



Gli accordi locali per il canone concordato

COS'E' IL CANONE CONCORDATO?

- ✓ Il canone concordato, introdotto dalla legge 431/98, è un canone di **affitto più basso** di quello a canone libero (di mercato).
- ✓ Consente di stipulare **contratti agevolati**, sulla base di accordi locali fra le organizzazioni più rappresentative degli inquilini e dei proprietari,.
- ✓ La **durata** del canone concordato è di **3 + 2 anni**.
- ✓ Il canone applicabile viene determinato fra un livello minimo e massimo, previsti in ogni comune per ogni zona individuata, e **viene calcolato sulla base di parametri oggettivi dell'alloggio** come ad esempio la superficie calpestabile, la categoria catastale ecc.

VANTAGGI PER GLI INQUILINI

- ✓ Possibilità di un **affitto più basso** di quelli a canone di mercato (4+4);
- ✓ Se la casa è locata come abitazione principale si può usufruire di una **detrazione dell'imposta**:
 - a. Pari a: 300€ se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
 - b. Pari a 150€ se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non a € 30.987,41.

VANTAGGI PER I PROPRIETARI

I proprietari di casa che accettano di sottoscrivere un contratto a canone concordato potranno godere di alcuni **vantaggi fiscali**:

- ✓ **Aliquota IMU più bassa**, secondo quanto previsto da ciascun comune per ogni anno.
- ✓ Se l'appartamento si trova in un comune ad alta tensione abitativa la **cedolare secca è ridotta al 10%** (fino al 2017, poi 15%)
- ✓ Se non si vuole utilizzare la cedolare secca e l'immobile si trova in un Comune ad alta tensione abitativa (Arese, Rho, Pero, Lainate, Settimo M.) il locatore gode di uno **sconto sulla base imponibile pari al 30%**, che pertanto abbatte sensibilmente l'IRPEF da versare.

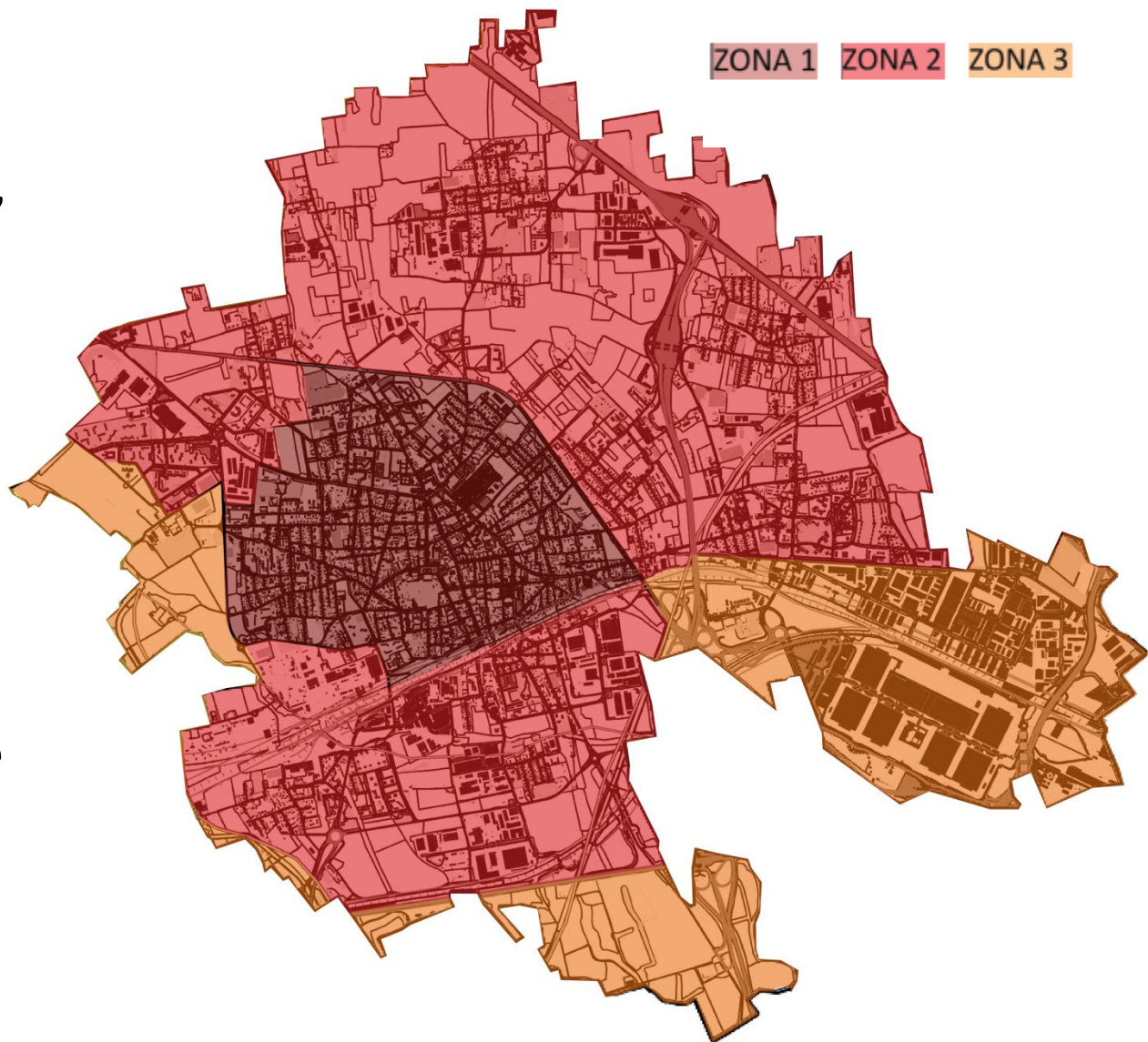
IL CANONE CONCORDATO

L'ammontare del canone concordato dipende dai seguenti parametri:

- ✓ **Zona urbana omogenea** di ubicazione dell'alloggio;
- ✓ **Sub-fascia** di classificazione dell'alloggio;
- ✓ **Mettratura catastale** dell'alloggio;
- ✓ **Durata** contrattuale.

ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA DELLA CITTÀ DI RHO

Per ogni zona sono state previste **tre sub-fasce** i cui valori, moltiplicati per i mq dell'alloggio, produrranno i limiti minimi e massimi entro i quali si dovrà individuare l'importo del canone di locazione, espressi in €/mq annui.



ALLEGATO 2 - TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

(valore € al mq annuo)

ZONA 1

	SUB 3	SUB2	SUB1
Max	84€	78€	71€
Min	79€	72€	63€

ZONA 2

	SUB3	SUB2	SUB1
Max	76€	75€	64€
Min	72€	65€	57€

ZONA 3

	SUB 3	SUB2	SUB1
Max	72€	67€	62€
Min	68€	63€	52€

La sub-fascia di appartenenza viene determinata tenendo conto dello stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile e della presenza dei seguenti elementi:

ELEMENTI DI TIPO A

A1	bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica
A2	impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

ELEMENTI DI TIPO B

B1	cucina abitabile con almeno una finestra
B2	ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore
B3	stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti
B4	impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto
B5	riscaldamento centralizzato o autonomo

ELEMENTI DI TIPO C

C1	doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica, autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)
C2	giardino condominiale
C3	stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti
C4	stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni
C5	porte blindate e doppi vetri
C6	prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione metropolitana, rete tranviaria, esercizi commerciali e servizi sociali

COME CALCOLARE IL COSTO DELL'AFFITTO AL MQ

La superficie dell'alloggio da considerare per il calcolo del canone concordato è la metratura catastale

Superficie alloggio Se la superficie dell'abitazione è inferiore a 30 mq, si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%, fino al limite di 30 mq.

Alloggio ammobiliato Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 10%.

Individuata la **zona, la sub-fascia di appartenenza e la metratura totale (comprese le pertinenze)** si può procedere al calcolo del canone.

COME CALCOLARE IL COSTO DELL'AFFITTO AL MQ

La durata contrattuale

La durata minima prevista dalla Legge 431/98 è di tre anni più due di rinnovo (3+2). Per ogni ulteriore anno di prolungamento sono previste maggiorazioni dei limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza:

- ✓ con durata contrattuale 4+2 maggiorazione del 3%;
- ✓ con durata contrattuale 5+2 maggiorazione del 5%;
- ✓ con durata contrattuale 6+2 maggiorazione del 8%;
- ✓ con durata contrattuale > 6 maggiorazione del 10%.

CONTRATTO PER USI TRANSITORI (DA 1 A 18 MESI, rinnovabile 1 volta)

quando **il locatore** abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- separazione o divorzio;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

e/o

quando **il conduttore** abbia l'esigenza di abitare l'immobile per:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- separazione o divorzio;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

L'ACCORDO LOCALE PER IL CANONE CONCORDATO PREVEDE ANCHE:

- ✓ Locazione per studenti (da 6 a 36 mesi);
- ✓ Locazione di camere: è possibile stipulare contratti per singole camere all'interno di unità abitative.

L'AGENZIA DELL'ABITARE RHODENSE

- ✓ L'Agenzia dell'Abitare è un **servizio gratuito di orientamento all'Abitare** e un centro di servizi per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione rivolto ai residenti dei Comuni dell'Ambito del Rhodense.
- ✓ All'Agenzia dell'Abitare possono rivolgersi sia i cittadini che abbiano necessità di essere informati e orientati nella ricerca di una casa, ma anche i proprietari che vogliono mettere sul mercato dell'affitto un appartamento.
- ✓ L'agenzia svolge un'attività di orientamento e consulenza **sia per i proprietari sia per chi cerca casa.**

L'AGENZIA DELL'ABITARE RHODENSE

Possono rivolgersi all'Agenzia dell'Abitare tutti i cittadini residenti nei Comuni dell'Ambito di Zona del Rhodense:

Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano M.se, Pregnana M.se, Rho, Settimo M.se e Vanzago.

Gli operatori ricevono previo appuntamento.

Via dei Cornaggia, 33

20017 Rho

tel. 377.1771405 - 377.1771423

fax 02.36556603

info@adarhodense.it

www.adarhodense.it