

Le locazioni nei capoluoghi: negli ultimi cinque anni importi diminuiti nove volte su dieci

Casa, affitti in caduta: canoni giù fino al 30%

A Venezia il dato peggiore - «Concordato» per un quinto dei contratti

■ Per un contratto di affitto firmato oggi il canone può essere anche del 30% inferiore rispetto al 2010. Il calo coinvolge nove capoluoghi su dieci, con punte a Venezia (-34%) e Cuneo (-30,6). Tra le peggiori performance Milano (-17,5), Napoli (-14), Torino (-13,1) e Roma (-10,4).

Aquaro, Dell'Oste, Lungarella ▶
pagine 2-3

AFFITTI IN CALO FINO AL 30% NELLE CITTÀ

Negli ultimi 5 anni in rosso nove capoluoghi su dieci

PAGINE A CURA DI

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

■ Quanto valgono gli affitti? E come è cambiato il mercato? In un contratto firmato oggi, il canone può essere anche del 30% inferiore rispetto a cinque anni fa. La crisi ha segnato il mercato delle locazioni abitative, e il confronto con i dati di fine 2010 - elaborato da Nomisma per Il Sole 24 Ore del lunedì - mostra una dinamica negativa in nove capoluoghi di provincia su dieci, con le punte di Venezia (-34% di calo medio) e Cuneo (-30,6%).

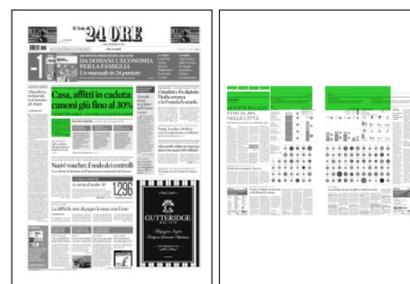
Il calcolo neutralizza l'inflazione e misura la perdita in termini reali. Colpisce il dato dei centri di maggiori dimensioni: dal -17,5% di Milano al -9,7% di Bari, tra i risultati peggiori si tro-

vano quasi tutte le grandi città, comprese - per intensità della perdita - Bologna, Napoli, Padova, Torino, Palermo, Firenze, Roma e Genova. In controtendenza c'è solo una decina di capoluoghi di piccole e medie dimensioni, che registrano incrementi entro il 3%, con la sola eccezione di Forlì (+5,7%). Si tratta ovviamente di dati medi - da declinare in base ai quartieri e alle caratteristiche degli alloggi - ma che consentono comunque di cogliere il trend generale.

Le dinamiche di mercato

Sul mercato hanno agito negli ultimi anni due forze contrapposte. Da un lato, la difficoltà di ottenere un mutuo ha ingrossato le file di chi cerca un'abitazio-

ne in affitto. Non è un caso, forse, che il numero di contratti registrati ogni anno alle Entrate sia passato da 1,4 a 1,6 milioni tra il 2011 e il 2015. Dall'altro lato, però, la crisi economica ha fiaccato le possibilità di spesa degli stessi inquilini. «Tra queste due componenti, la perdita di capacità reddituale da parte delle famiglie è stata prevalente, e questo spiega perché i canoni siano di-



minuti», osserva Luca Dondi, direttore generale di Nomisma.

Quanto alle previsioni, «per i prossimi due-tre anni ci aspettiamo canoni medi invariati, con qualche incremento nei centri universitari e nelle città d'arte», aggiunge Dondi. E l'aumento delle richieste di mutuo registrato negli ultimi 12 mesi non fa che rafforzare questa tendenza.

Tra fisco e contratti

Negli ultimi cinque anni, il calo dei canoni si è accompagnato alla stretta fiscale sul mattone, iniziata con l'arrivo dell'Imu nel 2012 e proseguita con quattro anni di aumento delle aliquote comunali.

L'inasprimento fiscale è stato per lo più «spesato» dai proprietari, vista l'impossibilità di trasferirlo sui conduttori. Ma non si può certo dire che tutti gli inquilini ci abbiano guadagnato, perché il calo dei canoni si è sentito solo sui nuovi contratti e su quelli rinegoziati.

Tutto questo ha condizionato anche le formule contrattuali scelte da proprietari e inquilini. Un fenomeno sul quale fa luce

per la prima volta il Rapporto immobiliare residenziale 2016 redatto dall'Omi dell'agenzia delle Entrate. L'anno scorso - rileva il rapporto - in Italia è stato registrato poco più di un milione di locazioni abitative, anche se l'analisi si concentra sulle 82 mila case per le quali è stato possibile incrociare i dati reddituali e catastali.

I classici contratti liberi «4+4» coprono il 60% del mercato, mentre gli affitti concordati - in cui il proprietario accetta un canone inferiore in cambio di uno sconto fiscale - sono il 20% del totale. Il resto, invece, si divide tra contratti transitori e per studenti.

La ripresa del «3+2»

Anche se manca un confronto con gli anni precedenti, tutto lascia pensare che il ricorso ai contratti a canone concordato sia in aumento. Lo si vede guardando il dettaglio delle otto città di maggiori dimensioni: qui nel 2015 sono stati stipulati 97 mila contratti liberi «4+4» e 45 mila contratti concordati «3+2». E queste cifre risentono comunque del caso-Milano, do-

vel'accordo locale - di fatto inutilizzato per 16 anni - deve ancora sviluppare a pieno i suoi effetti dopo essere stato rinnovato a giugno dell'anno scorso. A Bologna, Torino, Firenze e Roma le due formule contrattuali sono quasi in equilibrio, mentre a Genova c'è addirittura il sorpasso dei canoni calmierati (5.735 contro 2.688).

«La convenienza degli affitti concordati varia in base alle zone, tra una città e l'altra e anche nella stessa città, secondo il contenuto degli accordi locali», osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Certamente, oltre alla contrazione del mercato - che ha reso più competitivi i canoni calmierati - incide anche la componente fiscale. «Ha avuto un effetto positivo la cedolare secca al 10%, per ora prevista fino al 2017, e da quest'anno si farà sentire la riduzione Imu-Tasi del 25%, che però potrebbe essere potenziata o sostituita da un'aliquota massima prevista su base statale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La variabile della durata. Tra disdetta anticipata e accordi transitori

Il 20% dei contratti è «breve»

■ La durata media di un contratto d'affitto è di poco inferiore ai tre anni. È il dato che si ricava incrociando il numero di case affittate possedute da persone fisiche (2,8 milioni) con quello dei nuovi contratti stipulati nel 2015 (poco più di un milione).

Si potrebbe pensare che a un turnover così elevato corrispondano molte locazioni brevi. Invece, secondo le statistiche del Rapporto immobiliare residenziale 2016, i contratti con una durata inferiore a tre anni sono soltanto il 20% del totale,

cioè 200 mila. Come si spiega, allora, questo tasso di rotazione? Una prima risposta è la crescita del mercato, che sicuramente gioca un ruolo importante: detto diversamente, negli ultimi anni, complice il calo della domanda di mutui, il numero di case affittate è aumentato di circa 240 mila unità. Ma dev'esserci anche un'altra spiegazione, ed è probabilmente il fatto che molti contratti stipulati con formule lunghe (soprattutto il «4+4» a canone libero) vengono risolti prima della scadenza naturale,

perché l'inquilino presenta disdetta per «gravi motivi» con i sei mesi di preavviso richiesti dalla legge o perché comunque le parti concordano di interrompere il rapporto.

In questi casi, c'è da chiedersi se le rigidità imposte dalla legge 431/1998 siano davvero in grado di rispondere alle attuali esigenze di lavoro, studio e mobilità delle famiglie. Il problema si pone soprattutto nelle grandi città, dove chi stipula un contratto transitorio (con durata da 1 a 18 mesi) deve comunque applica-

re il canone concordato previsto negli accordi locali.

I dati del Rapporto permettono anche di misurare la distanza dei canoni medi dichiarati al momento della registrazione nelle diverse aree del Paese. Nel segmento libero, al Sud la media nel 2015 è stata di 32,1 euro al metro quadrato. Meno della metà degli 86,6 euro registrati nel Nordovest e degli 85,2 euro del Centro, dove si fanno sentire in particolare gli effetti di Milano, Torino e Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA
CHIAVE

Registrazione

• I contratti di locazione devono essere registrati all'agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla stipula (o dalla decorrenza, se anteriore). Dal 1° aprile 2014, la registrazione – cartacea o via internet per chi possiede più di 10 immobili – deve avvenire con il modello Rli. Fanno eccezione i contratti brevi con una durata inferiore a 30 giorni nel corso dell'anno solare, per i quali la registrazione è facoltativa.

Dove ha colpito la crisi

A Venezia e Cuneo si registrano le contrazioni maggiori rispetto al 2010 ma quasi tutti i grandi centri sono nella parte bassa della classifica

In controtendenza

Forlì guida la decina di Comuni in cui gli importi medi mensili sono cresciuti più dell'inflazione nell'ultimo quinquennio

Le scelte alla firma

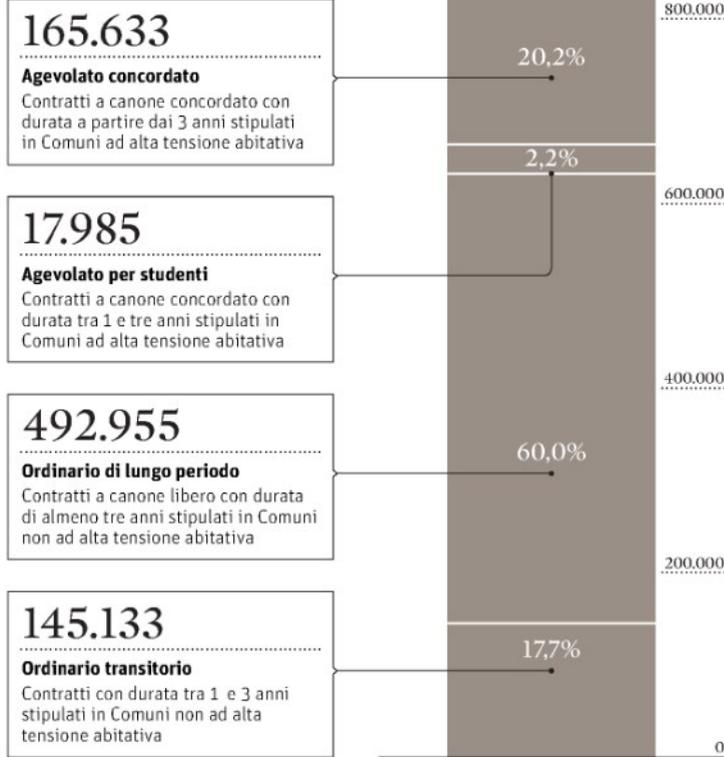
A Genova la formula a canone concordato è più usata rispetto al «libero» ma a livello nazionale sei contratti su dieci seguono il modello del «4+4»

I numeri

IL TIPO DI CONTRATTO

I nuovi contratti di locazione abitativa registrati alle Entrate nel 2015, in base al tipo di contratto

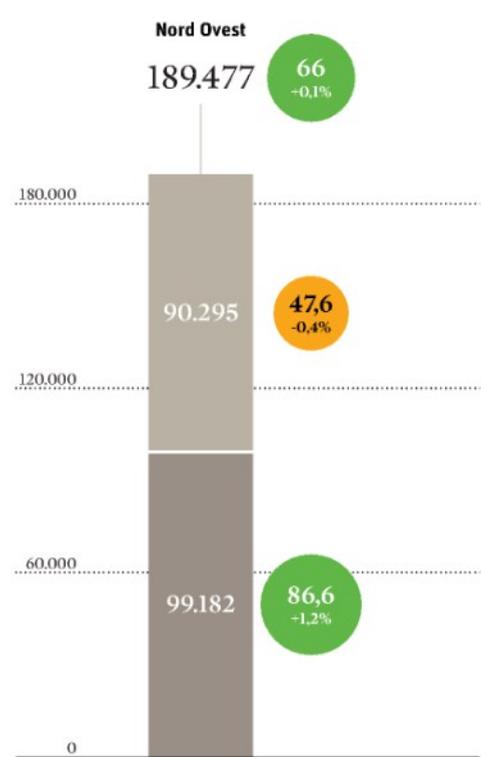
- Abitazioni locate e % sul totale
- Canone medio (euro/mq all'anno) e variazione % sul 2014



IL MERCATO DEL "4+4"

I contratti di locazione a canone libero stipulati nel 2015, con le differenze per area territoriale e tra grandi centri e centri minori

- Nei Comuni ad alta tensione abitativa
- Negli altri Comuni
- Canone medio e variazione % sul 2014



Totale Italia	492.955	58,7	-2,3%
Comuni ad alta tensione abitativa	287.228	70,3	-2,2%
Negli altri Comuni	205.727	44,3	-1,4%

IL CONFRONTO LIBERO-CONCORDATO

I contratti di locazione oltre i tre anni di durata stipulati nelle otto maggiori città nel 2015

- Contratti a canone libero
- Contratti a canone concordato
- Divario % tra l'importo del canone concordato e libero

Totale canone libero	97.248
Totale canone concordato	45.655



Fonte: Rapporto Immobiliare 2016, Omi agenzie delle Entrate

NELLE CITTÀ

Il canone medio per la locazione di abitazioni usate nei capoluoghi di provincia. Dati aggiornati al II semestre 2015 con variazione % rispetto al II semestre 2010. Il canone è espresso in euro al metro quadrato all'anno



Città	Aosta	Belluno	Brescia	Catania	Crotone	Forlì
Canone medio Var. %	93 -3,4%	72 -7,2%	104 -10,1%	100 -4,4%	55 +1,9%	76 +5,7%
Agrigento	88 -2,8%	53 +2,7%	65 +3,3%	57 -1,7%	65 -30,6%	67 -6,6%
Alessandria	67 -2,1%	102 -12,3%	96 -2,6%	59 -5,7%	44 -5,4%	117 -9,9%
Ancona	71 -11,6%	70 -6,6%	52 -6,6%	105 -17,0%	82 0,0%	73 -5,9%

Avellino



Bologna



Campobasso



Cosenza



Firenze



Bari



Bolzano



Caserta



Cremona



Foggia



Città



Aosta



Belluno



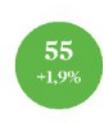
Brescia



Catania



Crotone



Forlì



Agrigento



Arezzo



Benevento



Brindisi



Catanzaro



Cuneo



Frosinone



Alessandria



Ascoli Piceno



Bergamo



Cagliari



Chieti



Enna



Genova



Ancona



Asti



Biella



Caltanissetta



Como



Ferrara



Gorizia



Grosseto 81 -2,5%	Lecce 66 -2,9%	Mantova 76 -4,5%	Napoli 137 -11,0%	Parma 102 -16,4%	Pisa 114 -9,1%	Ravenna 84 -7,6%	Rovigo 60 +2,1%	Sondrio 63 +1,7%	Trento 112 -9,4%	Verbania 78 -5,9%
Imperia 86 -5,7%	Lecco 77 -3,1%	Massa 89 -6,0%	Novara 90 -9,8%	Pavia 95 -7,2%	Pistoia 91 -6,6%	Reggio Calabria 77 -7,3%	Salerno 91 -7,5%	Taranto 81 -11,3%	Treviso 105 -16,2%	Vercelli 45 -13,7%
Isernia 48 -2,0%	Livorno 107 -9,5%	Matera 65 -7,4%	Nuoro 52 +1,2%	Perugia 95 -14,3%	Pordenone 67 -10,8%	Reggio Emilia 90 -11,7%	Sassari 81 -7,9%	Teramo 51 -16,8%	Trieste 108 -7,8%	Verona 111 -10,5%
La Spezia 84 -6,0%	Lodi 83 -1,2%	Messina 83 -6,6%	Oristano 52 +1,2%	Pesaro 88 -8,1%	Potenza 65 -3,7%	Rieti 66 -0,6%	Savona 96 -5,5%	Terni 71 -5,5%	Udine 86 -7,2%	Vibo Valentia 48 -8,8%
L'Aquila 70 -1,8%	Lucca 103 -7,4%	Milano 193 -17,5%	Padova 119 -14,0%	Pescara 88 -18,1%	Prato 107 -7,1%	Rimini 114 -9,1%	Siena 127 -5,5%	Torino 104 -13,1%	Varese 100 -8,5%	Vicenza 103 -5,6%
Latina 90 -5,4%	Macerata 72 -5,9%	Modena 102 -11,6%	Palermo 102 -12,7%	Piacenza 93 -9,9%	Ragusa 45 -2,3%	Roma 206 -10,4%	Siracusa 68 -3,4%	Trapani 46 -1,7%	Venezia 140 -34,0%	Viterbo 72 -1,8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Consuente Immobiliare