



## Locazioni: in città l'affitto è meno caro

**MENTRE GLI ENTI PREVIDENZIALI CONTINUANO A RICHIEDERE AI PROPRI INQUILINI RINNOVI CONTRATTUALI CON AUMENTI CHE VANNO DA UN MINIMO DEL 65% FINO AD ARRIVARE A RICHIESTE DEL + 300% IL MERCATO IMMOBILIARE REGISTRA UNA TENDENZA ALLA DIMINUZIONE DEGLI AFFITTI. SPERIAMO CHE ANCHE I SINDACATI CONCERTATIVI, CHE FIRMANO CON LORO GLI ACCORDI SENZA IL CONSENSO DEGLI INQUILINI, SI RENDANO CONTO DEI DANNI CHE STANNO PRODUCENDO AI LAVORATORI, AI PRECARI ED AI PENSIONATI.**

### **APPROFONDIMENTI:**

#### **• Consulta i grafici:**

**<http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2012-04-25/locazioni-citta-affitto-meno-131728.php?grafici>**



Roma, 27/04/2012

Dal Il Sole24Ore on-line del 26 aprile 2012

Articolo di Emiliano Sgambato

[www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2012-04-25/locazioni-citta-affitto-meno-131728.php](http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2012-04-25/locazioni-citta-affitto-meno-131728.php)

Aumentano le case in offerta sul mercato degli affitti e i canoni scendono. Secondo la

rilevazione effettuata in dieci città medio-grandi da Solo Affitti per Casa24 Plus, il calo medio è stato di circa il 5% negli ultimi sei mesi. Non mancano le differenze territoriali (vedi dati in alto), con città come Napoli e Venezia che hanno registrato ribassi del 10 per cento. Ma anche dove il mercato ha tenuto di più – in testa Firenze e Bologna – non si registrano rialzi dei canoni, ma solo stabilità.

### **dinamiche di mercato**

L'aumento del numero di case in affitto è causato principalmente dal "ripiego" verso la locazione di chi non riesce a vendere e dalla necessità di molti proprietari di mettere a reddito l'immobile per far fronte alla congiuntura sfavorevole e alla pressione fiscale in crescita. A questo fenomeno si aggiunge l'erosione del potere d'acquisto delle famiglie, che abbassa le possibilità di ottenere canoni elevati e al tempo stesso sostenibili dai conduttori.

Due fattori che sembrano essere più forti della domanda di locazioni, che pure resta sostenuta. Innanzitutto sono elevate le necessità abitative di chi a un mutuo non riesce ad accedere, vuoi a causa di mobilità e flessibilità sul mercato del lavoro, vuoi perché la quota d'acquisto finanziata dalle banche rispetto al valore dell'immobile da comprare (loan to value) non supera oramai il 50-60 per cento. Molti, poi, sono in attesa di capire se ci sarà davvero il crollo delle quotazioni immobiliari – da tempo evocato ma mai concretizzato – con i prezzi che concedono solo qualche punto percentuale di ribasso rispetto a qualche anno fa.

«L'offerta è ampia – conferma Silvia Spronelli, presidente di SoloAffitti – perché negli anni passati si è comprato molto e ora molti appartamenti vengono messi in affitto. Certo che la nuova Imu va a colpire i rendimenti: bisognerà vedere cosa succederà nei prossimi mesi. Ma spesso i proprietari preferiscono non esasperare i canoni per mantenere un inquilino affidabile o semplicemente per non speculare in questo momento di difficoltà economica».

### **rendimenti e «nero»**

Secondo Nomisma, l'Imu eroderà il rendimento lordo delle locazioni di un decimo di punto percentuale (che si attesterà al 4,8%) in caso di contratti liberi e di due decimi in caso di contratti concordati (4,6%). «Il tentativo di scaricare l'aumento delle tasse sui canoni probabilmente ci sarà – commenta Luca Dondi, responsabile real estate Nomisma – ma certo c'è anche da considerare la difficoltà delle famiglie a pagare e l'aumento della forza di contrattazione dell'inquilino a causa dell'offerta in crescita. Tuttavia in questo momento prevale l'attendismo: occorre capire quali saranno le scelte dei Comuni, ma il concordato converrà molto meno, perché per questi contratti l'Ici era molto più leggera di quanto si prospetti l'Imu».

Il pericolo di rialzi c'è anche secondo Aldo Rossi, dell'ufficio legale del Sunia:

«Esploderanno soprattutto i concordati, che sono già stati minati nella convenienza dalla cedolare – dichiara – ma, anche guardando al passato e ammettendo un calo del 5% dei canoni, si tratterebbe soltanto di limature che non risolvono il problema del caro prezzi e della morosità».

Per i proprietari – che pure sottolineano il problema concordati e quello della morosità – il rischio è quello di una fuga dalla locazione e di un aumento del nero. «Siamo preoccupati per il livello di tassazione raggiunto e per la situazione di incertezza che stiamo vivendo – sottolinea Giorgio Spaziani Testa, segretario nazionale di Confedilizia –. Il risultato è che i contratti non vengono rinnovati e gli immobili vengono messi in vendita». Allarme condiviso da Confabitare, che denuncia una drastica riduzione delle registrazioni dei contratti effettuate nel primo trimestre 2012 rispetto allo stesso periodo del 2011. «Le tasse favoriscono il ritorno degli affitti in nero – evidenzia il presidente Alberto Zanni –. Ciò vanificherebbe il lavoro fatto dal 1998 in poi con la legge 431 che ha introdotto i canoni concordati proprio con l'obiettivo di combattere questo fenomeno».

### **la pressione fiscale**

Sicuramente la pressione fiscale dell'Imu colpisce le seconde case (paradossalmente, al netto degli interventi comunali, quelle affittate di più delle sfitte, in quanto per queste l'Imu sostituisce anche il reddito da fabbricati) duplicando o triplicando nel caso di canoni liberi il valore versato con la vecchia Ici (vedi Il Sole 24 Ore dell'8 marzo e scheda in basso). Ma c'è anche da ricordare come da un anno la possibilità di optare per la cedolare secca porti un risparmio – crescente con il reddito – per i proprietari. Con la "tassa piatta", infatti, si applica al 100% del canone incassato dal proprietario l'aliquota del 21% (nei casi di canone libero) o del 19% (concordato) contro l'imposizione Irpef che prevede l'applicazione dell'aliquota marginale del proprietario sull'85% del canone. Quota che, però, potrebbe salire al 95% se passerà la misura di copertura finanziaria della riforma del lavoro (vedi Casa24 Plus del 19 aprile).

