

Il Canone Concordato

Definizione, Calcolo e Vantaggi per inquilini e proprietari

A Cura dell'Agenzia dell'Abitare del Rhodense per i Comuni di:
Arese, Cornaredo, Lainate, Pregnana M.se, Pogliano M.se, Pero, Rho, Settimo M.se,
Vanzago



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 catastale, la categoria catastale ecc.

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 (Arese, Rho, Pero, Settimo M.) la **cedolare secca è ridotta al 10%**
- ✓ 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.

ALIQUOTE IMU AGEVOLATE

Ai valori indicati è già stato tolto il 25% come previsto da legge ed è quello che effettivamente viene applicato per il calcolo.

COMUNE	ALIQUOTA ORDINARIA	ALIQUOTA AGEVOLATA
ARESE	1,06	0,495
CORNAREDO	1,06	0,795
LAINATE	1,06	0,795
PERO	1,06	0,3225 %
POGLIANO MILANESE	1,06	0,795
PREGNANA MILANESE	0,86	0,645
RHO	1,06	0,3225
SETTIMO MILANESE	1,06	0,45
VANZAGO	1,06	0,6

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.

COME SI CALCOLA 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;
- ✓ **Metratura catastale** dell'alloggio;
- ✓ **Durata contrattuale**.

TABELLE DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA (valore € al mq annuo)

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

ARESE		
Zona1	sub1	Min. 60
		Max. 67
	sub2	Min. 68
		Max. 74
	sub3	Min. 75
		Max. 80
Zona2	sub1	Min. 54
		Max. 61
	sub2	Min. 62
		Max. 67
	sub3	Min. 68
		Max. 72

CORNAREDO		
Zona1	sub1	Min. 60
		Max. 67
	sub2	Min. 68
		Max. 74
	sub3	Min. 75
		Max. 80
Zona2	sub1	Min. 54
		Max. 61
	sub2	Min. 62
		Max. 67
	sub3	Min. 68
		Max. 72

LAINATE		
Zona1	sub1	Min. 60
		Max. 67
	sub2	Min. 68
		Max. 74
	sub3	Min. 75
		Max. 80
Zona2	sub1	Min. 54
		Max. 61
	sub2	Min. 62
		Max. 67
	sub3	Min. 68
		Max. 72

PERO

Zona1	sub1	Min. 60
		Max. 67
	sub2	Min. 68
		Max. 74
	sub3	Min. 75
		Max. 80
Zona2	sub1	Min. 54
		Max. 61
	sub2	Min. 62
		Max. 67
	sub3	Min. 68
		Max. 72

SETTIMO M.SE

Zona1	sub1	Min. 60
		Max. 67
	sub2	Min. 68
		Max. 74
	sub3	Min. 75
		Max. 80
Zona2	sub1	Min. 54
		Max. 61
	sub2	Min. 62
		Max. 67
	sub3	Min. 68
		Max. 72

POGLIANO M.SE

Zona1	sub1	Min. 38
		Max. 45
	sub2	Min. 46
		Max. 52
	sub3	Min. 53
		Max. 58

PREGNANA M.SE

Zona1	sub1	Min. 38
		Max. 45
	sub2	Min. 46
		Max. 52
	sub3	Min. 53
		Max. 58

VANZAGO

Zona1	sub1	Min. 38
		Max. 45
	sub2	Min. 46
		Max. 52
	sub3	Min. 53
		Max. 58

RHO

Zona1	sub1	Min. 63
		Max. 71
	sub2	Min. 72
		Max. 78
	sub3	Min. 79
		Max. 84
Zona2	sub1	Min. 57
		Max. 64
	sub2	Min. 65
		Max. 75
	sub3	Min. 72
Zona3	sub1	Min. 52
		Max. 62
	sub2	Min. 63
		Max. 67
	sub3	Min. 68
		Max. 72

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 catastale** (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.

ANCORA DUBBI? CHIEDI ALL'AGENZIA DELL'ABITARE RHODENSE!

Che cos'è? È un servizio di orientamento all'abitare per inquilini e proprietari con particolare riferimento alla locazione a canone concordato.

I SERVIZI OFFERTI:

- . L'ADAR accompagna i cittadini in tutte le fasi, dalla **ricerca casa** fino alla stipula del contratto
- . offre competenze nella **compilazione delle domande** per il contenimento dell'emergenza abitativa e del mantenimento dell'alloggio in locazione
- . orienta a **bandi, incentivi, progetti di Housing Sociale e Co-Housing** offerti dal pubblico e dal privato sociale.
- . si rivolge inoltre ai **proprietari** che vogliono affittare il proprio immobile a canone concordato e offre un matching, ossia un servizio di raccordo domanda-offerta, agli stessi qual ora non abbiano già individuato un potenziale inquilino.

L'AGENZIA DELL'ABITARE RHODENSE

CONTATTI

L'Agenzia dell'Abitare Rhodense è a Rho in via Meda, 30
tel. 02 89773380

Apertura al pubblico
da lun a gio 9.30 - 13.00 e 14.00 - 17.30, ven 9.30 - 12.30

Per appuntamenti e informazioni

e-mail: info@adarhodense.it

Cell: 02 89773380 - 351 8010013 - 377 1771423 - 377 1771405

www.adarhodense.it