

Previsti per la prima volta nel 1999, il primo anno erano poco più di 50, oggi il numero è in crescita costante

A Cuneo 2.700 affitti "concordati"

Per l'inquilino un canone più basso rispetto a quelli di mercato, calcolato secondo una serie di parametri
Per il proprietario sconto dell'aliquota Imu dal 8,9 al 4 per mille e sulla cedolare secca, che scende al 10%

Cuneo - Sono 2.700 gli immobili ad affitto concordato in città, secondo le stime del Comune e delle associazioni di categoria. Una tendenza che ha registrato un boom negli ultimi anni, se si pensa che nel 1999 erano poco più di 50.

Sara Comba
continua a pag. 48

Un dato in crescita costante: erano 50 nel 2009, 519 nel 2008, 1.200 nel 2009: quest'anno sono 2.700, e il numero può crescere ancora

È boom in città per gli "affitti concordati"

Per i proprietari sconto sull'aliquota Imu, che scende dall'8,9 al 4 per mille, e sulla cedolare secca, per l'inquilino un canone più basso

Segue da pag. 1

Ancora nel 2008 erano appena 519, nel 2009 sono più che raddoppiati (circa 1.200) fino ad arrivare ai 2.700 attuali.

A spingere i proprietari verso questa soluzione, in gergo "accordo territoriale", una politica di sgravi e facilitazioni fiscali che premiano chi affitta immobili ad uso abitativo alle condizioni definite dagli accordi. Facilitazioni che consistono nel vedersi applicata un'aliquota Imu più bassa rispetto all'ordinaria: il 4 anziché l'8,9 per mille. Uno sconto che costerà al Comune 737.000 euro: di tanto sarà ridotta l'entrata nelle casse comunali, almeno secondo le prime proiezioni. Applicare un contratto a canone concordato dà inoltre al proprietario la possibilità di usufruire della cedolare secca, una tassazione alternativa alla normale aliquota Irpef, che è del 10%, perché Cuneo è Comune ad alta tensione abitativa, diversamente dai Comuni limitrofi.

Il meccanismo degli affitti concordati è piuttosto semplice: è sufficiente stipulare un contratto di affitto di 3 anni + 2 a un canone calcolato secondo una serie di parametri. In base alla posizione, la grandezza dell'alloggio e le sue caratteristiche si individua un prezzo al metro quadrato che permette di calcolare il canone mensile.

A determinare il prezzo dell'affitto, quindi, una serie di fattori, a partire dalla zona in cui si trova l'immobile: piazza Galimberti e via Roma sono le più pregiate, con un parametro dai 3,15 ai 5,12 euro al metro quadro, via via a scendere fino alle frazioni più decentrate e le aree agricole, il cui valore va dai 2,31 ai 3,76 euro/metro quadro. Poi, una serie di caratteristiche dell'appartamento che definiscono quanto il canone potrà oscillare nella fascia

di appartenenza: autorimessa o posto auto, cantina, solaio, ascensore, aree esterne, riscaldamento autonomo o centralizzato, certificazione energetica e altre migliorie, come porte blindate, videocitofono, antenna satellitare, impianto di condizionamento, arredamento. Tutte caratteristiche che contribuiscono a dar valore all'immobile e far salire il canone. A farlo scendere, invece, l'assenza dei doppi vetri, la presenza di bombola del gas, la mancanza dell'ascensore per appartamenti oltre il 3° piano o l'assenza di riscaldamento. Una volta identificato il prezzo, si può calcolare il canone di affitto moltiplicandolo per i metri quadrati dell'appartamento, tenendo presente che autorimessa, can-

la questione, Daniele Racca, segretario provinciale del Sicut, Sindacato inquilini casa e territorio - è quella di tutelare la fascia media, la zona grigia tra coloro che non accedono più all'edilizia popolare agevolata ma neanche possono permettersi affitti esorbitanti. I dati e l'incremento di affitti concordati dal '99 a oggi ci dimostra che è stato fatto un buon lavoro, anche grazie al sostegno di Comuni ed enti locali".

I parametri per calcolare i canoni sono calmierati in modo da rimanere leggermente al di sotto del prezzo di mercato. "Oggi i canoni concordati sono più bassi di dieci anni fa - ha spiegato Racca - fino al 2007 i parametri crescevano con l'indice Istat, poi sono stati bloccati e



MICROZONA	VALORI	
	Valore minimo euro/m ²	Valore massimo euro/m ²
Piazza Galimberti e via Roma	€ 3,15	€ 5,12
Microzona 2 + resto microzona 1	€ 2,79	€ 4,55
Piazza Europa - c.so Nizza - c.so Giolitti - c.so Dante - microzona 4	€ 3,21	€ 5,22
Corso Giovanni XXIII - microzone 5/6/7/9 - San Rocco Castagnaretta e resto microzona 3	€ 2,76	€ 4,50
Microzona 8	€ 2,54	€ 4,15
Madonna dell'Olmo - Borgo San Giuseppe - Madonna delle grazie - Confreria	€ 2,42	€ 3,95
Altre frazioni e zona agricola	€ 2,31	€ 3,76

tina e balcone hanno un coefficiente più basso.

In ogni caso un affitto concordato (che può essere applicato solo a immobili a uso abitativo) non può mai superare i 475 euro mensili. Per sottoscrivere un contratto di questo tipo si possono seguire due strade: rivolgersi a un'associazione di categoria, oppure scaricare moduli, regolamento e tabelle di riferimento dal sito del Comune. Rivolgendosi alle associazioni è necessario versare una quota annuale che corrisponde a una tessera per consulenza e costo della pratica.

"La filosofia che sta dietro agli accordi territoriali - ha spiegato alla commissione consiliare congiunta che si è occupata del-

l'impegno del 10%, quindi oggi risultano più bassi del 2005. Inoltre periodicamente vengono fatte delle revisioni. Confreria, ad esempio, ha cambiato fascia ed è stata inserita nella zona di Madonna dell'Olmo e Borgo San Giuseppe dopo la realizzazione della Est-Ovest. Lo stesso è successo a Basse di Sant'Anna, che, dopo la recente riqualificazione, hanno cambiato microzona".

"La valenza sociale di questo tipo di contratti è molto importante - ha spiegato l'assessore al bilancio Alessandro Spedale - per questo crediamo sia importante premiare chi li applica abbassandogli l'aliquota Imu. Il Comune diventa così il garante di un accordo tra inquilino e proprietario. Abbiamo sempre creduto in questo meccanismo, fin da quando è stato previsto dalla legge, dal 1999: è una risposta all'esigenza di calmierare

gli affitti da una parte e contrastare il nero dall'altra".

Resta la questione del controllo, per assicurarsi che coloro che dichiarano di applicare un affitto concordato poi lo facciano sul serio e non solo lo dichiarino per avere un'aliquota Imu più bassa. Secondo i dati delle associazioni di categoria, passando da un contratto libero ad uno concordato il canone scende dai 40 ai 60 euro, ma le minori entrate del proprietario vengono pareggiate con le minori uscite, grazie agli sgravi fiscali. Di fatto, quindi, ci guadagna l'inquilino e al contempo non ci perde il proprietario. A garantire il controllo un doppio meccanismo: anzitutto la clau-

so - la che obbliga ad allegare ai contratti la planimetria catastale dell'immobile, per un primo, semplice controllo, sulla metratura. In seconda battuta il contraddittorio con l'inquilino, che firma un contratto. "L'inquilino non firma di certo qualcosa che non è corrispondente alla realtà - spiega Valenza, rappresentante dell'Unione

Solo in pochi Comuni

Cuneo - A Cuneo si può, a Borgo San Dalmazzo, Boves, Caraglio e negli altri Comuni vicini no. La legge consente di applicare questo sgravio fiscale (Imu più bassa per i canoni di affitto concordati) solo ai comuni "ad alta tensione abitativa". Secondo l'elenco stilato dal Cipe, il Comitato interministeriale per la programmazione economica, in Italia sono 716 i Comuni inseriti in questa lista (l'elenco completo è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale nel 2004) e solo cinque in provincia di Cuneo: Alba, Bra, Cuneo, Racconigi e Savigliano. Tutti gli altri Comuni non possono invece decidere di abbassare l'aliquota a coloro che applicano canoni di affitto concordati.

Lo stesso vale per la cedolare secca, che è del 10% solo nei Comuni ad alta tensione abitativa, mentre negli altri resta al 21%.

dei piccoli proprietari (Uppi) - Vista la valenza sociale che ha questo tipo di accordo, è giusto che il Comune vigili, perché lo scopo è aiutare i cittadini, non certo permettere ai furbetti di guadagnarci".

Sara Comba

IMU e SGRAVIO FISCALE IMU		
ANNO	Aliquota ordinaria	Aliquota agevolata per affitti concordati
2007-2011	6,5/1000	2/1000
2012	8,1/1000	4/1000
2013	9,6/1000	4/1000
2014	8,9/1000 (+ 1,2 Tasi)	4/1000 (+ 1,2 Tasi)