

Dove conviene l'affitto di mercato

Conferme ma anche sorprese nella ricerca Confappi sulle locazioni

SERENA CIPOLLA

da Milano

Affittare una casa a canoni calmierati non sempre conviene. Meglio scegliere il libero mercato a Milano, Venezia, Napoli e Bari. È vantaggioso, invece, farlo a Firenze, Genova, Bologna, Mantova, Lodi e Alessandria. Lo attesta uno studio effettuato dalla Confappi (la confederazione dei piccoli proprietari immobiliari), ma lo affermano anche gli agenti immobiliari (vedi box in alto). La Confappi, infatti, ha incrociato il listino degli affitti elaborato dagli agenti immobiliari della Fiap e quelli dell'istituto di ricerca Nomisma, e li ha confrontati con i canoni calmierati concordati dalle associazioni della proprietà e dai sindacati inquilini. Lo scopo era individuare quale contratto di affitto è meglio utilizzare per ottenere i rendimenti migliori. La risposta cambia a seconda della tipologia dell'immobile, dell'andamento del mercato locale, della situazione reddituale del proprietario. La normativa offre ai proprietari di case sostanzialmente due alternative. Una, è quella di stipulare affitti secondo il libero mercato. In questo caso lo sconto fiscale sul reddito immobiliare è pari al 15 per cento. Oppure, accettare i canoni di locazione concordati localmente tra associazioni della proprietà e sindacati degli inquilini. Chi sceglie questo canale ha diritto a uno sconto fiscale del 40,5%, a un'eventuale riduzione dell'Ici se il Comune in cui è ubicato l'immobile lo ha deliberato e a un'agevolazione sulla tassa di registro. Le condizioni stabilite dalla legge dovrebbero spingere chi possiede appartamenti a renderli disponibili favorendo un abbassamento dei prezzi. Ma le cose, almeno per il momento, non sembrano andare così.

Un esempio per tutti è la scelta singolare effettuata qualche giorno fa dall'ospedale Policlinico di Milano, tra i maggiori proprietari di case, terreni e aree del capoluogo lombardo. Anziché utilizzare i canoni contrattati, come consigliato da una circolare delle Finanze, il commissario straordi-

nario ha messo all'asta l'affitto di 44 abitazioni. Definiti i prezzi che costituiscono la base d'asta, le case verranno affittate a chi offrirà di più. Il contratto è quello del libero mercato nonostante il Comune di Milano abbia deciso di scontare di un punto l'Ici per i proprietari che affittano attraverso il canale a canoni calmierati, e nonostante il 40,5% degli sgravi offerti dal fisco. Il segretario del Policlinico non ha dubbi: in questo modo è possibile realizzare redditi immobiliari nettamente superiori a quelli offerti dal secondo canale. Gli enti statali per legge hanno l'obbligo di far rendere il proprio patrimonio edilizio, ed ecco la spiegazione che giustifica ampiamente la scelta. Seguiranno quindi altre aste. «Una scelta che invita alla riflessione - afferma il presidente della Confappi, Silvio Rezzonico - era stato più volte detto, infatti, che gli enti e i grandi detentori di patrimoni edilizi avrebbero scelto gli affitti calmierati incentivati dallo sconto fiscale. Inoltre, questa soluzione avrebbe portato a una maggiore offerta di abitazioni. Così, almeno per il momento, non è. E mi sembra che il nodo sulla validità di questa opportunità stia nei canoni troppo bassi concordati con i sindacati degli inquilini». Un giudizio importante, perché la stessa Confappi ha firmato gli accordi nazionali con i sindacati inquilini oltre a quelli territoriali. In ogni caso, secondo il presidente dell'associazione, la convenienza dell'operazione è legata alla situazione reddituale del proprietario, alla fascia in cui rientra l'immobile da affittare e alle indicazioni che provengono dall'andamento del mercato locale relativo agli affitti. «È chiaro però - conclude Rezzonico - che affittare una casa a canoni calmierati conviene maggiormente a chi possiede molti immobili e ha un reddito piuttosto consistente».

Diverso invece il giudizio del presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: «Si tratta di fantasterie da parte di chi non conosce i dati. È stupido fare generalizzazioni sull'utilizzo dei canoni calmierati».

LA MAPPA DEGLI AFFITTI

Città e zona	Canoni massimi affitti agevolati	Canoni medi libero mercato	Canoni massimi affitti agevolati	Canoni medi libero mercato
Bari				
Alloggio in cattive condizioni				
centro	520.000	900.000	880.000	1.140.000
semicentro	520.000	686.667	720.000	913.333
periferia	400.000	520.000	560.000	693.333
Bologna				
Alloggio in ottime condizioni				
centro	920.000	920.000	1.120.000	1.203.333
semicentro	800.000	800.000	960.000	1.010.000
periferia	720.000	666.667	880.000	900.000
Firenze				
centro	947.200	800.000	1.420.800	1.333.333
semicentro	890.880	640.000	1.356.320	1.133.333
periferia	870.400	640.000	1.305.600	1.053.333
Genova				
pregio	893.333	1.073.333	1.588.333	1.573.333
centro	866.667	893.333	1.466.667	1.180.000
semicentro	740.000	666.667	906.667	853.333
periferia	700.000	533.333	800.000	686.667
Milano				
centro (zone 1 e 2)	683.333	1.400.000	1.350.000	1.680.000
semicentro pregiato	510.000	1.120.000	833.333	1.240.000
semicentro non pregiato	460.000	920.000	683.333	1.000.000
periferia	388.889	760.000	674.444	890.000

Il confronto è fatto supponendo che il proprietario di un appartamento chieda il massimo possibile di canone per il canale di locazione concordato.

Fonte: elaborazione Confappi su dati di mercato Fiap e Nomisma

AFFITTASI **AFFITTASI** **AFFITTASI** **AFFITTASI**
VIA CADORNA (PARCO SOLARI)

«Ma il canone calmierato non interessa a nessuno»

da Milano

Gli operatori sono tutti concordi: i contratti di affitto a canone calmierato non vengono presi in considerazione da chi vuole mettere a reddito il proprio immobile. «Capire in quale fascia rientra la casa da affittare è difficile - spiega il vicepresidente della federazione degli agenti immobiliari e dei mediatori di affari Mauro Danielli - i proprietari preferiscono incassare un affitto alto subito. I canoni concordati con i sindacati inquilini a Milano sono troppo bassi e quindi non convenienti». Dello stesso avviso il responsabile dell'ufficio studi della Gabetti, Alessandro Ghisolfi: «Gli appartamenti in zone centrali rendono maggiormente utilizzando il meccanismo del libero mercato. I canoni calmierati sono convenienti quando il proprietario ha un reddito molto alto e diverse proprietà da affittare. Consigliamo a chi possiede uno o due appartamenti di utilizzare la libera contrattazione sull'affit-

Molto dipende dalla zona dell'abitazione

to. È più redditizio». Ugual giudizio viene espresso dall'agente immobiliare Alberto Pizzirani della società Metroquadro di Bologna: «Al pensionato che chiede pareri sul tipo di contratto da stipulare con l'inquilino per l'immobile comprato con la liquidazione, sconsiglio il canale dei canoni calmierati. Solo a chi ha redditi annuali nettamente superiori ai 60 milioni può convenire usufruire degli sconti fiscali previsti». Stessa valutazione da parte del direttore della Gabetti di Firenze, Marco Conti: «I rendimenti che i proprietari possono spuntare utilizzando gli affitti liberi sono nettamente superiori - spiega Conti - chi possiede una casa da affittare è inoltre disorientato dalle complicazioni che bisogna affrontare per utilizzare gli sgravi e dallo studio comparativo che bisogna fare per capire quale contratto di affitto conviene stipulare». Anche nella capitale la situazione non è diversa: «Ai clienti sconsiglio di utilizzare contratti di affitto a canone calmierato - dice il presidente della federazione degli agenti immobiliari professionali di Roma, Alberto Capanna - non consente alti rendimenti e non offre reali certezze di riavere indietro l'immobile alla scadenza del contratto».

[Scip]