

Città

CRONACA@ECO.BG.IT
www.ecodibergamo.it/cronaca/section/

Case, in due anni raddoppiati gli affitti a canone agevolato

Il fenomeno. Appe: su 15 mila alloggi, il 35% è in locazione con l'accordo che offre sgravi per proprietari e inquilini. Il Sunia: «Si risparmia tra il 15 e il 25% del mercato libero»

TIZIANA SALLESSE

Più che raddoppiati negli ultimi due anni i contratti di locazione abitativa agevolati. Il dato riguarda la nostra città ed è il risultato della minore pressione fiscale che contratti di questo tipo consentono. Un esempio su tutti è l'aliquota ridotta al 10%, in luogo di quella ordinaria del 21%, per i locatori che decidono di optare per la cosiddetta «cedolare secca».

«Da nostri campioni statistici elaborati sulla città e le zone limitrofe - spiega Antonello Pagani, direttore di Appe-Confedilizia Bergamo - gli appartamenti pronti per essere abitati sono circa 55 mila. Di questi un 35% è destinato alla locazione, il che vuol dire che stiamo parlando di circa 15 mila appartamenti locati. Fino a due anni fa, vale a dire prima dell'introduzione della cedolare secca al 10%, prevista per chi sceglieva il contratto agevolato dei 3 anni più 2 di proroga, questo tipo di contratto veniva scelto dal non più del 15% dei locatori. Negli ultimi due anni

Recentemente rinnovati gli accordi territoriali. Valesini: «Intesa importante»

invece questo dato è raddoppiato, passando al 30-35%».

I nuovi accordi territoriali

Va ricordato che i contratti agevolati prevedono la determinazione del canone di locazione in base a precisi accordi territoriali stretti tra le associazioni rappresentative degli interessi sia dei locatori sia dei conduttori. Accordi che, per quanto riguarda Bergamo, sono stati recentemente sottoscritti tra Appe - Confedilizia Bergamo, l'Asppi (Associazione sindacale dei piccoli proprietari immobiliari) e le sigle sindacali di Sunia, Sicut e Uniat. Questo accordo distingue 5 aree della città e tre range di valori che dipendono dalle caratteristiche dell'immobile. Agevolazioni fiscali per il conduttore anche per quanto riguarda le detrazioni Irpef e le imposte di registro. «Ad esempio - prosegue Pagani - nel caso di un appartamento di 100 metri quadrati, ubicato in una zona semicentrale, locato a 7 mila euro all'anno da una persona fisica con reddito medio di circa 40 mila euro, l'Irpef passa dai 2.700 euro di un contratto libero ai 700 euro di un contratto a canone concordato. L'imposta di registro invece, pari a 140 euro nel primo caso, si annulla in caso di cedolare secca». Risparmi anche sull'Imu che da 1.250 euro, in virtù

del contratto agevolato, diventa di 700 euro. In sintesi, per l'immobile dell'esempio, il locatario passa da un'imposizione fiscale di 4.090 euro a una da 1.400 euro.

«Quello della casa è un tema fondamentale per l'amministrazione - commenta Francesco Valesini, assessore comunale all'Edilizia pubblica e privata -. Oltre alle azioni messe in campo sul patrimonio pubblico, l'altra partita che vogliamo giocare è quella sul settore privato. Negli accordi appena sottoscritti è stata trovata un'intesa in cui tutti hanno fatto la propria parte. Il Comune da parte sua ha dato il proprio contributo lavorando sulla fiscalità».

I vantaggi fiscali

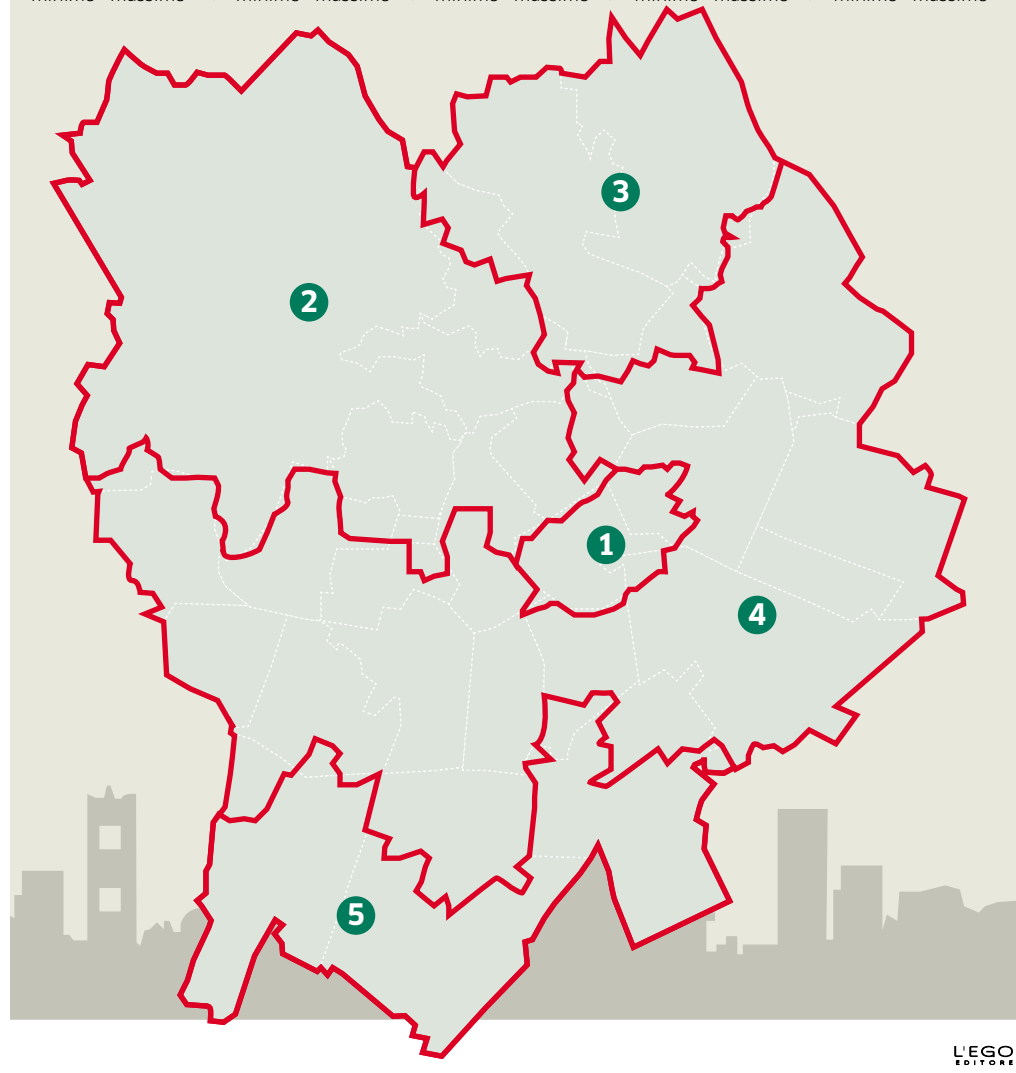
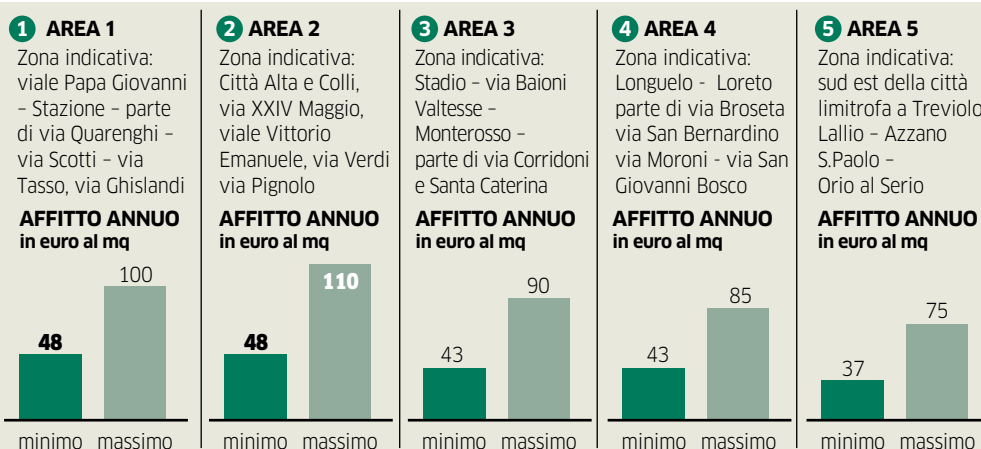
Vantaggi fiscali si diceva anche per chi prende in affitto un appartamento a canone concordato. Il conduttore, il cui reddito non supera i 15.493 euro, potrà godere di una detrazione Irpef di 495,80 euro (rispetto ai 300 per i contratti liberi) e di 247,90 euro qualora il reddito sia superiore, ma entro 30.987,41 euro (rispetto ai 150 per i contratti liberi). «I valori determinati per i canoni di locazione delle 5 aree individuali per la città - sottolinea Pietro Roberti del Sunia - consentono un risparmio tra il 15 e il 25% rispetto ai contratti liberi.

«Sconto» del 7 per cento se la casa è a bassa efficienza

L'accordo territoriale di Bergamo prevede un 7% in meno sul canone per gli appartamenti con bassa efficienza energetica.



I contratti d'affitto agevolati



In città come la vicina Milano il risparmio è di molto superiore, va dal 35 al 40%, ma questo fa sì che contratti di questo tipo non decollino. Detto in altre parole, canoni troppo bassi non permettono che la domanda si incontri con l'offerta. Le

scelte fatte nella nostra città invece vanno nella direzione opposta, quella cioè di far incontrare domanda e offerta e contribuire a quella che è la più generale politica abitativa». Sempre per venire incontro al conduttore, l'accordo territo-

riale di Bergamo prevede un 7% in meno sul canone per gli appartamenti con bassa efficienza energetica. Un modo questo per compensare le spese condominiali che in edifici datati spesso sono molto alte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vantaggi anche per giovani e universitari fuori sede

Politiche abitative con un occhio di riguardo anche per gli studenti universitari fuori sede. La nostra università, grazie ai percorsi di internazionalizzazione attivati già da tempo, è sempre più attrattiva per gli studenti che provengono dall'estero. Una realtà questa che non è stata trascurata, ma che anzi punta a essere incentivata dal recente accordo sottoscritto per Bergamo in merito alle locazioni con contratti agevolati.

L'accordo prevede infatti che gli studenti universitari

fuori sede, e quindi con la residenza in un Comune diverso da quello dove studiano, possano sottoscrivere un contratto della durata da 6 mesi a 3 anni con un canone agevolato. Tra gli aspetti fiscali quello che prevede per il conduttore la detraibilità del 19% ai fini Irpef se la facoltà universitaria scelta per gli studi è ad almeno 100 chilometri dal Comune di residenza e in una provincia diversa. Anche in caso di contratto stipulato con gli studenti è possibile per il locatore optare per la cedolare secca con aliquota al 10%.

Un occhio di riguardo anche per i giovani che non sono studenti universitari, infatti l'accordo prevede che, per i contratti stipulati con giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, la detrazione Irpef è di 991 euro se il reddito non supera i 15 mila e 490 euro. «È bene ricordare - sottolinea il direttore di Appe, Antonello Pagani - che per la stipula di questi contratti agevolati è preferibile essere assistiti dalle stesse associazioni di categoria che hanno sottoscritto l'accordo, o quantomeno ricevere una loro attestazione sulla



Studentesse osservano la bacheca con gli annunci di case in affitto

correttezza del contratto di locazione. Questo per essere certi di essere al riparo da qualunque errore che potrebbe compromettere l'effettivo godimento delle agevolazioni previste».

A breve anche la creazione da parte del Comune di un nuovo portale, realizzato attraverso l'Agenzia della casa, per la ricezione dei contratti sottoscritti con l'assistenza e/o l'attestazione delle associazioni firmatarie dell'accordo. I contratti così ricevuti non saranno più soggetti ad alcun controllo e potranno usufruirsi senza incertezze di tutte le agevolazioni fiscali previste per gli inquilini e i locatori.

T. S.