortile che ne gestisce in maniera associata i servizi sociali: rispettivamente, *l'Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale*, *l'Azienda Speciale Consortile del Legnanese So.Le.* e *Sercop*. Nei primi due casi, l'azienda speciale consortile gestisce l'agenzia, mentre nel Rhodense la gestione di quest'ultima è stata affidata alla cooperativa sociale *La Cordata*, che si occupa della gestione di altre agenzie per la casa (tra cui quella dei Comuni di Rozzano e di Opera). L'agenzia dell'Ambito di Melzo è stata co-progettata ed è gestita da *ATS Fondazione Somaschi Onlus* e da *Fondazione Tuendele*.

Se si eccettua l'agenzia che opera nell'Ambito del Rhodense, che si pone obiettivi generici quali fornire informazioni ai cittadini in cerca di un'abitazione e ai proprietari intenzionati a mettere in affitto un appartamento, nonché favorire l'incontro fra queste due categorie, le altre agenzie si pongono quale obiettivo esplicito quello di promuovere la locazione a canone concordato (o comunque calmierato). Parzialmente diverso è il target dichiarato: mentre l'agenzia di Milano si rivolge alle “fasce medie della popolazione”, l'agenzia di Bergamo, e ancor più le agenzie che operano a livello di ambito territoriale, si rivolgono sì agli individui e alle famiglie di ceto medio, ma impoveriti dalla crisi economica, in situazione di disagio abitativo, in condizione di morosità incolpevole, coinvolti in procedure di sfratto, e persino agli assegnatari di alloggi ERP. In questi casi, la locazione a canone concordato viene presentata come un vero e proprio strumento di welfare abitativo, in grado di contrastare la morosità incolpevole, di ridurre il rischio di sfratto, di favorire la mobilità dall'ERP al mercato calmierato.

L'agenzia di Milano ha scelto di utilizzare un certo tipo di comunicazione, scevra da ogni riferimento alle condizioni di vulnerabilità di individui e famiglie, per non scoraggiare i proprietari. Nei fatti,

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

anche a Milano possono rivolgersi all'agenzia individui e famiglie difficilmente inscrivibili nel ceto medio, inquilini in condizione di morosità incolpevole e sotto procedura di sfratto (l'agenzia gestisce per il Comune di Milano il Fondo Salvasfratti), nonché individui e famiglie in lista d'attesa per un alloggio ERP. D'altro canto, in quasi tutte le agenzie individui e famiglie devono possedere determinati requisiti economici, e se alcuni di questi sono tesi ad escludere coloro che, in via ipotetica, non hanno bisogno del sostegno dell'agenzia, altri sono volti a garantire la solvibilità degli inquilini:

- Un reddito da lavoro o da pensione, che nel Legnanese dev'essere almeno il doppio del valore dato dalla somma del canone e delle spese condominiali e a Melzo dev'essere almeno il triplo del solo canone. A Milano e Garbagnate l'incidenza del canone sul reddito non deve superare il 30%, ma solo per ottenere alcuni incentivi e tutele (il rilascio della lettera di garanzia per il proprietario e il prestito per l'inquilino). A Bergamo non è richiesto un reddito.
- Un ISEE tra 10.000 e 20.000 euro annui nel Legnanese, fino a 40.000 euro annui a Milano, a Garbagnate e a Melzo, diversificato a seconda delle misure a Bergamo.
- Non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un immobile fruibile e adeguato alle esigenze della famiglia. A Milano e a Garbagnate sono esclusi gli immobili situati fuori dalla Città Metropolitana, a Bergamo e nel Legnanese quelli situati fuori dalla Lombardia.

Oltre ai requisiti di carattere economico, le famiglie devono possedere determinati requisiti di cittadinanza e residenza:

- Essere residenti nel comune o nell'ambito territoriale. Per l'agenzia di Milano il requisito è più ampio: si estende ai residenti nell'intera Città Metropolitana, e a coloro che non vi risiedono, ma lavorano a Milano o stanno per trasferirvisi per lavoro. A Melzo si dev'essere residenti nell'ambito da almeno un anno.
- Essere cittadini di uno Stato dell'Unione Europea o essere in possesso di un regolare permesso di soggiorno.

Solo nel Rhodense l'unico requisito è la residenza nell'ambito, in quanto l'agenzia non offre né incentivi, né tutele.

Sul versante dell'offerta, le agenzie si rivolgono ai proprietari disponibili a locare alloggi a canone concordato (o comunque calmierato), a quelli che l'hanno già fatto e a quelli che sono disponibili a trasformare un contratto di locazione a canone di mercato in uno a canone concordato (compresi coloro che hanno avviato una procedura di sfratto per morosità). Ai proprietari sono richiesti pochi requisiti e solo in alcune agenzie: essere residenti nel comune o nell'ambito territoriale (agenzie di Bergamo, di Garbagnate, del Legnanese e del Rhodense) ed essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse (agenzia del Legnanese). Gli alloggi devono essere situati nel comune o nell'ambito territoriale (agenzie di Milano, di Bergamo, del Legnanese) e rispettare le vigenti normative in materia di certificazione degli impianti (agenzie di Garbagnate, del Legnanese, di Melzo), attestazione di prestazione energetica (agenzia di Garbagnate), abitabilità (agenzia del Legnanese), salubrità e superficie minima (agenzia di Melzo).

Le agenzie per la casa analizzate svolgono le seguenti principali attività e offrono i seguenti principali servizi (tab. 2.15):

- Attività di promozione della locazione a canone concordato, dell'accordo locale e delle attività e servizi svolti dall'agenzia.
- Informazione e consulenza sul canone concordato, e più in generale sul tema della locazione, sulle normative nazionali, regionali e comunali che regolano quest'ultima, sui diversi tipi di contratti e sui loro vantaggi economici e fiscali, sulla definizione di un canone sostenibile.
- Raccolta / ricognizione dell'offerta e della domanda, verifica dei requisiti necessari a proprietari e potenziali inquilini per accedere alle prestazioni fornite dall'agenzia, attività d'incrocio fra domanda e offerta (che tiene conto di fattori quali la congruità della dimensione dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare o la sostenibilità dell'affitto per l'inquilino).
- Calcolo del valore del canone concordato applicabile secondo l'accordo locale.
- Supporto nella redazione del contratto di locazione.
- Monitoraggio dell'andamento del contratto di locazione.
- Gestione delle misure di incentivazione offerte ai proprietari e agli inquilini.

Tutte le agenzie svolgono attività di promozione, di informazione e consulenza e di incrocio fra domanda e offerta, relativamente alla locazione a canone concordato. Riguardo a quest'ultimo punto, il portale dell'agenzia *Abito Bergamo* offre la funzione 'Trova la tua casa', che consente la ricerca immediata degli alloggi disponibili a Bergamo e provincia. Le agenzie di Milano, Bergamo e Melzo calcolano il valore del canone concordato. Sul portale di *Milano Abitare* è disponibile un sistema di calcolo automatico, utilizzabile da tutti coloro che si iscrivono al sito dell'agenzia. Le agenzie di Milano, Bergamo, Garbagnate e del Rhodense forniscono un supporto nella redazione del contratto, mentre quelle del Legnanese e di Melzo monitorano il contratto per tutta la sua durata e intervengono per affrontare le eventuali criticità (l'agenzia del Legnanese predispone un progetto specifico di emancipazione dell'inquilino dalla condizione di bisogno economico). L'agenzia del Rhodense è l'unica a non gestire misure di incentivazione. In tutte le agenzie i servizi offerti a proprietari ed inquilini sono totalmente gratuiti.

Tabella 2.15 – Attività svolte e servizi offerti dalle agenzie per la casa.

	Milano	Bergamo	Garbagnate	Legnanese	Melzo	Rhodense
Attività di promozione	X	X	X	X	X	X
Informazione e consulenza	X	X	X	X	X	X
Incrocio domanda e offerta	X	X	X	X	X	X
Calcolo del canone concordato	X	X			X	
Redazione del contratto	X	X	X			X
Monitoraggio del contratto				X	X	
Gestione degli incentivi	X	X	X	X	X	

Meritano un affondo le attività di promozione messe in atto dalle agenzie per la casa (tab. 2.16). Dal momento della loro apertura, pressoché tutte le agenzie interpellate si sono trovate di fronte a una quasi totale ignoranza riguardo al tema della locazione a canone concordato. Ad essere all'oscuro di tale strumento non era solo la cittadinanza, ma anche attori chiave del mercato dell'affitto come le agenzie immobiliari. Mentre le organizzazioni della proprietà, firmatarie degli accordi locali, manifestavano scetticismo sulla possibilità di diffondere la locazione concordata. In

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

questo contesto, le agenzie hanno dato vita a una serie piuttosto articolata di attività di promozione del canone concordato e del loro operato: incontri con le organizzazioni dei proprietari, con le agenzie immobiliari, con altri attori collettivi (scuole, università, sindacati, parrocchie, ecc.), con la cittadinanza (generici o mirati ai proprietari, agli amministratori di condominio, ecc.); partecipazioni a convegni e tavole rotonde sul tema dell’abitare; distribuzione di materiale informativo in occasione dell’invio alla cittadinanza delle rate dell’Imu o attraverso attività di volantinaggio; pubblicazioni di articoli sui media nazionali e/o locali; l’apertura di un sito Internet o di una pagina web e, in alcuni casi, di una pagina Facebook; la ricerca di proprietari sui siti di annunci immobiliari. Il risultato di queste attività di promozione è stato non di rado deludente, anche per le agenzie che più si sono impegnate in questa direzione, come *Milano Abitare* e l’agenzia di Melzo. E il principale canale di reperimento di proprietari e inquilini è ancora oggi il passaparola.

Tabella 2.16 – Attività e strumenti di promozione delle agenzie per la casa.

	Milano	Bergamo	Garbagnate	Legnanese	Melzo	Rhodense
Incontri con le organizzazioni dei proprietari	X	X				
Incontri con le agenzie immobiliari	X	X			X	X
Incontri con altri attori collettivi		X				
Incontri con la cittadinanza			X		X	X
Partecipazione a convegni e tavole rotonde	X					
Distribuzione di materiale informativo		X			X	
Pubblicazione di articoli sui media	X				X	
Sito Internet o pagina web, social media	X	X	X	X	X	X
Ricerca di proprietari sui siti di annunci					X	

Un affondo necessario è quello relativo alle misure di incentivazione offerte ai proprietari e agli inquilini dalle agenzie per la casa allo scopo di spingerli a stipulare un contratto di locazione a canone concordato. Uno sguardo rapido alla tabella che riassume tali misure (tab. 2.17) mostra chiaramente come siano sbilanciate in direzione dei proprietari. E come le misure riservate agli inquilini assumano per lo più la forma del prestito (solo nell’agenzia del Legnanese l’inquilino riceve un contributo per il pagamento delle spese d’ingresso nell’alloggio). Ai proprietari sono riservate principalmente due tipi di misure, contributi e tutele. I primi si suddividono in contributi da assegnare alla stipula di un contratto a canone concordato, in contributi per la sistemazione o messa a norma dell’alloggio e in contributi per la rinegoziazione di un contratto a supporto delle famiglie in difficoltà nel pagamento dell’affitto. Le tutele si dividono in garanzie in caso di sfratto per morosità incolpevole dell’inquilino e in formule assicurative a copertura del rischio di morosità dell’inquilino.

Tabella 2.17 – Misure di incentivazione offerte ai proprietari e agli inquilini dalle agenzie per la casa.

	Proprietari	Inquilini
Milano	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contributo ai proprietari che hanno registrato un contratto a canone concordato (da 1.200 a 2.000 € in funzione della durata del contratto). ▪ Contributo per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio ai proprietari che hanno registrato un contratto a canone concordato per almeno 5 anni (max. 5.000 € per le persone fisiche, max. 4.000 € per le persone giuridiche). ▪ <i>Garanzia in caso di sfratto per morosità incolpevole dell'inquilino (max. 18 mensilità), rilasciabile solo se il canone non incide oltre il 30% sul reddito lordo dell'inquilino ed erogabile solo dopo il recupero dell'alloggio.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Microcredito all'inquilino (max. 10.000 €) per le spese di trasloco, per il deposito cauzionale, per il pagamento del primo anno di canone, per brevi episodi di morosità incolpevole.</i>
Bergamo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contributo ai proprietari di alloggi sfitti che intendano localarli a canone concordato o già titolari di un contratto e disponibili a rinegoziare il canone. ▪ Contributo per la sistemazione dell'alloggio ai proprietari di alloggi sfitti che intendano localarli a canone concordato al valore minimo di fascia. ▪ Contributo ai proprietari per il calmieramento del canone a supporto delle famiglie in difficoltà nel pagamento dell'affitto. 	---
Garbagnate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Garanzia in caso di sfratto per morosità incolpevole dell'inquilino (max. 18 mensilità), erogabile solo se il canone non incide oltre il 30% sul reddito annuale dell'inquilino e fintanto che quest'ultimo non rilascia l'alloggio.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Prestito all'inquilino (max. 10.000 €) in difficoltà nel pagamento del canone.</i>
Legnanese	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contributo per prevenire lo sfratto dell'inquilino sanandone il debito, previa rinegoziazione del contratto. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contributo all'inquilino per il pagamento delle spese d'ingresso nell'alloggio. ▪ <i>Prestito all'inquilino in difficoltà nel pagamento del canone.</i>
Melzo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contributo ai proprietari che hanno registrato un contratto a canone calmierato (da 1.000 a 1.500 € in caso di canone concordato, da 1.500 a 2.000 € in caso di canone calmierato). ▪ Rimborso spese per il rilascio della certificazione energetica (max. 350 €). ▪ <i>Attivazione di formule assicurative a copertura del rischio di morosità dell'inquilino.</i> 	---

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Le agenzie per la casa analizzate presentano spese di funzionamento piuttosto differenziate (tab. 2.18). Con questo termine si intendono le spese relative al personale, all'affitto della sede (o delle sedi), alle attrezzature necessarie per svolgere le diverse attività, alle utenze, e così via. Nelle spese di funzionamento non sono comprese, invece, le misure di incentivazione offerte a proprietari e inquilini. L'agenzia che presenta le spese di funzionamento maggiori è *Milano Abitare* (270.000 euro annui), seguita dalle agenzie di Garbagnate (200.000 euro annui), del Rhodense (80.000 euro annui), di Bergamo (61.000 euro annui), di Melzo (46.000 euro annui) e del Legnanese (8.363 euro). La diversa disponibilità di risorse economiche si riflette non tanto nella numerosità dello staff (che va dalle 3 alle 5 persone in tutte le agenzie), quanto nelle ore di lavoro complessive (si va dalle 18 ore settimanali dell'agenzia del Legnanese alle 100 ore settimanali dell'agenzia di Garbagnate).

Tabella 2.18 – Spese di funzionamento, numerosità dello staff e ore di lavoro complessive.

	Spese di funzionamento	Staff ore di lavoro complessive
Milano	270.000 euro annui	4 persone, di cui una part-time
Bergamo	61.000 euro annui	3 persone, per un totale di 40 ore settimanali
Garbagnate	200.000 euro annui	3 persone, per un totale di 100 ore settimanali
Legnanese	8.363 euro annui	4 persone, per un totale di 33 ore settimanali
Melzo	46.000 euro annui	3 persone, per un totale di 18 ore settimanali
Rhodense	80.000 euro annui	5 persone, per un totale di 85 ore settimanali

Dopo aver illustrato le loro principali caratteristiche, è fondamentale soffermarsi sui risultati raggiunti dalle agenzie per la casa. Si è scelto di utilizzare quale indicatore di risultato il numero di contratti a canone concordato stipulati attraverso l'agenzia nel corso dell'ultimo anno. Quest'indicatore va letto in relazione ad una serie di fattori: l'anno di apertura dell'agenzia, le attività di promozione svolte, le misure di incentivazione offerte, le risorse economiche impiegate. L'agenzia attraverso la quale è stato stipulato il maggior numero di contratti a canone concordato è quella di Bergamo (all'incirca 30 contratti al mese, per un totale di circa 360 contratti all'anno), seguita da quella di Milano (227 contratti nel 2017), da quella di Garbagnate (70 contratti nell'ultimo anno), da quella del Rhodense (45 contratti nel 2017), da quella di Melzo (16 contratti dall'apertura nel 2016 a maggio del 2018) ed infine da quella del Legnanese (2 contratti da gennaio 2018).

In primo luogo, è possibile notare come il numero dei contratti, benché differenziato da agenzia ad agenzia, sia ovunque molto basso. Inoltre, come si può notare, l'unico fattore che sembra incidere sul risultato è costituito dalle risorse economiche a disposizione delle agenzie, mentre gli altri fattori non sembrano giocare alcun particolare ruolo. L'agenzia di Garbagnate, pur essendo stata aperta nel 2017, pur non avendo messo in atto particolari attività di promozione e pur non offrendo alcun contributo, ma solo una garanzia al proprietario e un prestito all'inquilino, è al terzo posto per numero di contratti stipulati. Lo stesso si può dire per l'agenzia del Rhodense, che pur non offrendo misure di incentivazione, si colloca al quarto posto. Al contrario, l'agenzia di Melzo, pur avendo aperto nel 2016, pur avendo attuato una serie piuttosto articolata di attività di promozione e pur offrendo contributi e garanzie, finora non ha contribuito a stipulare neppure una ventina di contratti. In questo caso, tuttavia, le ragioni di un così scarso risultato sono da ricercare probabilmente nella composizione comunale dell'ambito: solo due comuni su otto sono ad ATA. L'agenzia di Bergamo sembra costituire un'eccezione, in quanto, pur potendo contare su un ammontare di risorse piuttosto contenuto, che si traduce in 40 ore di lavoro settimanali

complessive, supporta la stipula del maggior numero di contratti. Secondo l'agenzia, la spiegazione va ricercata nella differenza fra i valori del canone concordato e i valori del canone di mercato: come visto (v. 3.3.1. *Il confronto fra canone concordato e canone di mercato*), a Bergamo il canone concordato è inferiore a quello di mercato del 17%, e in alcune zone i due valori sono quasi equivalenti.

Le agenzie per la casa, interpellate sui punti di forza e di debolezza che le contraddistinguono, si sono focalizzate in misura nettamente predominante sui primi (Box 1). Punto di forza rilevante è l'essere percepite come soggetti diversi dall'amministrazione comunale e, soprattutto, dal servizio sociale. Ciò permette di intercettare con più facilità la popolazione appartenente alla cosiddetta "fascia grigia" e i proprietari di alloggi, che difficilmente entrano in contatto con i servizi pubblici di welfare abitativo. In questo senso, la localizzazione fisica dell'agenzia sembra giocare un ruolo importante. Avere sede fuori dai locali dell'amministrazione comunale rafforza la percezione suddetta. Non a caso, l'unica agenzia ad essere situata presso un Comune (l'agenzia dell'Ambito di Melzo) segnala la difficoltà di farsi percepire come "sganciata" dal servizio sociale.

Altri due punti di forza sono rappresentati dalla diffusione del servizio sul territorio, data dalla presenza di più sportelli in diversi comuni, e dalla presenza di una vetrina su strada, che accresce la visibilità dell'agenzia e la rende simile ad un'agenzia immobiliare. A questi punti di forza si aggiungono la gratuità dei servizi offerti, e la procedura online, che evita ai proprietari e agli inquilini di perdere tempo e chiedere permessi di lavoro. Un ulteriore punto di forza è la rapidità di erogazione dei contributi, che secondo le agenzie analizzate le differenzia da quelle che operano all'interno delle amministrazioni comunali, le quali devono sottostare a tempi burocratici molto più lunghi: le agenzie esterne ai Comuni erogano i contributi entro 48 ore dalla registrazione del contratto di locazione, mentre quelle interne possono impiegare dai 3 ai 6 mesi. E questo si riflette sull'ultimo, ma non per importanza, punto di forza delle agenzie, la capacità di fidelizzare i proprietari, ovvero di creare una relazione di fiducia che spinge questi ultimi a mettere in locazione un numero sempre maggiore di alloggi e genera il passaparola che costituisce il principale canale di reperimento di altri proprietari.

Box 1 – Punti di forza e di debolezza delle agenzie per la casa.

Punti di forza delle agenzie per la casa

- L'essere percepite come soggetti diversi dall'amministrazione comunale e dal servizio sociale. La localizzazione fisica dell'agenzia sembra giocare un ruolo importante, in quanto avere sede fuori dai locali dell'amministrazione comunale rafforza la percezione suddetta.
- La diffusione del servizio sul territorio.
- La presenza di una vetrina su strada.
- La gratuità dei servizi offerti.
- La procedura online.
- La rapidità di erogazione dei contributi.
- La capacità di fidelizzare i proprietari.

Punti di debolezza delle agenzie per la casa (*Agenzia dell'Abitare Rhodense*)

- L'impossibilità di offrire contributi e garanzie.
- Il sito Internet.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Se i punti di forza delle agenzie superano nettamente i punti di debolezza, i fattori che ne ostacolano l'operato sono molto più numerosi di quelli che lo facilitano (Box 2). In primo luogo, un mercato immobiliare sbilanciato verso la vendita, caratterizzato da canoni di locazione molto elevati, dalla massiccia presenza di piccolissimi proprietari (che tengono gli alloggi liberi, li affittano in nero o stipulano contratti transitori, allo scopo di conservarne la disponibilità e/o di ricavarne il massimo possibile), dalla diffidenza dei proprietari nei confronti della locazione, dalla crescita esponenziale della morosità incolpevole, e da una domanda che si sta spostando verso la locazione transitoria.

Un altro fattore che ostacola il lavoro delle agenzie è l'atteggiamento manifestato da due attori che ricoprono un ruolo chiave nel mercato dell'affitto: le organizzazioni dei proprietari e le agenzie immobiliari. Pur essendo stati interpellati dalle agenzie, il loro contributo alla diffusione della locazione a canone concordato è stato pressoché nullo. Le organizzazioni dei proprietari si sono mostrate scettiche sulla possibilità di diffondere tale tipo di locazione, mentre le agenzie immobiliari non solo erano all'oscuro di cosa fosse il contratto a canone concordato, ma hanno mostrato resistenza nel promuoverlo, in quanto ritenuto poco proficuo e di complessa applicazione, e ostilità verso le agenzie per la casa, percepite come rivali. Emblematico il caso di *Milano Abitare*. L'agenzia ha organizzato con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza e Brianza (FIMAA Milano, Monza e Brianza) una serie di mini corsi sulla locazione a canone concordato, al termine dei quali è stato rilasciato un patentino ad hoc ai partecipanti. Ma il risultato di tale collaborazione in termini di contratti a canone concordato è stato pressoché nullo (solo due dei circa 540 finora stipulati nell'ambito dell'agenzia sono frutto della collaborazione con la FIMAA). Un ulteriore freno all'operato delle agenzie è rappresentato dalla difficoltà di intercettare potenziali inquilini, che sta ad indicare forse come le misure messe in campo per promuovere la locazione a canone concordato siano sbilanciate verso i proprietari. Ma anche dalla difficoltà di trovare loro un alloggio. Da un lato, la maggioranza dei proprietari che si rivolge alle agenzie ha già i suoi inquilini; dall'altro, gli individui e le famiglie che si rivolgono alle agenzie presentano una condizione economica medio-bassa (ad esempio, l'ISEE medio degli inquilini iscritti presso *Milano Abitare* è di circa 15.000 euro annui), non di rado ai limiti dei requisiti economici richiesti per essere ritenuti solvibili (più di un'agenzia segnala l'invio di casi economicamente molto fragili da parte dei Comuni). E questo basso profilo economico rende difficile vincere la diffidenza dei proprietari.

Infine, viene segnalata la riluttanza di alcuni Comuni a collaborare con le agenzie. Risulta difficile coinvolgerli nelle attività di promozione della locazione a canone concordato e delle agenzie, ottenere informazioni sulle risorse disponibili e sui bandi attivi, creare logiche sovra comunali che prevedano la messa in comune di informazioni e risorse. Sembra possibile mettere in relazione questa resistenza a collaborare con le agenzie con il diverso status dei comuni. Quelli che non rientrano nell'elenco dei comuni ad ATA, nei quali dunque non è possibile godere delle agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente per i contratti di locazione a canone concordato, hanno molto meno interesse a collaborare con le agenzie dei comuni ad ATA.

Tra i fattori che facilitano l'operato delle agenzie per la casa emerge la presenza di grandi proprietari (la normativa definisce come tali coloro che possiedono un numero di alloggi superiore a 100). Questo fattore è stato messo in evidenza dall'agenzia *Milano Abitare*, probabilmente perché questo tipo di proprietari si concentra nei centri più grandi. A Milano, dei circa 540 contratti stipulati finora con il supporto dell'agenzia, due su cinque hanno riguardato grandi proprietari (si tratta per lo più di fondazioni, enti previdenziali, organismi che si collocano fra pubblico e privato), e in futuro questa quota è destinata a diventare fortemente maggioritaria. La rilevanza del loro patrimonio

immobiliare, unita a una gestione degli alloggi solo parzialmente riconducibile a logiche di mercato, rende tali soggetti particolarmente interessanti nell'ottica di diffondere la locazione a canone concordato.

Un altro fattore che favorisce l'operato delle agenzie è il loro inserimento in un'azienda speciale consortile, organismo che riunendo i diversi Comuni di uno stesso ambito territoriale si presenta maggiormente in grado di attivare iniziative sovra comunali. A questo fattore si aggiunge l'uniformità degli accordi locali vigenti nei comuni di uno stesso ambito. Accordi stipulati o aggiornati nello stesso periodo, strutturati nello stesso modo, caratterizzati dagli stessi criteri di identificazione delle aree omogenee e delle sub-fasce, sono in grado di semplificare notevolmente il lavoro delle agenzie che operano a livello di ambito territoriale.

Box 2 – Fattori che ostacolano o facilitano l'operato delle agenzie per la casa.

Fattori che ostacolano l'operato delle agenzie per la casa

- Un mercato immobiliare sbilanciato verso la vendita, caratterizzato da canoni di locazione molto elevati, dalla massiccia presenza di piccolissimi proprietari, dalla diffidenza della proprietà nei confronti della locazione, dalla crescita esponenziale della morosità incolpevole, e da una domanda che si sta spostando verso la locazione transitoria.
- Organizzazioni dei proprietari scettiche sulla possibilità di diffondere la locazione a canone concordato.
- Agenzie immobiliari all'oscuro di cosa sia il contratto a canone concordato, che mostrano resistenza nel promuoverlo e ostilità verso le agenzie.
- La difficoltà di intercettare potenziali inquilini e, di converso, la difficoltà di trovare loro un alloggio.
- La riluttanza di alcuni Comuni a collaborare con le agenzie.
- La differenza di trattamento fiscale fra i comuni ad ATA e i comuni che non lo sono.

Fattori che facilitano l'operato delle agenzie per la casa

- La presenza di grandi proprietari nel mercato immobiliare (*Milano Abitare*).
- L'inserimento dell'agenzia in un'azienda speciale consortile.
- L'uniformità degli accordi locali vigenti nei comuni di uno stesso ambito.

Tra i fattori che spingono i proprietari a mettere in locazione un alloggio a canone concordato o che li frenano dal farlo (Box 3), le agenzie per la casa indicano le principali caratteristiche del sistema regolativo del canone concordato. Il principale fattore di spinta è rappresentato dalle agevolazioni fiscali, e in particolare dalla cedolare secca al 10%, seguito dalla durata del contratto, cinque anni complessivi, anziché gli otto anni del contratto a canone libero. Tra i fattori di freno, la complessità degli accordi locali, spesso lunghi, poco chiari, zeppi di criteri che rendono difficile il calcolo della fascia di oscillazione del canone. Tale complessità scoraggia i proprietari dallo stipulare contratti a canone concordato e le agenzie immobiliari dal proporli ai propri clienti. A questo fattore si aggiunge, per i grandi proprietari, la necessità di stipulare accordi integrativi. Fin dall'istituzione della locazione a canone concordato, infatti, la normativa ha previsto che i grandi proprietari, oltre a sottostare a quanto indicato negli accordi locali, dovessero stipulare un ulteriore accordo direttamente con le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Quest'accordo integrativo, introducendo ulteriori criteri, più restrittivi, può costituire un freno per i grandi proprietari. Emblematico il caso di un proprietario di 120 alloggi, siti in Via Padova a Milano e abitati da inquilini con un reddito basso. Si era rivolto all'agenzia *Milano Abitare* perché intendeva affittare

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

il suo intero patrimonio a canone concordato, ma quando ha saputo di dover stipulare un accordo integrativo ha cambiato idea.

Le agenzie per la casa indicano un ulteriore fattore di freno dell'offerta e un ulteriore fattore di spinta. Il primo è rappresentato dalla differenza fra i valori del canone concordato e i valori del canone di mercato, ritenuta troppo elevata e impossibile da colmare con le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente (v. 2.3.1. *Il confronto fra canone concordato e canone di mercato*). Il fattore di spinta è rappresentato dai contributi offerti dalle agenzie, che sembrano essere più importanti delle garanzie (è stato chiesto il contributo una tantum per ognuno dei 227 contratti a canone concordato stipulati nel 2017 con il supporto dall'agenzia *Milano Abitare*, mentre solo per 24 è stata chiesta la lettera di garanzia). Di recente, ha assunto una certa rilevanza il contributo per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio, incentivo apprezzato in quanto una quota importante degli alloggi vuoti necessita di tale tipo di interventi per poter essere locata. Al contrario, le garanzie non sembrano essere sufficientemente incentivanti in quanto scarse, soprattutto a fronte dei tempi lunghi e dei costi elevati delle procedure di sfratto.

Box 3 – Fattori di spinta o di freno dell'offerta di alloggi a canone concordato.

Fattori di spinta dell'offerta di alloggi a canone concordato

- Le agevolazioni fiscali.
- La durata del contratto, cinque anni complessivi, anziché gli otto anni del contratto a canone libero.
- I contributi offerti dalle agenzie, che sembrano essere più importanti delle garanzie. Di recente, ha assunto una certa rilevanza il contributo per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio, incentivo apprezzato in quanto una quota importante degli alloggi vuoti necessita di tale tipo di interventi per essere locata.

Fattori di freno dell'offerta di alloggi a canone concordato

- La differenza fra i valori del canone concordato e i valori del canone di mercato, troppo elevata.
- La complessità degli accordi locali, spesso lunghi, poco chiari, zeppi di criteri che rendono difficile il calcolo della fascia di oscillazione del canone.
- L'accordo integrativo, che introduce criteri, più restrittivi, per i grandi proprietari.
- Le garanzie, che non sembrano essere sufficientemente incentivanti in quanto scarse, soprattutto a fronte dei tempi lunghi e dei costi elevati delle procedure di sfratto.

I principali suggerimenti emersi dalle agenzie per la casa riguardano in primo luogo le agevolazioni fiscali. Si suggerisce di stabilizzare l'aliquota della cedolare secca, che deve diventare una certezza per i proprietari, e di ridurre ulteriormente l'Imu, sia a livello nazionale, sia a livello locale. Inoltre, l'elenco dei comuni ad ATA andrebbe rivisto introducendo nuovi criteri, che tengano conto dell'elevata richiesta di abitazioni a basso costo che caratterizza alcuni comuni. Due suggerimenti chiamano in causa il tema degli alloggi vuoti. I proprietari che lasciano gli alloggi vuoti andrebbero in qualche modo penalizzati (in particolare, andrebbe aumentata l'Imu per le seconde case vuote), mentre i comuni potrebbero affidare in gestione alle agenzie per la casa gli immobili vuoti di loro proprietà (come alcuni stanno già facendo). Infine, le agenzie chiedono ulteriori finanziamenti per potenziare la loro attività, nonché di essere equiparate a persone fisiche, per consentire ai proprietari che intendono affittare direttamente alle agenzie di usufruire della cedolare secca al 10%.

Box 4 – Suggerimenti per favorire la locazione concordata e l'operato delle agenzie.

- L'aliquota della cedolare secca dovrebbe essere stabilizzata, mentre l'Imu andrebbe ulteriormente ridotta, sia a livello nazionale, sia a livello locale.
- L'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa andrebbe rivisto introducendo nuovi criteri, che tengano conto dell'elevata richiesta di abitazioni a basso costo che caratterizza alcuni comuni.
- I proprietari che lasciano gli alloggi vuoti andrebbero in qualche modo penalizzati (in particolare, andrebbe aumentata l'Imu per le seconde case vuote).
- I comuni potrebbero affidare in gestione alle agenzie per la casa gli immobili di loro proprietà vuoti.
- Le agenzie per la casa dovrebbero ricevere finanziamenti ulteriori per potenziare la loro attività.
- Le agenzie per la casa andrebbero equiparate a persone fisiche, per consentire ai proprietari che intendono affittare direttamente alle agenzie di usufruire della cedolare secca al 10%.

In conclusione, l'analisi delle agenzie per la casa ha fatto emergere i seguenti principali risultati:

- Le agenzie sono realtà costituite piuttosto di recente, grazie allo sforzo progettuale congiunto di un Comune o dei Comuni dell'ambito territoriale e di fondazioni o aziende speciali consortili. Le stesse fondazioni o aziende speciali consortili si occupano della loro gestione, ad eccezione dell'agenzia del Rhodense, gestita da una cooperativa sociale.
- Si pongono quale obiettivo esplicito quello di promuovere la locazione a canone concordato, o comunque calmierato, ad eccezione dell'agenzia del Rhodense, che si pone obiettivi più generali.
- Si rivolgono a individui e famiglie appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, ma anche a casi più fragili, fino ad arrivare agli assegnatari di alloggi ERP.
- Svolgono quattro principali attività: promuovono la locazione a canone concordato, forniscono informazioni e consulenza su questo tipo d'affitto, incrociano domanda e offerta e gestiscono le misure di incentivazione rivolte ai proprietari e agli inquilini, ad eccezione dell'agenzia del Rhodense che non offre incentivi.
- Offrono incentivi rivolti soprattutto ai proprietari, nella forma di contributi e tutele. Le limitate misure destinate agli inquilini assumono quasi sempre la forma del prestito.
- Possono contare su un ammontare di risorse economiche piuttosto diversificato (si va dagli 8.400 euro annui dell'agenzia del Legnanese ai 270.000 euro annui dell'agenzia di Milano), che si riflette sulle ore di lavoro complessive (si va dalle 18 ore settimanali dell'agenzia del Legnanese alle 100 ore settimanali dell'agenzia di Garbagnate).
- Supportano la stipula di un numero di contratti di locazione a canone concordato che, benché differente da agenzia ad agenzia, è ovunque molto basso (si va dai 2 contratti stipulati dall'inizio del 2018 attraverso l'agenzia del Legnanese ai 227 contratti stipulati nel 2017 attraverso l'agenzia di Milano). Fattore che sembra incidere su questo risultato sono le risorse economiche a disposizione delle agenzie.
- Essendo gestite da soggetti del terzo settore e situate al di fuori delle sedi comunali, sono percepite come soggetti diversi dal servizio sociale. Ciò permetterebbe di intercettare con più facilità la popolazione appartenente alla cosiddetta "fascia grigia" e i proprietari di alloggi, che difficilmente entrano in contatto con i servizi pubblici di welfare abitativo.
- Tuttavia, le agenzie segnalano la difficoltà ad intercettare potenziali inquilini, che è forse da mettere in relazione con misure di incentivazione sbilanciate verso i proprietari. Ma anche la difficoltà di trovare loro un alloggio, a fronte di una condizione economica per lo più

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

medio-bassa, e non di rado ai limiti dei requisiti economici richiesti per essere ritenuti solvibili.

- Il basso profilo economico dei potenziali inquilini rende difficile vincere la diffidenza dei proprietari. Tra i fattori di spinta, i contributi offerti dalle agenzie sembrano essere più importanti delle garanzie. In particolare, ha assunto una certa rilevanza il contributo per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio, in quanto una quota importante degli alloggi vuoti necessita di tale tipo di interventi per essere locata.
- Le agenzie che operano a livello di ambito territoriale non sempre riescono a coinvolgere le diverse amministrazioni locali e a creare logiche sovra comunali, probabilmente a causa del diverso trattamento fiscale riservato ai cittadini dei comuni non ad ATA.
- Una serie di fattori di contesto incide negativamente sull'operato delle agenzie: un mercato immobiliare "avverso", organizzazioni dei proprietari scettiche sulla possibilità di diffondere la locazione a canone concordato, agenzie immobiliari disinformate sul tema e disinteressate a promuoverlo. A questi fattori si aggiungono la differenza troppo elevata fra i valori del canone concordato e i valori del canone di mercato e la complessità degli accordi locali.
- La presenza di grandi proprietari nel mercato immobiliare incide positivamente (due contratti su cinque stipulati con il supporto dell'agenzia di Milano hanno riguardato questo tipo di proprietari). Per questo motivo, la capacità di fidelizzare i proprietari, ovvero di creare una relazione di fiducia che spinge questi ultimi a mettere in locazione un numero sempre maggiore di alloggi, è un requisito fondamentale per le agenzie. Mentre gli accordi integrativi, che introducono criteri più restrittivi per i grandi proprietari, possono frenare questi ultimi dal locare a canone concordato.

4.3. Le schede sulle singole agenzie per la casa

Agenzia Sociale per la Locazione Milano Abitare	
Area territoriale	Comune di Milano
Progettisti e gestori	L'agenzia è un'iniziativa promossa dal Comune di Milano, ed è stata co-progettata con Fondazione Welfare Ambrosiano. È gestita dalla stessa Fondazione, sulla base di una convenzione di durata quinquennale stipulata con il Comune di Milano. La Fondazione è un ente non profit istituito il 14 settembre 2009 dai seguenti Soci Fondatori: Comune di Milano; Provincia di Milano (oggi Città Metropolitana); Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano; Camera del Lavoro Metropolitan (CGIL) di Milano; CISL di Milano Metropoli; UIL di Milano e Lombardia. La mission della Fondazione è offrire un sostegno alle persone, e ai rispettivi nuclei familiari, residenti attivi o che svolgano attività lavorativa e/o professionale nella Città Metropolitana, che si sono venuti a trovare, anche per effetto della crisi economica, in situazioni lavorative o personali che rientrano nelle cosiddette aree grigie del sistema di protezione sociale, cioè in quelle situazioni intermedie nelle quali il singolo individuo e il suo nucleo familiare, se non adeguatamente sostenuti, hanno molte probabilità di essere coinvolti nelle nuove forme di esclusione sociale.
Mese e anno di apertura	Giugno 2015
Obiettivi	L'agenzia è nata con lo scopo di mitigare il disagio abitativo, offrendo uno strumento di affitto, il contratto a canone concordato, dedicato alle fasce medie della popolazione, equo e conveniente sia per i proprietari, sia per gli inquilini. Nello specifico, l'agenzia si pone i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accrescere il numero di alloggi in affitto a canone concordato. ▪ Favorire l'incontro tra proprietari e inquilini interessati a sottoscrivere un contratto a canone concordato. ▪ Incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato offrendo incentivi e garanzie.
Utenza e requisiti	Chi può iscriversi all'agenzia: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piccoli, medi e grandi proprietari, persone fisiche o giuridiche, titolari di uno o più alloggi siti nel comune di Milano (esclusi quelli appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), disponibili a locare i propri immobili a canone concordato. Sono compresi i soggetti e gli enti del Terzo Settore che hanno ottenuto in locazione / concessione / affidamento da parte del Comune di Milano alloggi destinati ad essere locati nella forma del canone concordato e/o nelle altre tipologie di canone calmierato, se non già tutelati da altre forme di garanzia attivate dal Comune di Milano per far fronte ad eventuali morosità degli inquilini. I proprietari che hanno già stipulato un contratto di locazione a canone concordato possono iscriversi

	<p>all'agenzia entro e non oltre un anno dalla data di registrazione del contratto, a condizione che gli inquilini abbiano i requisiti richiesti.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Inquilini, o aspiranti tali, in cerca di un affitto a canone concordato. Sono compresi gli inquilini nel libero mercato, morosi e/o sotto procedura di sfratto non ancora esecutivo, nonché famiglie e soggetti in lista nella graduatoria ERP che potrebbero passare, se in possesso dei requisiti richiesti, alla locazione a canone concordato.▪ L'agenzia non si occupa di alloggi situati fuori dal comune di Milano, locazioni transitorie, locazioni per studenti, locazioni di singole stanze. <p>Requisiti degli inquilini:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Avere un ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui. Gli inquilini in condizione di morosità incolpevole, che intendano avvalersi del Fondo Salvasfratti, devono avere una dichiarazione ISEE non superiore a 26.000,00 euro annui e un reddito ISE non superiore a 35.000,00 euro annui. Inizialmente, questi ultimi requisiti valevano per tutti gli inquilini, ma l'agenzia si è resa conto che scoraggiavano proprietari e agenzie immobiliari. Così, ha innalzato l'ISEE massimo a 40.000,00 euro annui.▪ Essere residenti in un comune della Città Metropolitana di Milano ovvero, se residenti in un altro comune, esercitare la propria attività lavorativa principale o prevalente nel comune di Milano, o essere in corso di trasferimento nel comune di Milano per cause di lavoro comprovate e documentate.▪ Avere cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea. Per i cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possedere un permesso di soggiorno valido, che ne attesti la permanenza e l'idoneità a conferma dello scopo e delle condizioni di soggiorno, ed esercitare una regolare attività, anche in modo non continuativo, di lavoro subordinato o autonomo.▪ Svolgere regolare attività lavorativa al momento della richiesta d'iscrizione all'agenzia o beneficiare di pensione.▪ Nessun componente del nucleo familiare dev'essere titolare, anche pro-quota, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un immobile sito nella Città Metropolitana di Milano, fruibile ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare medesimo.▪ Nessun componente del nucleo familiare deve aver beneficiato di:<ul style="list-style-type: none">▪ precedenti assegnazioni, tuttora vigenti, in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici.▪ precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, qualora il contratto relativo all'alloggio oggetto dei citati benefici non sia giunto alla scadenza contrattualmente pattuita, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno.▪ Nessun componente del nucleo familiare dev'essere titolare di alloggio ERP in locazione sul territorio nazionale, a meno che sia dimostrata la disponibilità a rinunciare all'alloggio.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nessun componente del nucleo familiare dev'essere o dev'essere mai stato moroso o inadempiente rispetto agli impegni assunti nei confronti dell'agenzia. <p>L'agenzia non ha fini di lucro e opera a titolo totalmente gratuito.</p> <p>Principali caratteristiche dei proprietari</p> <p>I proprietari iscritti all'agenzia si possono dividere in grandi, medi e piccoli proprietari. I grandi proprietari posseggono oltre cento alloggi – tra gli altri, Immobiliare San Carlo Trieste, Fondazione Attilio Cassoni, Fondazione San Carlo (collegata alla Caritas), Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza Medici (Enpam). I medi proprietari sono per lo più piccole immobiliari, che posseggono in media 15-20 alloggi, mentre i piccoli proprietari sono persone fisiche, che posseggono in media 5-6 alloggi. I piccolissimi proprietari, quelli che hanno 1-2 alloggi, sono molto pochi, perché di norma li lasciano sfitti in attesa che ci entrino i figli. Alcuni di questi piccolissimi proprietari, per lo più anziani, dipendono quasi totalmente dall'affitto; e dunque, in caso di morosità dell'inquilino, si trovano loro stessi in una situazione di vulnerabilità economica. La maggior parte degli alloggi messi in locazione tramite l'agenzia aveva già un inquilino, soprattutto nel caso dei grandi proprietari.</p> <p>Principali caratteristiche degli inquilini</p> <p>L'ISEE medio degli inquilini iscritti all'agenzia è medio-basso (circa 15.000 euro annui). Tra gli inquilini ci sono persone / famiglie che avrebbero diritto ad un alloggio ERP. L'agenzia è stata progettata anche nell'ottica di dare una risposta alla domanda abitativa di questa categoria. Secondo l'agenzia, gli inquilini in questa condizione riescono a pagare un canone concordato perché in alcune zone di Milano quest'ultimo non è così distante dal canone ERP. Inoltre, molti proprietari iscritti all'agenzia applicano canoni inferiori a quelli stabiliti nell'accordo locale. Qualcuno lo fa per generosità, altri perché abbassando il canone sono ragionevolmente sicuri che l'inquilino riuscirà a pagarlo. Questo succede soprattutto quando l'inquilino è una persona fidata: il proprietario preferisce "tenersi stretto" un inquilino di cui si fida chiedendogli un canone inferiore, piuttosto che affittare ad un inquilino che potrebbe pagare di più, ma che non conosce: "Un forte rapporto di fiducia con l'inquilino sorpassa anche le questioni economiche. Un inquilino che paga sempre, anche se magari qualcosa in meno, che tiene bene la casa, che saluta il proprietario quando lo incontra, è l'inquilino ideale" (dall'intervista con il Direttore Generale di Fondazione Welfare Ambrosiano e con la Project Manager dell'agenzia).</p>
Attività e servizi	<p>L'agenzia gestisce le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fornisce informazioni legate alla tema della locazione a canone concordato. ▪ Comunica e promuove le opportunità offerte ai proprietari e ai nuclei familiari. ▪ Raccoglie, verifica e organizza l'offerta di alloggi disponibili per la locazione a canone concordato.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Raccoglie, verifica e organizza la domanda dei nuclei familiari che presentano un bisogno abitativo intermedio tra l'ERP e il libero mercato.▪ Individua per ciascun alloggio il livello del canone concordato applicabile. Il valore del canone può essere calcolato direttamente dal proprietario registrandosi al sito Internet dell'agenzia e utilizzando un sistema di calcolo del canone accessibile online.▪ Orienta i proprietari alla valutazione della sostenibilità del canone per il nucleo familiare.▪ Accompagna e forma gli inquilini (scelta dell'alloggio, regolamenti, ecc.).▪ Propone l'abbinamento tra domanda e offerta, tenendo conto di una serie di fattori (la congruità della dimensione dell'alloggio rispetto alla composizione del nucleo familiare, la sostenibilità dell'affitto rispetto al reddito della famiglia, ecc.). Nuclei familiari e proprietari che abbiano già raggiunto un accordo fra loro possono proporre tale abbinamento all'agenzia, che ne valuta la congruità.▪ Supporta le parti contraenti nella redazione del contratto di locazione, controllandone la bozza e rifacendo il calcolo del canone. Si tratta di un'attività informale, in quanto l'agenzia non si occupa né della registrazione, né della stipula del contratto. Trattandosi di un servizio molto apprezzato, in grado di fidelizzare i proprietari, l'agenzia ha cominciato a fornirlo.▪ Gestisce gli strumenti di incentivazione economica (contributo a fondo perso per la stipula di un nuovo contratto, contributo a fondo perso per la sistemazione e la messa a norma dell'alloggio) e di garanzia (fondo di garanzia per la morosità incolpevole, fondo di micro credito, Fondo Salvasfratti) a valere su fondi appositamente istituiti.▪ Interviene nelle procedure di sfratto, limitatamente ai casi di morosità incolpevole. <p>Ai proprietari sono riservate le seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Un contributo una tantum a fondo perduto, erogato alla presentazione del contratto registrato, di entità proporzionale alla durata di quest'ultimo: 3+2 anni (1.200,00 euro), 4+2 (1.500,00 euro), 5+2 (1.800,00 euro), 6+2 e oltre (2.000,00 euro).▪ Un contributo per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio. I proprietari iscritti all'agenzia, che intendono eseguire opere di sistemazione o messa a norma dell'alloggio o che le abbiano eseguite entro e non oltre i 12 mesi antecedenti alla data d'iscrizione, e che si rendono disponibili a dare in locazione l'alloggio a canone concordato per almeno 5 anni, possono ottenere un contributo a fondo perso pari alle spese sostenute, fino a un massimo di 5.000,00 euro, se persone fisiche, di 4.000,00 euro, se persone giuridiche. Il contributo è erogato alla presentazione del contratto registrato, delle fatture che attestino le avvenute spese e delle ricevute di pagamento.▪ La garanzia di poter rientrare fino a un massimo di 18 mensilità di canone di locazione (comprese eventuali spese legali sostenute per la
--	---

	<p>procedura di sfratto) nel caso di morosità incolpevole dell'inquilino insorta nell'arco della durata contrattuale. La lettera di garanzia viene rilasciata solo se l'incidenza dell'importo del canone di locazione (escluse le spese) sul reddito lordo dell'inquilino non superi il 30%. L'erogazione del contributo avviene dopo il recupero dell'alloggio e fino ad esaurimento del fondo. L'inquilino si impegna a rifondere all'agenzia il contributo versato al proprietario, attraverso un piano di rientro di durata non inferiore a 12 mesi, concordato con l'agenzia. Nel caso in cui l'inquilino si trovasse in una situazione di morosità incolpevole che supera il 40% del suo reddito, non è tenuto a rifondere il contributo.</p> <p>Agli inquilini sono riservate le seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Un microcredito senza interessi fino a 10.000,00 euro per le necessità legate alla locazione (spese di trasloco, anticipo del deposito cauzionale, ecc.), per brevi episodi di morosità incolpevole o per il pagamento anticipato del primo anno di canone di locazione.▪ Il Fondo Salvasfratti (v. <i>infra</i>). <p>Fondo Salvasfratti</p> <p>L'agenzia gestisce per conto del Comune di Milano il Fondo Salvasfratti. La finalità di questo contributo a fondo perduto è quella di evitare l'esecuzione dello sfratto attraverso il risarcimento al proprietario delle morosità pregresse, fino a un massimo di 12.000,00 euro.</p> <p>Il contributo è rivolto agli inquilini in condizione di morosità incolpevole che siano destinatari di atto di intimazione di sfratto non ancora convalidato, o nei confronti dei quali risulti emesso un provvedimento di rilascio esecutivo. Per morosità incolpevole si intende l'impossibilità da parte dell'inquilino di pagare il canone di locazione per cause indipendenti dalla propria volontà, che comportino la perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale. La consistente riduzione di reddito si verifica quando il rapporto fra il canone di locazione e il reddito a fini Irpef raggiunge un'incidenza superiore al 30%.</p> <p>Costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo la presenza all'interno del nucleo familiare di un componente con una di queste caratteristiche: ultrasettantenne, minore, con invalidità accertata pari almeno al 74%, in carico ai servizi sociali o alle aziende sanitarie locali per l'attuazione di un Progetto Assistenziale Individuale.</p> <p>Gli interessati ai quali il Comune rilascia l'attestazione di morosità incolpevole, dopo aver raggiunto un accordo con il proprietario, dovranno presentarsi presso gli uffici dell'agenzia per ottenere l'erogazione dei contributi previsti. L'erogazione avverrà fino ad esaurimento del Fondo.</p> <p>Compatibilmente con le risorse disponibili, le misure a favore di proprietari e inquilini sono cumulabili al fine di incrementarne l'efficacia.</p> <p>Al fine di poter usufruire delle prestazioni offerte dall'agenzia, una copia del contratto d'affitto firmato e registrato dev'essere consegnata e/o inoltrata via e-mail alla stessa.</p>
--	---

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

<p>Attività di promozione</p>	<p>Fin dal principio, l'agenzia ha portato avanti un'attività di promozione del canone concordato e della propria attività, incontrando le associazioni dei proprietari e degli agenti immobiliari, partecipando a convegni e tavole rotonde, cercando di farsi conoscere dai media. Inoltre, l'agenzia ha un sito Internet e una pagina Facebook, e video su YouTube.</p> <p>Nonostante quest'intensa attività di promozione, il principale canale di reperimento di nuovi iscritti è rappresentato dal passaparola, seguito a grande distanza dal sito e dagli altri media. Le associazioni dei proprietari e le agenzie immobiliari, invece, hanno fornito un supporto "di facciata". Le prime, pur avendo firmato l'accordo locale del 2015, fin da subito si sono dimostrate scettiche rispetto alla possibilità di diffondere la locazione a canone concordato. Mentre le agenzie immobiliari hanno mostrato una forte resistenza a promuovere questo strumento, ritenuto troppo complesso e poco proficuo, e una certa ostilità verso l'agenzia, vista come una rivale in virtù della gratuità dei suoi servizi. I contatti con questi soggetti del mercato immobiliare hanno portato all'agenzia solo 5 degli oltre 500 contratti a canone concordato stipulati dal momento della sua apertura.</p> <p>Nel tempo, l'agenzia ha modificato il suo stile di comunicazione, nel tentativo di ridurre i timori dei proprietari: "L'agenzia ha capito che la comunicazione è fondamentale. E alcuni termini che potevano generare insicurezza non li ha più utilizzati. Ad esempio, il termine 'garanzia contro la morosità' genera timore nei proprietari, e non il sollievo di sapere che se l'inquilino non pagherà potranno ricevere 18 mensilità di canone. Quindi, mentre prima l'agenzia parlava ai proprietari della garanzia contro la morosità, adesso dice loro che gli inquilini sono solvibili perché hanno un'ISEE fino a 40.000,00 euro annui" (dall'intervista con il Direttore Generale di Fondazione Welfare Ambrosiano e con la Project Manager dell'agenzia).</p>
<p>Soggetti coinvolti</p>	<p>L'agenzia, nella promozione delle sue attività, ha stipulato convenzioni con diversi soggetti del mercato immobiliare, fra cui il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza e Brianza (FIMAA Milano, Monza e Brianza) e Idealista. L'agenzia ha organizzato con FIMAA una serie di mini corsi sul canone concordato, al termine dei quali è stato rilasciato un patentino ad hoc ai partecipanti, ma il risultato di tale collaborazione in termini di contratti a canone concordato è stato pressoché nullo (solo 2 contratti). Idealista è una società che si occupa di vendita e locazione di immobili, con un taglio non solo commerciale, ma anche attento al sociale. Per qualche mese ha supportato l'agenzia in modo gratuito, pubblicando articoli sul suo blog, organizzando un convegno, pubblicando annunci sul suo portale. Attualmente, continua a sostenere l'agenzia attraverso il blog, invitandola alle tavole rotonde e ai convegni, e applicando un prezzo agevolato alla pubblicazione degli annunci.</p>
<p>Risorse economiche</p>	<p>Le spese di funzionamento dell'agenzia sono finanziate dal Comune di Milano e da Regione Lombardia, che hanno stanziato complessivamente 1.200.000 euro per cinque anni. Fondazione Welfare Ambrosiano ha messo a disposizione la sede, gli arredi, il lavoro gratuito del direttore e la sua reputazione (per un valore</p>

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

	<p>che può essere stimato in 150.000 euro per cinque anni). Le spese di funzionamento dell'agenzia si aggirano attorno ai 240.000 euro annui.</p> <p>Contributi e garanzie sono finanziate dal Comune di Milano e da Regione Lombardia, mentre il Fondo Salvasfratti è statale. Complessivamente, sono stati stanziati 11.000.000 di euro per cinque anni. Nel 2017 l'agenzia ha erogato 346.675 euro di contributi una tantum, 457.702 euro di contributi per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio, 232.296 euro come accantonamento di garanzie e 18.307 euro del Fondo Salvafratti (quest'ultimo dato è relativo all'ultimo semestre), per un totale di 1.054.980 euro.</p>
Staff e ore di lavoro	Quattro persone, di cui una part-time.
Risultati raggiunti	<p>Nel 2017 sono stati stipulati 227 contratti di locazione a canone concordato. Per ognuno di questi contratti è stato erogato il contributo una tantum, per 74 contratti è stato erogato il contributo per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio e per 24 contratti è stata rilasciata la lettera di garanzia. Solo un proprietario su 10 ha voluto la garanzia: "La grande maggioranza dei proprietari non la chiede perché si vergogna di chiederla. Gli sembra di fare un affronto all'inquilino. C'è un rapporto di fiducia tale con l'inquilino, che magari era già il loro inquilino, che non vogliono dirgli di firmare l'impegno a restituire la garanzia, perché sarebbe come dire che non si fidano. E allora rinunciano. Senza contare che per avere la garanzia il canone non può superare il 30% del reddito dell'inquilino, e questa è già di per sé una garanzia" (dall'intervista con il Direttore Generale di Fondazione Welfare Ambrosiano e con la Project Manager dell'agenzia). La garanzia la chiedono i grandi proprietari, perché così facendo ottengono vantaggi in sede di accordo integrativo.</p> <p>Da quando l'agenzia è stata costituita, sono stati stipulati all'incirca 540 contratti di locazione a canone concordato. Di questi, circa 200 interessano i grandi proprietari. In prospettiva, il peso dei contratti stipulati dai grandi proprietari è destinato ad aumentare (Immobiliare San Carlo Trieste metterà a disposizione più di 600 alloggi).</p> <p>L'agenzia evidenzia come i risultati raggiunti non andrebbero misurati solo in termini di contratti conclusi. Innanzitutto, l'agenzia è riuscita a far conoscere il canone concordato presso i soggetti del mercato immobiliare (anche se con risultati quasi nulli) e presso l'opinione pubblica. Poi, ha realizzato un'attività di consulenza molto più vasta di quanto i soli contratti stipulati riescano a misurare. Infine, è riuscita a costruire un rapporto di fiducia coi proprietari, che una volta testati lo strumento, i contributi e l'azione di accompagnamento gratuita, hanno deciso di affittare a canone concordato anche il resto dei loro alloggi. Questa fidelizzazione ha poi generato un passaparola che ha coinvolto altri proprietari, e che costituisce oggi il principale canale di reperimento di nuovi iscritti.</p>
Punti di forza e debolezza	<p>Punti di forza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ I servizi sono gratuiti. L'agenzia svolge le stesse attività di un'agenzia immobiliare, ma gratuitamente.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ I contributi sono erogati rapidamente. Dal momento in cui l'agenzia riceve una copia del contratto registrato, al momento in cui eroga i contributi, passano meno di 48 ore. Le agenzie per la casa che operano all'interno delle amministrazioni comunali, di norma hanno tempi di erogazione dei contributi molto più lunghi. ▪ L'intera procedura si può fare online. Né i proprietari, né gli inquilini, devono perdere tempo o prendere permessi per andare in agenzia. <p>Punti di debolezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lo strumento di calcolo del canone può sottostimare l'importo dello stesso. Se si indica che lo stato di conservazione dell'immobile è "normale", si prende un punto. Se si indica che è "buono", non lo si prende. ▪ Si tiene conto dell'ISEE della famiglia di origine dell'inquilino e non del solo ISEE di quest'ultimo. In questo modo, giovani che vivono coi genitori e la cui famiglia di origine ha un ISEE superiore a 40.000,00 euro annui, non possono iscriversi all'agenzia. Possono stipulare un contratto a canone concordato, ma senza l'accompagnamento dell'agenzia e senza beneficiare delle misure che quest'ultima riserva agli inquilini. Solo trascorso un anno, possono presentare domanda d'iscrizione all'agenzia con il loro ISEE.
<p>Fattori di spinta e di freno dell'offerta</p>	<p>Fattori di spinta dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli incentivi fiscali, che rappresentano il fattore di spinta prevalente. ▪ L'istituzione del contributo per la sistemazione o messa a norma dell'alloggio. Se con gli incentivi fiscali il gap fra canone di mercato e canone concordato permane, con questo contributo il gap si riduce o si annulla. Inoltre, la maggior parte degli alloggi sfitti non è a norma, e questo frena i proprietari dal metterli in affitto. Con il contributo questo ostacolo viene meno. ▪ La durata del contratto, cinque anni complessivi, anziché gli otto di un contratto a canone libero. In questo lasso di tempo il rischio che l'inquilino cada in morosità si riduce. <p>Fattori di freno dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La differenza fra il canone di mercato e il canone concordato, che rappresenta il principale fattore di freno. Con l'accordo locale del 2015 questa differenza si è ridotta, ma resta ancora elevata. Il piccolissimo proprietario vuole ricavare il massimo possibile dal suo alloggio e una cifra così bassa lo scoraggia dal testare il canone concordato. ▪ La complessità dell'accordo locale. Anche se l'agenzia ha un sistema di calcolo del canone accessibile online, questo dà solo un'idea del valore. Quando si deve stipulare il contratto bisogna applicare delle norme e dei criteri precisi. E si tratta di norme e criteri complessi e, spesso, superati. ▪ L'accordo integrativo, che può costituire un freno per i grandi proprietari. I proprietari di più di 100 alloggi, oltre a sottostare alle regole e ai criteri dell'accordo locale, devono stipulare un ulteriore

	<p>accordo con le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. Questo può scoraggiare: "All'agenzia si era rivolto il proprietario di 120 alloggi, siti in Via Padova e abitati da inquilini con un reddito molto basso. Era disposto ad affittarli a canone concordato, ma quando ha saputo di dover stipulare un accordo integrativo ha cambiato idea" (dall'intervista con il Direttore Generale di Fondazione Welfare Ambrosiano e con la Project Manager dell'agenzia).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ I tempi e i costi della procedura di sfratto. L'erogazione del contributo di garanzia avviene dopo il recupero dell'alloggio. Ma a Milano la procedura di sfratto dura tre anni ed è costosa: "Il canone concordato funziona bene nelle piccole città, come Mantova, dove, dal momento in cui si inizia uno sfratto al momento della liberazione dell'alloggio, passano sei mesi. A Milano passano tre anni. La procedura giudiziaria dovrebbe essere molto più veloce. D'altro canto, c'è il rovescio della medaglia. Se a Milano la procedura di sfratto dovesse durare sei mesi, in poco tempo 50.000 persone si ritroverebbero in strada. Un problema sociale insostenibile" (dall'intervista con il Direttore Generale di Fondazione Welfare Ambrosiano e con la Project Manager dell'agenzia).
<p>Suggerimenti</p>	<p>Gli ostacoli principali incontrati dall'agenzia sono rappresentati dai tratti distintivi del contesto in cui opera. La locazione a canone concordato è stata istituita nel 1998, ma a Milano è come se fosse successo nel 2015, quando è nata l'agenzia ed è stato rinnovato l'accordo locale. Il canone concordato è stato istituito dopo la fine dell'equo canone, come strumento intermedio tra l'ERP e il canone di mercato. Se a Milano le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini e l'amministrazione comunale si fossero attivate fin da subito per lanciare il canone concordato, probabilmente questo strumento avrebbe avuto una penetrazione maggiore e si sarebbe formata una cultura del canone concordato. A Milano si è fatto l'accordo nel 1999, ma i sindacati degli inquilini, sperando di riprodurre l'esperienza dell'equo canone, hanno proposto canoni molto bassi rispetto a quelli di mercato. E le associazioni dei proprietari lo hanno firmato perché il mercato degli affitti era in crescita e quindi ai proprietari non sarebbe interessato. Negli anni seguenti, e fino alla crisi economica, il sistema finanziario, arrivando a dare mutui di valore quasi doppio a quelli degli immobili, ha spostato quasi tutta l'offerta sull'acquisto, provocando un ulteriore rialzo dei canoni di mercato. E la domanda si è spostata verso la locazione temporanea, a causa della forte presenza di lavoratori con contratti di breve periodo e dei numerosi eventi ospitati ogni anno dalla città. Poi, dal 2011, a seguito della crisi economica, anche a Milano si è ricominciato a riflettere sull'opportunità di sostenere l'affitto, e nel 2015 è nata l'agenzia ed è stato rinnovato l'accordo locale, che ha avvicinato il canone concordato a quello di mercato. Ma a quel punto il contesto era tutt'altro che favorevole. Non solo i canoni di mercato erano rimasti alti ma, nel contempo, era cresciuta esponenzialmente la morosità incolpevole, e dunque si era ridotta ancora di più la già scarsa fiducia dei proprietari nei confronti degli inquilini. L'agenzia ha passato un anno praticamente ferma, ad incontrare le associazioni dei proprietari, che pur avendo firmato l'accordo erano tutt'altro che convinte che la locazione a</p>

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

	<p>canone concordato potesse diffondersi. E a coinvolgere le agenzie immobiliari, che non sapevano neppure cosa fosse il canone concordato, e che hanno dimostrato resistenza nel promuoverlo ed ostilità nei confronti dell'agenzia. Poi lo strumento ha cominciato a funzionare. Quando si riesce a farlo conoscere, è possibile trovare una fetta di mercato interessata. Ma è quella dei grandi proprietari. Se a Milano il canone concordato è decollato, è perché le grandi proprietà hanno cominciato ad utilizzarlo. I piccoli proprietari agiscono secondo altre logiche. Non affittano per scarsa fiducia nei confronti degli inquilini e perché desiderano tenere liberi gli alloggi per i figli. Se lo fanno, preferiscono contratti brevi, con studenti. Lo studente è garantito dal genitore. E anche qualora non riuscisse a pagare, non essendo residente non resterà nell'alloggio, e dunque non si dovrà dare il via ad una procedura di sfratto. E vogliono ricavare il massimo dai loro alloggi. Inoltre, il rapporto diretto e continuo che intrattengono coi loro inquilini può generare dinamiche negative, che rendono difficile, se non impossibile, un avvicinamento.</p> <p>Suggerimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Legge 431/1998 dovrebbe essere rivista: "La 431 è superata, andrebbe riscritta. La legge locativa funzionava quando l'impiego era fisso, ma oggi non è più così. La gente non ha più un lavoro fisso. Oggi è qui, domani in America. Il contratto 4 + 4 è inutilizzabile. Chi ci sta in una casa otto anni? Una volta uno dei principali obiettivi era comprare la casa. Oggi la casa non è percepita come un bene, ma come un servizio. I giovani cercano la condivisione, lo sharing" (dall'intervista con il Direttore Generale di Fondazione Welfare Ambrosiano e con la Project Manager dell'agenzia). ▪ L'aliquota della cedolare secca dovrebbe essere stabilizzata. ▪ Le associazioni dei proprietari e le agenzie immobiliari dovrebbero sostenere la locazione a canone concordato, smettendo di percepirla come inutile, complessa e dannosa. ▪ La procedura di sfratto dovrebbe essere più breve e meno onerosa per il proprietario. ▪ I proprietari che lasciano sfitti gli alloggi andrebbero penalizzati.
Recapiti	Milano – c/o Villa Scheibler – Via Felice Orsini, 21 – Tel. 023351310 – E-mail: info@milanoabitare.org
Documenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sito Internet: www.milanoabitare.org/affitto-a-canone-concordato/ ▪ Opuscolo informativo sulle attività di Milano Abitare. ▪ <i>Progetto di iniziativa sperimentale per il mantenimento dell'abitazione in locazione. Agenzia Sociale per la Locazione. Progetto operativo 2018, marzo 2018.</i>

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Abito Bergamo Agenzia per la Casa	
Area territoriale	Comune di Bergamo
Progettisti e gestori	L'agenzia è stata co-progettata dal Comune di Bergamo e da Fondazione Casa Amica, impegnata da oltre vent'anni nel settore dell'housing sociale sul territorio della provincia di Bergamo. Il Comune di Bergamo ha trasferito alla Fondazione le risorse regionali e comunali per la realizzazione delle attività dell'agenzia e ha messo a disposizione di quest'ultima a titolo gratuito uno spazio attrezzato, utilizzato anche come sportello. Fondazione Casa Amica ha attivato l'agenzia e la gestisce, mettendo a disposizione della stessa la propria sede, le attrezzature ivi contenute, il personale, gli automezzi, uno sportello di segretariato sociale e, compatibilmente con le disponibilità, parte del suo parco immobiliare.
Mese e anno di apertura	Gennaio 2017. L'agenzia è nata come servizio del Comune di Bergamo all'incirca nel 2006.
Obiettivi	L'agenzia si pone l'obiettivo di sostenere e rendere organica e strutturale l'offerta di abitazioni in affitto a canoni calmierati sul territorio del comune di Bergamo e di incrociare l'offerta e la domanda di questo tipo di alloggi (in particolare, le persone e le famiglie che si trovano in condizioni di emergenza o di difficoltà abitativa e che, sempre più numerose per effetto della crisi, si trovano coinvolte in procedure di sfratto per morosità incolpevole). Rientrano in questa fattispecie gli alloggi a canone sociale, moderato e concordato (L. 431/98, art. 2, c. 3), la locazione temporanea per studio, per lavoro e per motivi di salute, la locazione con patto di futura vendita, la residenza universitaria e ogni altro contratto di locazione avente un canone inferiore a quello del libero mercato.
Utenza e requisiti	L'agenzia si rivolge ai cittadini residenti nel comune di Bergamo, e in particolare: <ul style="list-style-type: none"> ▪ agli inquilini con contratto di locazione sul libero mercato in cerca di un alloggio a canone calmierato. ▪ agli inquilini in difficoltà economica, in situazione di morosità, in condizione di sfratto. ▪ a famiglie, studenti, lavoratori, giovani e giovani coppie, nuovi residenti, alla ricerca di alloggi in locazione e in locazione transitoria. ▪ ai proprietari di uno o più alloggi siti nel comune di Bergamo, interessati a locare i propri immobili a un canone concordato. ▪ ai proprietari di alloggi già locati che hanno avviato la procedura di sfratto per morosità degli inquilini. ▪ alle agenzie private e agli enti non profit interessati a mettere in offerta locativa le proprie disponibilità immobiliari, anche in un'ottica di diversificazione.
Attività e servizi	L'agenzia svolge le seguenti attività: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pubblicizzazione e promozione dell'agenzia.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Attivazione di un sito Internet finalizzato alla promozione e gestione informatica dell'agenzia.▪ Rilancio della locazione a canone concordato attraverso una ricognizione territoriale degli interessi e la ricerca di accordi con le rappresentanze dei proprietari.▪ Ricognizione degli interessi delle principali agenzie del territorio (università, scuole, sindacati, parrocchie, associazioni dell'artigianato, industria, ecc.).▪ Stesura e sottoscrizione di eventuali accordi di collaborazione tra le agenzie interessate e il Comune di Bergamo.▪ Ricognizione, mappatura e incrocio dell'offerta e della domanda di alloggi a canoni calmierati presenti sul territorio.▪ Gestione e aggiornamento del database informatico dell'offerta e della domanda collegato al sistema informatico comunale e al sito Internet dell'agenzia in una logica interattiva.▪ Pubblicizzazione e gestione delle misure socioeconomiche volte al mantenimento del diritto alla casa, gestione delle linee di finanziamento nazionali e/o regionali in materia di contenimento del disagio abitativo e sostegno al mantenimento dell'alloggio.▪ Supporto agli uffici comunali nella progettazione di nuovi strumenti volti ad alleviare il disagio abitativo. <p>L'agenzia offre gratuitamente ai propri utenti i seguenti servizi:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Informativa e aggiornamento sulle normative nazionali, regionali e comunali in materia abitativa.▪ Informativa sui vantaggi economici e fiscali dei contratti di locazione.▪ Promozione dell'accordo locale sul canone concordato per favorire il rilancio di questo tipo di locazione.▪ Consulenza in materia contrattuale relativamente alle diverse forme di affitto ai proprietari che intendono locare o hanno in locazione i propri alloggi.▪ Consulenza per la definizione di un canone sostenibile ai proprietari e agli inquilini.▪ Supporto ai proprietari nel calcolo del range del canone concordato applicabile secondo l'accordo locale.▪ Raccolta delle manifestazioni d'interesse alla locazione dei proprietari e delle esigenze di persone e famiglie alla ricerca di alloggi in affitto, e messa in comunicazione dell'offerta e della domanda. I proprietari che intendono locare l'alloggio ad un canone concordato, o comunque calmierato, possono lasciare all'agenzia i propri recapiti e i dati di riferimento dell'alloggio quale proposta locativa da sottoporre alle famiglie afferenti che ne fanno richiesta. Il portale dell'agenzia offre la funzione 'Trova la tua Casa' per una ricerca immediata degli alloggi disponibili a Bergamo e provincia.▪ Pubblicizzazione e promozione delle misure a sostegno dei proprietari degli alloggi e degli inquilini in difficoltà.▪ Gestione dei bandi per far fronte alla morosità, mobilità, sistemazione alloggi.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">▪ Gestione delle domande di partecipazione ai bandi comunali per il sostegno del mercato della locazione calmierata e per il contenimento degli sfratti.▪ Supporto ai proprietari e agli inquilini per la compilazione e protocollazione online della richiesta di contributo.▪ Erogazione dei contributi agli aventi diritto. <p>È esclusa ogni forma di garanzia da parte dell'agenzia.</p> <p>I bandi attualmente aperti sono i seguenti:</p> <p><i>Morosità incolpevole ridotta</i> Validità fino ad esaurimento fondi. Contributi economici per sostenere inquilini in una situazione di morosità incolpevole ridotta, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali, che non abbiano uno sfratto in corso. Possono aderire al bando gli inquilini che posseggono i seguenti requisiti e sono nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Essere cittadini residenti nel comune di Bergamo e nei comuni di Gorle, Orio al Serio, Ponteranica, Sorisole e Torre Boldone.▪ La residenza da almeno cinque anni in Regione Lombardia di un membro del nucleo familiare.▪ Non essere sottoposti a misure di rilascio dell'abitazione.▪ Non essere in possesso di alloggio adeguato in Regione Lombardia.▪ Avere un ISEE massimo di 15.000,00 euro annui.▪ Essere in una situazione di morosità incolpevole fino a 3.000,00 euro. <p>Il contributo viene erogato al proprietario, a condizione che si impegni a non effettuare lo sfratto per morosità per almeno 12 mesi a partire dalla data della domanda di contributo, e sia disponibile a non aumentare il canone di locazione per 12 mesi.</p> <p>Ai fini del riconoscimento del beneficio, l'inquilino deve sottoscrivere un accordo con cui si impegna a partecipare a politiche attive del lavoro, se disoccupato, e a sanare l'eventuale morosità pregressa non coperta dal contributo.</p> <p><i>Mobilità abitativa nella locazione</i> Validità: 30/5/2025. Contributi economici al proprietario dell'alloggio per il calmieramento del canone a supporto delle famiglie in difficoltà nel pagamento dell'affitto. Gli inquilini che riescono a raggiungere un accordo con il proprietario dell'alloggio ove risiedono o con il potenziale futuro locatore, che prevede la riduzione del canone attualmente applicato o la riduzione nell'ordine del 20% del valore medio di fascia del canone concordato, possono sollecitare i proprietari (solo persone fisiche) a inoltrare la richiesta di contributo a ristoro parziale della riduzione applicata.</p> <p><i>Mobilità abitativa nella locazione</i> Validità: 30/5/2025.</p>
--	--

	<p>Contributi economici ai proprietari (solo persone fisiche) di alloggi sfitti che vogliono localarli a canone concordato, oppure già titolari di un contratto di locazione e disponibili a rinegoziare il canone per garantire una miglior solvibilità e sostenibilità del contratto. La riduzione richiesta è nell'ordine del 20% in riferimento al valore medio di fascia.</p> <p><i>Sistemazione Alloggi</i> Validità: 30/5/2025. Incentivi economici ai proprietari di alloggi sfitti per la sistemazione e la messa in locazione a canoni agevolati di questi ultimi. Il bando si rivolge ai proprietari di alloggi (siano essi enti giuridici o persone fisiche) che hanno sostenuto o intendono sostenere spese per la sistemazione dell'alloggio (ad esempio, il rifacimento o la sistemazione di impianti e infissi, la certificazione energetica, la tinteggiatura, ecc.), purché l'alloggio venga locato a canone concordato, prendendo come riferimento per il calcolo del canone il valore minimo di fascia di appartenenza dell'alloggio.</p> <p><i>Casa all'asta</i> Validità fino ad esaurimento fondi. Contributi economici a sostegno di nuclei familiari con alloggio di proprietà all'asta a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo. Possono aderire al bando le famiglie che posseggono i seguenti requisiti e sono nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Essere cittadini residenti nel comune di Bergamo e nei comuni di Gorle, Orio al Serio, Ponteranica, Sorisole e Torre Boldone.▪ La residenza da almeno cinque anni in Regione Lombardia di un membro del nucleo familiare.▪ Avere un ISEE massimo di 26.000,00 euro annui. <p>Il contributo economico è volto a coprire le spese per la caparra e le prime mensilità di canone di un alloggio in locazione, anche a libero mercato. Non sono ammesse le spese per le utenze (acqua, gas e luce) e le spese condominiali.</p> <p><i>Pensionati in disagio economico</i> Validità: Non indicata. Contributi economici a sostegno di nuclei familiari in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione, in grave disagio economico o in condizione di particolare vulnerabilità, ove la spesa per la locazione con continuità rappresenta un onere eccessivo. Possono aderire al bando le famiglie che posseggono i seguenti requisiti e sono nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Essere cittadini residenti nel comune di Bergamo e nei comuni di Gorle, Orio al Serio, Ponteranica, Sorisole e Torre Boldone.▪ La residenza da almeno cinque anni in Regione Lombardia di un membro del nucleo familiare.▪ Non essere sottoposte a misure di rilascio dell'abitazione.▪ Non essere in possesso di un alloggio adeguato in Regione Lombardia.▪ Avere un ISEE massimo di 15.000,00 euro.
--	---

	<p>Il contributo viene erogato al proprietario (anche in più tranches), a scomputo dei canoni di locazione futuri, a fronte di un impegno a non aumentare il canone per 12 mesi o a rinnovare il contratto alle stesse condizioni se in scadenza.</p> <p>Bandi scaduti:</p> <p><i>Morosità incolpevole</i> Validità: 31/12/2017.</p> <p>Contributi economici a inquilini che, a seguito di sfratto per morosità incolpevole, diventano titolari di un nuovo contratto di locazione.</p> <p>Possono aderire al bando gli inquilini che posseggono i seguenti requisiti e sono nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Essere titolari di un contratto di locazione regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9). ▪ Non essere titolari (il richiedente e tutti i componenti della famiglia) di diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione su immobili adeguati nella provincia di Bergamo. ▪ Avere un ISEE massimo di 26.000,00 euro annui. ▪ Risiedere nell'alloggio oggetto della procedura di sfratto da almeno un anno. ▪ Essere destinatari di atto di intimidazione di sfratto per morosità con citazione per convalida. ▪ Essere in una situazione di morosità incolpevole a causa di una consistente riduzione del reddito. <p>Il contributo viene erogato all'accoglimento positivo della domanda da parte della Commissione di Valutazione comunale, ed è finalizzato a coprire una quota parte dei canoni non versati, qualora il proprietario sottoscriva un accordo di differimento dello sfratto, e al pagamento della cauzione e delle prime mensilità di un nuovo contratto di locazione.</p> <p><i>Morosità incolpevole</i> Validità: 31/12/2017.</p> <p>Contributi economici al proprietario di un alloggio, titolare di un contratto di locazione regolarmente registrato, al quale l'inquilino non corrisponda regolarmente il canone, e che, attivata la procedura di sfratto, intenda differirla di alcuni mesi.</p> <p>L'inquilino deve possedere i seguenti requisiti ed essere nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Essere in una situazione di morosità incolpevole. ▪ Risiedere nell'alloggio da almeno un anno. ▪ Avere un ISEE massimo di 26.000,00 euro annui. <p>Anche se la richiesta deve essere inoltrata direttamente dall'inquilino, il contributo può essere erogato direttamente al proprietario.</p>
Attività di promozione	<p>L'agenzia ha messo in atto le seguenti attività di promozione della locazione a canone concordato:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un raccordo operativo con i firmatari dell'accordo locale.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un confronto con i principali proprietari di edilizia residenziale (MIA, ALER, Casa Amica, Investire Sgr, Bg Infrastrutture). ▪ Incontri formativi con le principali associazioni di agenti immobiliari. ▪ Distribuzione di materiale informativo (biglietti da visita, depliant, manifesti). ▪ Predisposizione di un sito Internet.
Soggetti coinvolti	<p>Soggetti coinvolti a vario titolo con l'agenzia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La società K-City di Milano, che svolge la funzione di supervisione scientifica, innovazione di prassi, valutazione e monitoraggio. ▪ La cooperativa sociale Il Pugno Aperto, che si occupa degli aspetti di maggior rilevanza sociale tramite un raccordo operativo con il sistema di accesso ai servizi sociali (PASS) del Comune di Bergamo. La cooperativa partecipa a riunioni periodiche di confronto sui bisogni abitativi intercettati e un suo referente partecipa alla Cabina di Regia dell'agenzia. ▪ AbitA cooperativa sociale, lo strumento operativo che Fondazione Casa Amica utilizza per fornire i servizi necessari per il portierato sociale, il segretariato, la gestione sociale e immobiliare integrata degli alloggi di proprietà della Fondazione, di enti pubblici e di proprietari privati. ▪ L'Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia (APPE), uno dei principali interlocutori con il quale l'Agenzia deve aprire un dialogo per comprendere meglio le opportunità volte a favorire l'emersione del mercato immobiliare e poter attivare di conseguenza gli strumenti opportuni.
Risorse economiche	<p>Nel 2016 è stato approvato il capitolato speciale d'appalto, che prevedeva una spesa complessiva di 305.000,00 euro, finanziata dal Comune di Bergamo, pari ai costi di funzionamento di cinque anni di attività della nuova agenzia. Il costo complessivo per la gestione dell'agenzia è pari a 61.000,00 euro annui.</p>
Staff e ore di lavoro	<p>Tre persone, per un totale di 40 ore settimanali.</p>
Risultati raggiunti	<p>Attraverso l'agenzia vengono stipulati all'incirca 30 contratti di locazione a canone concordato ogni mese, per un totale di circa 360 contratti all'anno.</p>
Punti di forza e di debolezza	<p>Punti di forza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un'ottima collaborazione con gli uffici comunali. ▪ L'eliminazione del cartaceo e la protocollazione online. ▪ La riduzione dei tempi intercorrenti tra la presentazione della domanda di contributo e l'erogazione di quest'ultimo.
Fattori di spinta e di freno dell'offerta	<p>Fattori di spinta dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli incentivi fiscali. <p>Fattori di freno dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le scarse garanzie.

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ I tempi lunghi e i costi elevati delle procedure di sfratto.
Suggerimenti	<p>Suggerimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incrementare i finanziamenti alle agenzie per la casa.
Recapiti	<p>Bergamo – c/o Palazzo Uffici Comune di Bergamo – P.zza Matteotti, 3 – Tel. 035399315 – E-mail: info@abitobergamo.it</p>
Documenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sito Internet: abitobergamo.it/ ▪ Comune di Bergamo, <i>Convenzione con la Fondazione Casa Amica per la realizzazione del “progetto di iniziativa sperimentale per il consolidamento e l’ampliamento dell’agenzia per la casa”, 1° febbraio 2017.</i>

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

C.A.S.A. Comuni Insieme Agenzia Sociale per l’Abitare	
Area territoriale	Ambito di Garbagnate Milanese. Comprende i comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro. Bollate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano e Senago, sono comuni ad alta tensione abitativa. In tutti i comuni, ad eccezione di Solaro, vige un accordo locale.
Progettisti e gestori	<p>L’agenzia è un’iniziativa voluta dai Comuni dell’Ambito di Garbagnate Milanese. È stata co-progettata dal Comune di Milano e dall’Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale, che la gestisce. L’Azienda è nata il 1° luglio 2004 per volontà dei Comuni dell’Ambito di Garbagnate Milanese, che hanno deciso di costruire insieme un nuovo modello per garantire nel territorio gli interventi sociali necessari, attraverso l’integrazione delle risorse e la condivisione dei problemi e delle soluzioni.</p> <p>L’iniziativa è stata possibile grazie alla disponibilità dei fondi previsti dall’Unione Europea nell’ambito del progetto PON Metro 2014-2020 per la realizzazione di un’Agenzia Sociale per la Locazione Metropolitana. Nell’ambito del progetto, coordinato dal Comune di Milano, si è potuto articolare il decentramento di Milano Abitare, permettendo la nascita di due agenzie sociali per la locazione fuori Milano: C.A.S.A. Comuni Insieme Agenzia Sociale per l’Abitare e Agenzia dell’Abitare Rhodense. Le due agenzie, grazie al bando “RICA – Rigenerare Comunità e Abitare. Verso Human Technopole”, andranno verso una progressiva collaborazione e omogeneizzazione.</p>
Mese e anno di apertura	Maggio 2017. Il processo per la costituzione dell’agenzia è iniziato ad ottobre 2016, con le adesioni dei Comuni al progetto, il loro mandato all’Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale, l’attivazione dei tavoli per concertare il rinnovo degli accordi locali.
Obiettivi	L’agenzia è nata per mitigare il disagio abitativo. In particolare, lavora sul fronte dell’emergenza abitativa, promuovendo ospitalità temporanee negli alloggi che gestisce. Inoltre, si pone l’obiettivo di accrescere la locazione a canone concordato, strumento redditizio, equo, favorevole e garantito sia per i proprietari, sia per gli inquilini. Ciò favorendo l’incontro tra proprietari e inquilini interessati a sottoscrivere questo tipo di contratto e fornendo loro prestiti e garanzie.
Utenza e requisiti	<p>L’agenzia è un servizio rivolto ai proprietari e agli inquilini residenti nei comuni dell’Ambito di Garbagnate Milanese.</p> <p>Gli inquilini devono avere un ISEE inferiore ai 40.000,00 euro annui e non essere proprietari di alloggi nella Città Metropolitana di Milano.</p> <p>Gli immobili proposti dai proprietari devono avere il certificato di sicurezza impianti e l’attestazione di prestazione energetica.</p>

	<p>L'iscrizione in agenzia di inquilini e proprietari prevede la presentazione di documenti a corredo di quanto dichiarato.</p>
<p>Attività e servizi</p>	<p>L'agenzia svolge le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informazione e promozione capillare dell'affitto a canone concordato e delle altre misure di accesso alla locazione a canoni moderati. ▪ Consulenza ai proprietari per l'attivazione dei contratti concordati e per l'accesso ai benefici fiscali e al fondo di garanzia a tutela del rischio di morosità, assistenza nell'adempimento delle procedure, verifica degli inquilini. ▪ Informazione e orientamento ai cittadini sulle opportunità di accesso a canoni di affitto calmierati, nonché sull'accesso alle risorse destinate alle politiche abitative (morosità incolpevole, fondo per l'affitto, misure regionali sull'emergenza abitativa, ecc.), e supporto nella compilazione delle richieste relative a tali opportunità. ▪ "One shop stop", inteso come punto di riferimento unico, con la messa in opera di interventi differenziati che prevedono il coinvolgimento di diversi soggetti pubblici (area abitativa, sociale e lavoro). In particolare, l'agenzia collabora coi servizi sociali, la tutela minori e il Nucleo d'Inserimento Lavorativo, per ottenere un quadro completo della situazione familiare e impostare i migliori percorsi verso l'equilibrio abitativo. Inoltre, svolge un servizio di orientamento verso gli altri servizi dell'Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale e di Fondazione Welfare Ambrosiano. ▪ Sportello unico zonale per le competenze previste dalla Legge Regionale n. 16/2016 in materia di servizi abitativi. ▪ Per le parti contrattuali iscritte in agenzia, qualora il canone di affitto annuo (escluse le spese) non superi il 30% del reddito annuale (calcolato come somma dei CUD familiari), sono attivabili due misure: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un prestito fino a 10.000,00 euro all'inquilino in difficoltà nel pagamento dell'affitto. Tale prestito è concesso a costo zero. ▪ Qualora si arrivasse allo sfratto per morosità incolpevole, l'agenzia eroga direttamente al proprietario i canoni di affitto fintanto che l'inquilino non rilascia l'alloggio (massimo 18 mensilità). <p>I servizi offerti sono gratuiti.</p>
<p>Attività di promozione</p>	<p>Sono stati promossi incontri pubblici coi proprietari di alcuni comuni per spiegare cos'è l'agenzia e cos'è il canone concordato. Gli incontri sono stati pubblicizzati attraverso una lettera indirizzata dal Comune a coloro che pagano l'IMU sulla seconda casa.</p> <p>L'agenzia ha una pagina web sul sito Internet dell'Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale. Inoltre, ha una pagina Facebook.</p> <p>Grazie alle disponibilità concesse nell'ambito del progetto "RiCA – Rigenerare Comunità e Abitare. Verso Human Technopole", è in corso di attivazione un nuovo insieme di canali di comunicazione e pubblicizzazione del canone concordato e delle attività dell'agenzia.</p>

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Soggetti coinvolti	<p>L'agenzia ha stipulato accordi con soggetti attivi sul territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Una convenzione con Cooperativa Edificatrice la Benefica di Novate Milanese, che ha concesso in locazione all'agenzia alcuni alloggi, utilizzati in maniera rotativa per la gestione dell'emergenza abitativa degli iscritti. ▪ Una convenzione con Cooperativa Edificatrice Bollatese, che ha concesso in locazione all'agenzia un appartamento, messo a disposizione di padri separati per un utilizzo condiviso e temporaneo. ▪ Una lettera d'intenti, co-firmata dall'agenzia immobiliare Cantun Sciatin Ovest S.r.l., che sancisce l'impegno reciproco nel far incontrare domanda e offerta, visto il patrimonio abitativo della società e poste le garanzie dell'agenzia e la possibilità di quest'ultima di verificare i redditi dei suoi iscritti. ▪ Una convenzione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza e Brianza (FIMAA Milano, Monza e Brianza), per l'organizzazione di un corso di formazione rivolto agli agenti immobiliari sui contratti di locazione a canone concordato, che prevede il rilascio dell'attestato di 'tutor per l'applicazione del canone concordato'. ▪ Fondazione Welfare Ambrosiano mette a disposizione i suoi servizi agli iscritti all'agenzia, ai quali quest'ultima offre un primo sportello di orientamento. In particolare, FWA offre prestiti solidali e microcredito per le attività di impresa. <p>Sono state avviate collaborazioni informali con Caritas e l'Associazione di Promozione Sociale La Rotonda, riguardanti in particolare lo scambio di informazioni come rete di sostegno per nuclei fragili. E sono in fase di avvio i rapporti con il circuito delle carceri e l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari.</p>
Risorse economiche	<p>L'agenzia è finanziata con i fondi previsti dall'Unione Europea nell'ambito del progetto PON Metro 2014-2020 per la realizzazione di un'Agenzia Sociale per la Locazione Metropolitana. Attualmente, è finanziata anche col fondo "RiCA – Rigenerare Comunità e Abitare. Verso Human Technopole".</p> <p>Nell'ultimo anno sono stati spesi circa 200.000 euro, comprensivi dei costi del personale e di gestione.</p>
Staff e ore di lavoro	Tre persone, per un totale di 100 ore settimanali.
Risultati raggiunti	Nell'ultimo anno gli appuntamenti presi con l'agenzia sono stati 683, di cui 100 con proprietari e il resto con inquilini. Sono stati stipulati 70 contratti, che hanno interessato 65 proprietari iscritti.
Punti di forza e debolezza	<p>Punti di forza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'inserimento in un'azienda speciale consortile capofila del Piano di Zona, già integrata e conosciuta sul territorio, e con personale amministrativo che supporta l'attività dell'agenzia. ▪ La multidimensionalità dell'approccio (socio-economico in particolare). ▪ La capacità di fidelizzare gli iscritti.

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La collaborazione coi servizi sociali e gli uffici casa dei comuni. ▪ L'uniformità delle modalità operative contenute negli accordi locali. <p>Punti di debolezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mancanza di un gestionale capace di monitorare gli accessi e favorire il filtraggio a seconda delle caratteristiche via via da individuarsi (ad esempio, per una casa da abbinare o un bando di sostegno economico da proporre). Il sistema servirebbe anche per interfacciarsi coi servizi sociali e con il pubblico.
Suggerimenti	<p>Ostacoli incontrati dall'agenzia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La difficoltà ad intercettare proprietari, in un territorio molto ricco di agenzie immobiliari, e caratterizzato da costi della locazione in crescita e da una richiesta di garanzie sempre maggiori. ▪ La difficoltà a superare i pregiudizi dei proprietari verso gli inquilini stranieri. ▪ L'invio di casi economicamente molto fragili da parte dei comuni. ▪ La difficoltà di superare i confini amministrativi per sindrome di NIMBY. Ad esempio, se si reperisce una casa per avviare l'ospitalità temporanea di nuclei in emergenza abitativa, il Comune dov'è localizzata vorrebbe fosse ad uso esclusivo dei suoi cittadini. ▪ L'instabilità, l'irregolarità e la mancanza di lavoro, da cui la scarsa fiducia dei proprietari nella capacità di pagare degli inquilini. <p>Suggerimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisognerebbe stabilizzare le agevolazioni fiscali, poiché l'incertezza legata al già gravoso tema dell'asseverazione rischia di annullare le potenzialità di calmieramento del mercato. Inoltre, si potrebbe aumentare lo sgravio fiscale sull'Imu. ▪ L'agenzia dovrebbe essere equiparata a una persona fisica. Si incontrano delle resistenze da parte dei proprietari nell'affittare direttamente all'agenzia, perché essendo quest'ultima un ente locale e pubblico non possono usufruire della cedolare secca al 10%. ▪ Bisognerebbe stabilizzare le misure previste per la morosità incolpevole ed in particolare rivederle in funzione di un problema crescente e di difficilissima gestione: il pignoramento delle case messe all'asta per impossibilità di sostenere il mutuo. ▪ Si dovrebbe sostenere una politica più stringente contro lo sfitto, ad esempio favorendo il riutilizzo del patrimonio vuoto, in particolare privato. ▪ In accordo con la Legge Regionale n. 16/2016, si dovrebbe finanziare e potenziare l'attività dell'agenzia. ▪ La Regione dovrebbe riprendere in considerazione l'elenco dei comuni che la stessa propone al ministero perché siano identificati ad alta tensione abitativa, e che sono quindi beneficiari di agevolazioni e contributi maggiori. Nell'Ambito di Garbagnate Milanese le attività sono frenate dalla sofferenza di Comuni non formalmente ad alta tensione, ma

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

	<p>che presentano un'elevata richiesta di abitazioni a basso costo che rimane insoddisfatta.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Regione dovrebbe trovare la maniera più efficace ed efficiente per spendere i contributi per l'emergenza abitativa e renderli strutturali, in modo da poter programmare il lavoro con le fasce deboli. ▪ I Comuni dovrebbero disincentivare lo sfitto aumentando l'Imu per le seconde case vuote. Inoltre, potrebbero incentivare i contratti di locazione a canone concordato aumentando gli sgravi fiscali per i contraenti. Similmente, potrebbero affidare in gestione all'agenzia gli immobili di proprietà pubblica vuoti, come alcuni Comuni hanno già fatto. ▪ In generale, occorre un raccordo funzionale tra i tre livelli – comunale, regionale e statale – in un'ottica di programmazione a lungo termine e d'insieme, che promuova la cultura del lavoro e della fiducia.
Recapiti	<p>Bollate – c/o Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale – P.zza Martiri della Libertà, 1/b – Tel. 3316214992 – E-mail: abitare@comuni-insieme.mi.it</p>
Documenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pagina web: www.comuni-insieme.mi.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=19719&idCat=19878&ID=20877&TipoElemento=categoria ▪ Pagina Facebook: www.facebook.com/AgenziaperlabitareCASA/ ▪ Brochure C.A.S.A. Comuni Insieme Agenzia Sociale per l'Abitare.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Agenzia per la Locazione	
Area territoriale	Ambito del Legnanese. Comprende i comuni di Busto Garolfo, Canegrate, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Nerviano, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Villa Cortese. Busto Garolfo, Canegrate, Cerro Maggiore, Parabiago e Rescaldina, sono comuni ad alta tensione abitativa. In tutti i comuni vige un accordo locale, stipulato nel 2018.
Progettisti e gestori	L'agenzia è nata su iniziativa dei Comuni dell'Ambito del Legnanese, che, in coerenza con il programma per le politiche sociali avviato nell'ambito del Piano di Zona, hanno deciso di condividere strategie, obiettivi e risorse anche in ambito abitativo. L'agenzia è un servizio gestito dall'Azienda Speciale Consortile del Legnanese So.Le.. L'Azienda è nata come ente strumentale dei Comuni di Busto Garolfo, Canegrate, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona e Villa Cortese, con il fine ultimo di migliorare ulteriormente la qualità dei servizi ai cittadini tramite la creazione di nuove sinergie proprie del sistema a gestione associata dei servizi. L'attività dell'Azienda è finalizzata alla gestione associata e integrata degli interventi e dei servizi sociali, assistenziali, educativi, sanitari e sociosanitari, in attuazione dei programmi e delle azioni definite nel Piano di Zona dell'ambito distrettuale.
Mese e anno di apertura	2017
Obiettivi	<p>L'agenzia è nata con lo scopo di contrastare il disagio abitativo, incoraggiando la stipula di contratti a canone concordato e adottando misure destinate a ridurre il rischio di sfratti per morosità incolpevole, attraverso la concessione di vantaggi economici e reciproche garanzie per inquilini e proprietari di casa.</p> <p>I principali obiettivi dell'agenzia sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incrementare la disponibilità di alloggi in locazione da parte del privato locale (piccoli proprietari, associazioni, fondazioni, agenzie, ecc.) ad un canone sostenibile per le famiglie del ceto medio, impoverite dalla crisi economica. ▪ Favorire l'incontro fra la domanda e l'offerta di locazione, attraverso lo strumento del canone concordato o calmierato. ▪ Mettere in contatto i proprietari con potenziali inquilini selezionati e offrire loro misure di garanzia rispetto al pagamento dell'affitto. ▪ Diminuire il rischio di sfratto sostenendo l'inquilino nel pagamento delle morosità pregresse, purché il contratto venga rinegoziato a canone concordato.
Utenza e requisiti	<p>L'agenzia si rivolge ai cittadini residenti nei comuni dell'Ambito del Legnanese.</p> <p>Può presentare manifestazione di interesse il proprietario di immobili che si trovi nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Essere interessato a stipulare un contratto di locazione a canone concordato o calmierato o a rinegoziare un contratto di locazione a

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

	<p>canone di mercato con un nuovo contratto a canone concordato o calmierato.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui si è stabilito. <p>Nel caso di rinegoziazione del contratto di locazione, l'inquilino deve possedere i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un ISEE compreso tra 10.000,00 e 20.000,00 euro annui. ▪ Un reddito pari almeno al doppio del valore del canone più le spese condominiali. ▪ Avere cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea. I cittadini di uno Stato non appartenente all'Unione Europea devono possedere un permesso di soggiorno o un regolare titolo di soggiorno. ▪ Non essere titolare, anche pro-quota, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili ubicati in Regione Lombardia, purché le quote singolarmente prese non siano superiori al 50%. <p>Gli immobili devono possedere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Essere ubicati nei comuni dell'Ambito del Legnanese. ▪ Appartenere alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6. ▪ Essere in possesso della prescritta abitabilità. ▪ Essere dotati di impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con certificazione di conformità ai sensi della vigente normativa. ▪ Essere immediatamente disponibili alla locazione alla data dell'accettazione della domanda da parte dell'agenzia.
Attività e servizi	<p>Per i proprietari che mettono a disposizione alloggi sfitti o per gli inquilini e i proprietari che hanno in essere regolari contratti di locazione e che decidono di rinegoziare il contratto a canone concordato o calmierato, sono previsti i seguenti vantaggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un contributo da erogarsi all'inquilino, nel caso di nuovo contratto, per il pagamento delle spese di ingresso. ▪ Un contributo da erogarsi al proprietario per prevenire lo sfratto sanando il debito, previa rinegoziazione del contratto di locazione. ▪ Un Fondo di garanzia, nella forma del Prestito d'onore, da erogarsi all'inquilino in difficoltà nel pagamento dell'affitto. ▪ Il costante monitoraggio del contratto da parte dell'agenzia, che si impegna a seguirlo per tutta la sua durata e, ove necessario, a predisporre un progetto specifico per l'emancipazione dell'inquilino dalla condizione di bisogno economico, da redigersi in collaborazione con il Servizio Sociale del Comune di residenza. <p>I servizi offerti sono gratuiti.</p>
Attività di promozione	L'agenzia ha una pagina web sul sito dell'Azienda Speciale Consortile del Legnanese So.Le..

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

Risorse economiche	L'agenzia è finanziata da Regione Lombardia. Nell'ultimo anno le spese di funzionamento dell'agenzia sono state pari a 8.363,00 euro.
Staff e ore di lavoro	Quattro persone, per un totale di 33 ore settimanali.
Risultati raggiunti	Da gennaio 2018 si sono rivolte all'agenzia 155 persone, di cui 20 proprietari e 135 inquilini. Sono stati stipulati due contratti di locazione a canone concordato (altri due alloggi sono disponibili alla locazione). Per i due contratti non è stato necessario fornire contributi o prestiti.
Punti di forza e debolezza	Uno dei punti di forza dell'agenzia è la presenza di operatori sociali e amministrativi, utili sia all'accompagnamento educativo dei richiedenti, sia all'accompagnamento nel disbrigo delle parti burocratiche.
Recapiti	Legnano – c/o Azienda Speciale Consortile del Legnanese So.Le. – Via XX settembre, 30 – Tel. 03311816357 – E-mail: locazione@ascssole.it
Documenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pagina web: www.ascssole.it/fe/06/Contenuto_1.aspx?PG=5&I=64 ▪ Agenzia per la Locazione del Legnanese, <i>Avviso pubblico per la ricerca di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato o calmierato.</i>

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

Agenzia Locazione	
Area territoriale	Ambito di Melzo. Comprende i comuni di Cassano D'Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Truccazzano, Vignate. Cassano d'Adda e Melzo sono comuni ad alta tensione abitativa. Solo in questi due comuni vige un accordo locale.
Progettisti e gestori	<p>L'agenzia è nata all'interno del Piano di Zona dell'Ambito di Melzo. La co-progettazione e la gestione è stata affidata ad ATS Fondazione Somaschi Onlus e a Fondazione Tuendelea (il 18 marzo 2018 la gestione dell'agenzia è stata nuovamente affidata alle due fondazioni fino al 31 marzo 2020).</p> <p>ATS Fondazione Somaschi Onlus offre accoglienza a un target d'utenza differenziato (minori che non possono stare con le loro famiglie, donne vittime di violenza o di sfruttamento sessuale con i loro figli, migranti, persone che vivono una situazione di disagio o esclusione sociale, persone malate o con problemi di dipendenza), attraverso diverse modalità di intervento, che vanno dai servizi di bassa soglia alla residenzialità.</p> <p>Fondazione Tuendelea è nata nel 2003 come luogo di accoglienza delle mamme in difficoltà e dei loro piccoli. Oggi si occupa di mamme e bambini che si trovano in situazioni familiari problematiche, di famiglie in situazioni di difficoltà economica, lavorativa e abitativa, di persone che vivono altre situazioni di difficoltà, di donne senza lavoro e con difficoltà economiche e di integrazione sociale.</p> <p>Le due fondazioni, a diverso titolo, hanno collaborazioni in essere con i Comuni del distretto per la gestione di servizi di housing per i nuclei familiari in situazioni di emergenza abitativa.</p>
Mese e anno di apertura	2016
Obiettivi	<p>L'agenzia intende favorire l'incontro tra proprietari e inquilini interessati a sottoscrivere un contratto di locazione a canone concordato o calmierato, offrendo incentivi e garanzie.</p> <p>Più precisamente, l'agenzia si propone i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accrescere l'offerta di alloggi in locazione temporanea e permanente a canoni calmierati, attraverso la combinazione di risorse provenienti dal patrimonio esistente nei comuni dell'Ambito di Melzo e nei territori limitrofi. ▪ Incentivare la partecipazione del soggetto privato attraverso l'offerta di un percorso agevolato e garantito, che parte dall'intermediazione, passa attraverso l'assegnazione e, se necessario, interviene in caso di difficoltà. ▪ Favorire l'incontro tra domanda e offerta di locazione, tra nuclei familiari a basso reddito e proprietari di alloggi sfitti, disponibili a locarli a condizioni calmierate. ▪ Favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso percorsi di accompagnamento rivolti agli assegnatari di alloggi ERP, che promuovano anche il passaggio dall'ERP alla locazione a canone calmierato. ▪ Contrastare la morosità incolpevole anche attraverso il passaggio dalla locazione a canone di mercato alla locazione a canone calmierato.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proporre la rinegoziazione e la stipula di nuovi contratti a canone inferiore.
<p>Utenza e requisiti</p>	<p>L'agenzia si rivolge ai cittadini residenti nei comuni dell'Ambito di Melzo.</p> <p>Il target di riferimento è costituito sia da quanti, pur avendone titolo, non riescono ad accedere ad un alloggio ERP, sia da coloro che, pur avendo un reddito, non sono in grado di reggere i costi di locazione richiesti dal mercato immobiliare. I requisiti che gli aspiranti inquilini devono possedere sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avere la residenza da almeno un anno in uno dei comuni dell'Ambito di Melzo. ▪ Non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare. ▪ Essere titolari di reddito documentabile. ▪ Avere un reddito mensile netto almeno pari a tre mensilità del canone di locazione. Gli inquilini che finora si sono rivolti all'agenzia presentavano per lo più requisiti limite rispetto a quelli richiesti per la sostenibilità dei contratti. ▪ Avere un ISEE massimo di 40.000,00 euro annui. ▪ Non avere rapporti di parentela o affinità fino al terzo grado con il proprietario. <p>I requisiti che gli alloggi proposti per la locazione devono possedere sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Certificazioni degli impianti elettrici e del gas ai sensi delle vigenti norme. ▪ Salubrità prevista dalle norme e dai regolamenti comunali vigenti. ▪ Superficie minima prevista dalle vigenti disposizioni per l'idoneità alloggiativa in proporzione alla composizione del nucleo familiare. ▪ Canone contrattuale di importo inferiore ai canoni di mercato.
<p>Attività e servizi</p>	<p>L'agenzia offre i seguenti servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Raccolta e organizzazione dell'offerta di alloggi. ▪ Raccolta e organizzazione delle domande di locazione. ▪ Individuazione del canone applicabile. <p>Ai proprietari l'agenzia offre i seguenti servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informazioni sulle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente. ▪ Accompagnamento per criticità connesse al contratto di locazione. ▪ Contributo una tantum a fondo perduto da 1.000,00 a 1.500,00 euro per un alloggio locato a canone concordato (contratto stipulabile solo nei comuni di Melzo e Cassano D'Adda), e da 1.500,00 a 2.000,00 euro per un alloggio locato a canone calmierato. ▪ Rimborso spese per il rilascio della certificazione energetica fino ad un massimo di 350,00 euro, dietro presentazione di fattura del professionista incaricato. ▪ Attivazione di formule assicurative a copertura del rischio di morosità dell'inquilino.

Accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduzione di clausole contrattuali di tutela riguardanti l'uso dei beni da parte dell'inquilino. <p>I servizi offerti sono gratuiti.</p>
Attività di promozione	<p>Le attività di promozione messe in atto dall'agenzia sono molteplici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'agenzia ha una pagina web sul sito del Piano di Zona dell'Ambito di Melzo. ▪ L'agenzia ha inviato un articolo sulla sua attività ai giornali di alcuni Comuni dell'Ambito (Cassano D'Adda, Melzo e Liscate). ▪ L'agenzia ha predisposto due volantini, uno dedicato ai proprietari, l'altro agli inquilini. Nel novembre del 2017 è stata organizzata un'attività di volantinaggio che ha interessato i comuni di Cassano D'Adda e Melzo. ▪ In occasione dell'invio delle rate dell'Imu, è stato consegnato al domicilio di ciascun cittadino del comune di Melzo materiale informativo sull'agenzia. L'esito è stato un incremento dei contatti sia presso l'agenzia, sia presso l'Ufficio Casa del Comune di Melzo. ▪ L'agenzia ha organizzato due incontri, uno a Melzo e uno a Cassano D'Adda, con amministratori di condominio e agenzie immobiliari. Al primo incontro si è presentato solo un amministratore di condominio, al secondo non si è presentato nessuno. ▪ L'agenzia ha attivato una collaborazione con il servizio Informagiovani, per rispondere alle esigenze di un target giovane. ▪ L'agenzia ha iniziato la ricerca di proprietari su siti quali immobiliare.it e subito.it. Ha stilato un elenco dei proprietari che hanno messo un annuncio su questi siti e ha cominciato a contattarli, ma al momento nessuno ha risposto.
Risorse economiche	<p>L'incarico all'ATS Fondazione Somaschi Onlus è finanziato con i fondi trasferiti da Regione Lombardia, pari a 40.000,00 euro annui. I Comuni di Melzo, Cassano d'Adda e Liscate, contribuiscono con proprie risorse a sostenere i costi dell'agenzia. In particolare, le due sedi, una a Melzo e una a Cassano D'Adda, sono collocate in locali di proprietà comunale. Inoltre, il Comune di Melzo mette a disposizione l'istruttore direttivo del servizio housing sociale per 10 ore al mese, il Comune di Liscate l'istruttore amministrativo del servizio sociale per 4 ore al mese, e il Comune di Cassano D'Adda un'assistente sociale per 4 ore al mese (fino al 31 maggio 2018), per un totale di 6.000,00 euro annui.</p> <p>Gli incentivi ai proprietari sono finanziati con i fondi trasferiti da Regione Lombardia. Al 31 maggio 2018 sono stati erogati complessivamente 24.652,00 euro.</p>
Staff e ore di lavoro	Tre persone, per un totale di 18 ore settimanali.
Risultati raggiunti	Dall'apertura dell'agenzia nel 2016 e fino al 21 maggio 2018, si sono rivolti all'agenzia 28 proprietari, 11 residenti a Cassano D'Adda e 10 a Melzo, e 36 inquilini, 22 residenti a Melzo e 13 a Cassano D'Adda. In totale, sono stati stipulati 16 contratti di locazione a canone concordato.

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

	<p>I risultati sono misurati in riferimento al numero dei contratti stipulati, non come valore assoluto, ma relativo agli strumenti messi in campo: ore di apertura degli sportelli, attività di comunicazione e promozione, ecc.. L'obiettivo per il primo anno era di quattro contratti.</p>
Punti di forza e debolezza	<p>Punti di forza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il sistema di affidamento basato sulla "co-progettazione" del servizio tra ente locale e fondazioni. ▪ Le capacità relazionali dell'operatore che gestisce gli sportelli.
Suggerimenti	<p>Ostacoli incontrati dall'agenzia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'elevata differenza tra i canoni di mercato e i canoni concordati, che gli incentivi non riescono a colmare. ▪ La diffidenza dei proprietari verso la locazione in generale (preferiscono tenere l'alloggio vuoto piuttosto che affittarlo) e verso la locazione a canone concordato in particolare. ▪ La difficoltà ad intercettare gli inquilini. I proprietari che si sono rivolti all'agenzia hanno già selezionato il proprio inquilino. ▪ La difficoltà di far percepire il servizio dell'agenzia come sganciato dal servizio sociale comunale. <p>Suggerimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Importante è il ruolo dei sindaci e degli amministratori locali.
Recapiti	<p>Melzo – c/o Comune di Melzo (Informagiovani) – Via San Martino, 4 – Tel. 3601006715 – E-mail: locAzione@fondazionesomaschi.it</p>
Documenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pagina web: www.pianodizonaambito5.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=2&idArea=11&idCat=2847&ID=2847&TipoElemento=categoria ▪ Locandina dell'Agenzia LocAzione rivolta ai proprietari. ▪ Volantino dell'Agenzia LocAzione rivolto ai proprietari. ▪ Volantino dell'Agenzia LocAzione rivolto agli inquilini. ▪ Slide con le principali caratteristiche dell'Agenzia LocAzione. ▪ Slide con il report sulle attività dell'Agenzia locazione. ▪ Volantino con le agevolazioni per i proprietari. ▪ Volantino con le agevolazioni per i proprietari.

Agenzia dell’Abitare Rhodense	
Area territoriale	Ambito del Rhodense. Comprende i comuni di Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago. Arese, Pero, Rho e Settimo Milanese, sono comuni ad alta tensione abitativa. In tutti i comuni vige un accordo locale, stipulato nel 2016.
Progettisti e gestori	L’agenzia è un servizio promosso da Sercop e dai Comuni dell’Ambito del Rhodense, e gestito da La Cordata. Sercop è un’azienda speciale consortile creata dai Comuni del Rhodense quale strumento di gestione associata dei servizi sociali. Oltre a gestire i servizi conferiti, è titolare delle funzioni amministrative connesse alla progettazione zonale. La Cordata è una cooperativa sociale che, da oltre vent’anni, offre accoglienza e proposte di integrazione a turisti, studenti, lavoratori, famiglie, stranieri, minori, madri sole con bambini, persone con disabilità.
Mese e anno di apertura	L’agenzia è stata avviata nel 2011 nel Comune di Pero. Dal 2015 è un servizio dell’Ambito del Rhodense. Nel maggio 2018 è stata inaugurata la sua nuova sede a Rho.
Obiettivi	L’agenzia ha lo scopo di fornire informazioni e orientamento ai cittadini in cerca di un’abitazione e ai proprietari intenzionati a mettere in affitto un appartamento, e a favorire l’incontro della domanda e dell’offerta sul mercato della locazione.
Utenza e requisiti	Possono rivolgersi all’agenzia sia i cittadini che abbiano necessità di essere informati e orientati nella ricerca di una casa, sia i proprietari che vogliono mettere in affitto un appartamento, purché residenti nei comuni dell’Ambito del Rhodense.
Attività e servizi	<p>Ai cittadini in cerca di un’abitazione, l’agenzia offre i seguenti servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ricerca di una casa sul territorio o in altre zone, effettuata per rispondere al meglio ai bisogni del nucleo familiare e alle sue risorse. ▪ Informazioni sulle norme che regolano la locazione di immobili. ▪ Informazione e orientamento – durante un colloquio, attraverso il sito Internet e la pagina Facebook – sulle opportunità abitative in affitto ad un canone inferiore a quello di mercato, offerte dal terzo settore, da fondazioni, da bandi comunali POR, e così via, sul territorio di Milano e dell’hinterland (ad esempio, Abitagiovani, Ospitalità Solidale, Bandi del Comune di Milano su condomini misti con alloggi ristrutturati e gestiti dal terzo settore, ecc.). ▪ Informazioni sulle possibilità di accedere agli alloggi ERP a canone sociale e moderato, agli alloggi a canoni calmierati, agli alloggi temporanei, alle abitazioni gestite da cooperative o enti sociali. ▪ Supporto legale per la stipula dei contratti. ▪ Orientamento ai servizi di assistenza fiscale. ▪ Informazioni sulle opportunità di sostegno all’affitto.

	<p>A i proprietari che vogliono mettere in affitto un appartamento, l'agenzia offre i seguenti servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ricerca di inquilini con referenze. ▪ Informazioni sulle norme che regolano la locazione di immobili. ▪ Consulenza di base per le manutenzioni e le ristrutturazioni necessarie per mettere in affitto l'immobile (ad esempio, certificazioni impianti, controllo caldaia, APE, ecc.). ▪ Gestione degli appartamenti. La Cordata gestisce appartamenti per progetti di housing sociale temporaneo rivolti a nuclei familiari inviati dai servizi sociali e a persone che cercano una soluzione abitativa transitoria (circa 100 appartamenti a Milano e nella Città Metropolitana). I proprietari possono rivolgersi all'agenzia per proporre un appartamento da dare in gestione alla cooperativa. ▪ Supporto legale per la stipula dei contratti. ▪ Orientamento ai servizi di assistenza fiscale. ▪ Informazioni sulle opportunità di sostegno all'affitto in caso di inquilini in difficoltà o morosi. <p>I servizi sono gratuiti.</p> <p>L'agenzia ha supportato il Comune di Arese nella stesura di tre bandi, aperti dal 1° giugno al 31 dicembre 2018. Uno per l'erogazione di contributi ad inquilini residenti ad Arese in condizione di morosità incolpevole (contributi in caso di procedimento di sfratto e per la ricerca di una nuova soluzione abitativa in caso di sfratto). Il secondo per l'erogazione di contributi a favore di inquilini residenti ad Arese interessati a stipulare contratti di locazione a canone concordato (contributi per pagare il canone, le spese condominiali e le spese di trasloco). Il terzo per l'erogazione di contributi a favore di proprietari di immobili siti ad Arese e disponibili a locarli a canone concordato (contributi per stipulare il contratto e per pagare le spese relative al ripristino dell'alloggio). I tre bandi saranno gestiti dal Comune di Arese con il supporto dell'agenzia. Quest'ultima fornirà agli interessati informazioni relative ai bandi e assistenza nella compilazione delle domande.</p>
Attività di promozione	<p>Dal 2015, l'agenzia ha svolto diversi incontri aperti alla cittadinanza per sensibilizzarla sulla locazione a canone concordato. Alcuni di questi incontri erano mirati alle agenzie immobiliari e agli amministratori di condominio. Inoltre, ha organizzato una serie di incontri-pranzo conviviali, "A pranzo con ADA", con esperti di sensibilizzazione, che trattavano il tema più generale della "Cultura dell'Abitare".</p> <p>L'agenzia ha un sito Internet e una pagina Facebook. La nuova sede a Rho ha le vetrine su strada, e ciò le dà maggiore visibilità.</p>
Soggetti coinvolti	<p>L'agenzia ha sottoscritto una convenzione con il Comune di Milano nell'ambito del PON Metro, allo scopo di estendere alcuni dei vantaggi offerti da Milano Abitare ai proprietari e inquilini che si rivolgono all'agenzia. Le linee guida di applicazione della convenzione non sono ancora ufficiali.</p>

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

Risorse economiche	<p>L'agenzia è finanziata da Sercop attraverso fondi pubblici e la partecipazione a bandi. Il costo dell'ultimo anno di gestione si aggira sugli 80.000 euro, comprensivi dei costi per la sede.</p> <p>I contributi messi a disposizione dal Comune di Arese attraverso tre bandi co-gestiti con l'agenzia sono finanziati da Regione Lombardia, e ammontano a 76.504,10 euro più 3.100,00 euro per le spese di gestione.</p>
Staff e ore di lavoro	Cinque persone, per un totale di 85 ore settimanali.
Risultati raggiunti	<p>Da quando ha aperto, l'agenzia ha ricevuto circa 600 contatti, tra e-mail, telefonate e accessi presso le sedi.</p> <p>Sono stati svolti 225 colloqui con inquilini e circa 53 colloqui con proprietari. Di questi ultimi, circa la metà ha riguardato una consulenza sul canone concordato.</p> <p>I proprietari che hanno deciso di mettere in locazione uno o più immobili a canone concordato, compresi coloro che hanno deciso di rinegoziare un precedente contratto (seguiti per la DGR 6465, misure per il mantenimento dell'alloggio in locazione), sono all'incirca 80 (tuttavia, il dato non è definitivo, in quanto l'agenzia supporta proprietari e inquilini nel calcolo dei canoni di locazione e nella stipula dei contratti, mentre non possiede il dato sulla registrazione dei contratti).</p> <p>Nel 2016 sono stati stipulati 33 contratti di locazione a canone concordato, 45 nel 2017 e 15 nel primo trimestre del 2018.</p>
Punti di forza e debolezza	<p>Punti di forza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La visibilità su strada della sede di Rho. ▪ La presenza in più comuni: la sede di Rho, lo sportello di Arese (aperto un pomeriggio alla settimana) e lo sportello di Settimo Milanese (aperto due pomeriggi al mese). ▪ L'équipe multidisciplinare. ▪ La capacità di essere percepita dal territorio come una risorsa diversa sia dal servizio sociale, sia dall'agenzia immobiliare. Una vera e propria agenzia sociale per la locazione, che offre un servizio di informazione e orientamento che prima non esisteva. <p>Punti di debolezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'impossibilità di offrire, ad oggi, incentivi e garanzie. ▪ La mancanza di dati sui contratti di locazione a canone concordato stipulati. ▪ Il sito Internet, che dovrebbe essere migliorato.
Suggerimenti	<p>Si riscontra una scarsa capacità di reperire informazioni dagli stessi Comuni dell'Ambito del Rhodense (sui bandi, sui contributi, sulle graduatorie ERP, ecc.).</p> <p>Si potrebbe lavorare meglio sul tema della comunicazione e della visibilità/accesso alle informazioni.</p>

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

Recapiti	Rho – Via Meda, 30 – Tel. 0289773380, Cell. 3771771405, 3771771423, – E-mail: info@adarhodense.it
Documenti	<ul style="list-style-type: none">▪ Sito Internet: www.adarhodense.it/▪ Brochure dell'Agenzia dell'Abitare Rhodense.

BIBLIOGRAFIA

Baldini, M. (2010) *La casa degli italiani*. Bologna: Il Mulino.

Bargelli, E. e Bianchi, R. (2018) La locazione abitativa a venti anni dalla riforma del 1998. *Polis* 32(1), 19-44.

Cortazzo, A. (2017) Il canone concordato: uno strumento per innovare le politiche abitative. Il caso di Cinisello Balsamo, Università degli Studi di Milano-Bicocca, Tesi di laurea, Relatrice: Prof.ssa Silvia Mugnano.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (2018a) *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (2018b) *Rapporto immobiliare 2018. Il settore residenziale*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Poggio, T. (2018) Ripensare l'affitto in un paese di proprietari. *Polis*, 32(1), 9-18.

Polis Lombardia (2018) *Supporto all'analisi delle modalità di attivazione di servizi abitativi sociali, di housing sociale e di welfare abitativo*, SOC17005, Milano, Polis Lombardia.

Appendice

La scheda di analisi delle agenzie per la casa

Nome dell'agenzia	
Area territoriale	Comune o ambito territoriale
Progettisti e gestori	Quali soggetti hanno progettato l'agenzia? E quali la gestiscono?
Mese e anno di apertura	In quale mese ed anno è stata aperta l'agenzia?
Obiettivi	Quali sono i principali obiettivi che si pone l'agenzia?
Utenza e requisiti	Chi può usufruire dei servizi forniti dall'agenzia? Quali sono i requisiti di accesso per i proprietari e quali quelli per gli inquilini? Se dovesse tracciare un identikit di proprietari e inquilini, quali principali caratteristiche indicherebbe?
Attività e servizi	Quali principali attività svolge l'agenzia? Quali servizi fornisce ai proprietari e agli inquilini?
Attività di promozione	L'agenzia svolge attività di promozione della locazione a canone concordato? Quali strumenti utilizza (incontri pubblici, sito Internet, brochure, ecc.)?
Soggetti coinvolti	Quali soggetti (istituzioni, enti, organizzazioni, associazioni, singoli individui, ecc.) sono stati e/o sono coinvolti nelle attività dell'agenzia? Di ogni soggetto potrebbe descrivere il ruolo?
Risorse economiche	Quali soggetti (istituzioni, enti, organizzazioni, associazioni, singoli individui, ecc.) finanziano l'agenzia (si intendono qui le spese di funzionamento dell'agenzia)? Facendo riferimento all'ULTIMO ANNO (se l'agenzia opera da meno di un anno, fare riferimento al periodo di apertura), quanto è costato tenere aperta l'agenzia? Quali soggetti (istituzioni, enti, organizzazioni, associazioni, singoli individui, ecc.) finanziano incentivi, prestiti, garanzie, ecc.? Facendo riferimento all'ULTIMO ANNO (se l'agenzia opera da meno di un anno, fare riferimento al periodo di apertura), a quanto ammontano gli incentivi, i prestiti e le garanzie erogati?
Risultati raggiunti	Facendo riferimento all'ULTIMO ANNO (se l'agenzia opera da meno di un anno, fare riferimento al periodo di apertura), quanti utenti si sono rivolti all'agenzia? Quanti di questi utenti sono proprietari e quanti inquilini? Quanti proprietari hanno deciso di mettere in locazione uno o più immobili a canone concordato

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative (SOC17002)

	o di rinegoziare un precedente contratto? Quanti contratti di locazione a canone concordato sono stati stipulati? Per quanti di questi contratti è stato necessario fornire prestiti o garanzie? Siete riusciti finora a fornire a tutti gli utenti gli incentivi, i prestiti e le garanzie che spettavano loro?
Punti di forza e di debolezza	Potrebbe indicarmi i principali punti forza dell'agenzia? E i principali punti di debolezza?
Fattori di spinta o di freno dell'offerta	Quali fattori spingono i proprietari a stipulare un contratto di locazione a canone concordato (ad esempio, l'aggiornamento del valore dei canoni, le agevolazioni fiscali, la gratuità dei servizi offerti dall'agenzia, gli incentivi e/o le garanzie fornite dall'agenzia, un'attenta razionalizzazione delle garanzie, l'azione di mediazione e accompagnamento svolta dall'agenzia, i rapporti che l'agenzia intrattiene con altri attori del mercato abitativo)? E quali fattori, viceversa, frenano i proprietari (ad esempio, la scarsa conoscenza dello strumento, i valori dei canoni ritenuti non convenienti, l'incertezza legata all'aliquota della cedolare secca, la breve durata delle garanzie, la mancanza di fiducia verso gli inquilini, la mancanza di fiducia verso l'agenzia)? I proprietari pongono problemi o richieste ulteriori (ad esempio, l'integrazione con altri servizi, come il servizio di registrazione dei contratti dell'Agenzia delle Entrate o l'ufficio tributi per la riduzione dell'Imu)?
Suggerimenti	Quali sono i principali fattori che ostacolano l'operato dell'agenzia? Cosa si potrebbe/dovrebbe fare per favorire l'operato dell'agenzia e quali soggetti dovrebbero intervenire?