



Azienda Speciale Consortile
COMUNI INSIEME
PER LO SVILUPPO SOCIALE



INIZIATIVE DI PROMOZIONE DELLA LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO
**OLTRE LA PANDEMIA:
OPPORTUNITÀ PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI**

PADERNO DUGNANO
Auditorium Tilane
14 GIUGNO 2022

AGENZIA SOCIALE PER L'ABITARE C.A.S.A.

Promuoviamo
un'idea di
Abitare

Sostenibile
Inclusiva
Vantaggiosa



Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate
Milanese, Paderno Dugnano, Novate
Milanese, Senago, Solaro

CHI siamo

SERVIZIO - CENTRO DI COMPETENZA multidisciplinare a servizio dei Comuni per lo sviluppo di politiche per l'abitare

Di COSA ci occupiamo

- PIANIFICAZIONE/PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI ABITATIVI
- PROGETTI DI HOUSING SOCIALE
- GESTIONE ALLOGGI DI HOUSING SOCIALE
- MISURE DI WELFARE ABITATIVO
- PROMOZIONE DEL CANONE CONCORDATO

COME lo facciamo

offriamo gratuitamente

INFORMAZIONI e SUPPORTO per l'ACCESSO alle INIZIATIVE

PERCHÉ PARLIAMO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO ?

Legge 9 dicembre 1998, n. 431

"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"

pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 292 del 15 dicembre 1998 - Supplemento Ordinario n. 203/L

Capo I

LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

Art. 1.

(Ambito di applicazione).

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati "contratti di locazione", sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

- a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;
- b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
- c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

Un'opportunità (*apparentemente*) mai decollata per ragioni

- di mercato in momenti di «bolla» | preferenza per la proprietà
- di convenienza, per l'incertezza dei benefici fiscali
- di inerzia dell'attore pubblico

Punto di svolta: il Decreto Interministeriale del 2017 e benefici fiscali resi strutturali

Oggi (di nuovo) opportunità per offrire un'alternativa accessibile in un contesto fortemente provato dalla pandemia Covid-19

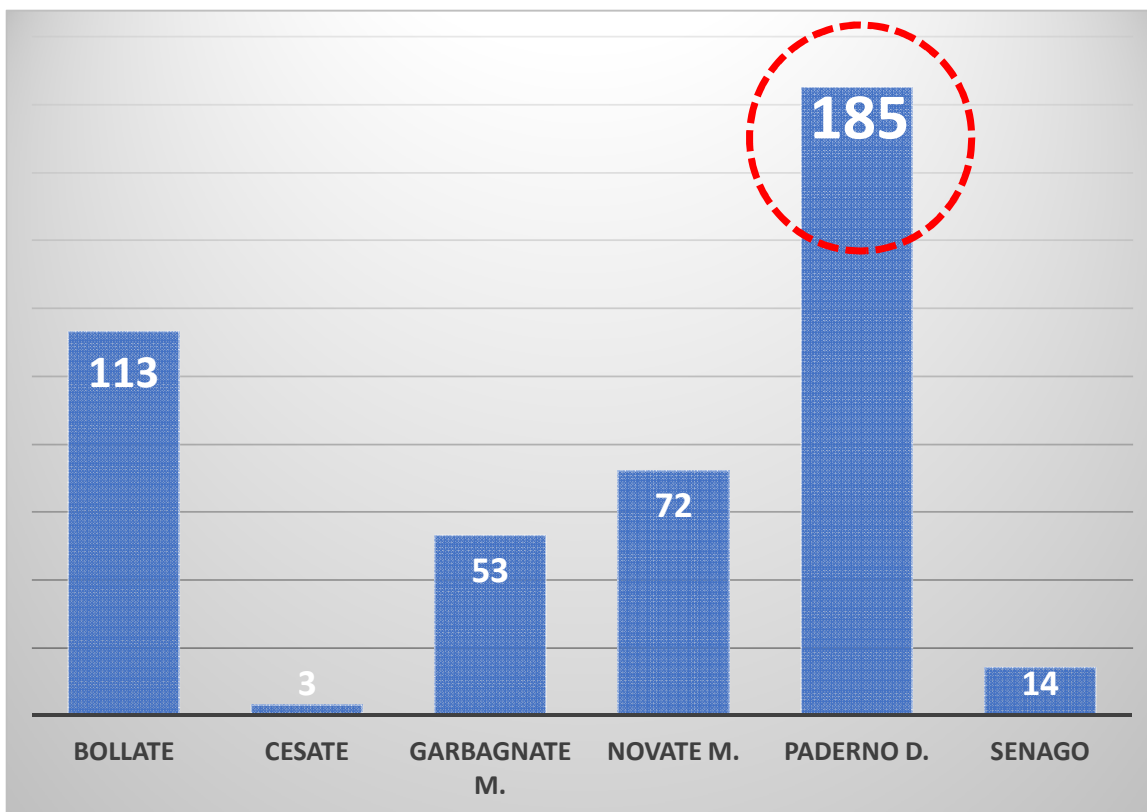
1.308 richieste di sostegno all'affitto nel 2021

291 da Paderno Dugnano (nessuno a canone concordato)

... a condizione che diventi **strumento di politica abitativa** con un **ruolo attivo** del pubblico e di altri soggetti locali

PERCHÉ NE PARLIAMO A PADERNO DUGNANO? IMPORTANTI SPAZI DI CRESCITA

Contratti attivi nel 2021



Fonte: Uffici tributi dei Comuni dell'Ambito territoriale

	PADERNO DUGNANO	ALTRO COMUNE SIMILE DELLA BRIANZA
abitanti	47.980	41.654
densità abitativa	3.398 ab. * kmq	2.822 ab. * kmq
dinamica demografica	+ 1,1% in crescita	- 0,8% in calo
intensità bisogno	ATA	ATA
accessibilità	Trenord S2 S4	Trenord S9 S11
CC attivi nel 2021	185	446
contributi affitto	291	133

COS'È IL CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO ?

«Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo» (CAPO I) prevede due opzioni

la **libera contrattazione** [art. 2, comma 1]

La stipula di contratti di durata **NON inferiore a 4 anni**, rinnovabili per ulteriori 4 anni (con successivo diritto di ulteriore rinnovo a nuove condizioni)

Liberamente determinabile

In tutti i Comuni

canone

applicabilità

la **contrattazione territoriale** [art. 2, comma 3]

La stipula di contratti di durata **NON inferiore a 3 anni**, rinnovabili per ulteriori 2 anni nel rispetto delle condizioni stabilite in appositi accordi definiti a livello locale dalle rappresentanze della proprietà e dei conduttori

Coerente con i valori e le modalità di calcolo determinati dall'accordo locale

In tutti i Comuni

Agevolazioni fiscali nei soli **comuni ATA**

QUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CONTRATTAZIONE TERRITORIALE ?

CONCORDATO

3+2 (e oltre)

Art. 2, C. 3, L. 431/98

E' il contratto di locazione abitativa agevolata che si pone come alternativa al 4+4, e viene definito applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo previsti dall'Accordo Locale vigente

Transitori

Art. 5, C. 1, L. 431/98

Art. 2 D.l.16 gennaio 2017

Hanno durata non superiore a 18 mesi, sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori individuate nell'Accordo Locale

Transitori per studenti

Hanno durata compresa tra 6 e 36 mesi (rinnovabili), possono essere sottoscritti dal singolo studente, da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio

ACCORDO LOCALE

Accordo Locale per i Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso che

- A che fanno parte dell'Ambito di Garbagnate Milanese, e saranno destinatari delle previsioni normative del presente Accordo i Comuni di: Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e Solaro;
- A che in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- A che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, i Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese, di concerto con l'Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A – Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale, hanno convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio dei Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese;
- A che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio dei suddetti Comuni, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- A che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio dei Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonché per i contratti per studenti universitari;
- A che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio dei Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di

Accordo Locale

RINNOVATO NEL 2021

- unico per 8 comuni, specifico per ciascun comune
- fornisce le indicazioni di applicazione per il territorio di riferimento
- aggiornati i valori di locazione, migliorati alcuni meccanismi applicativi

CONTENUTI

Accordo, Tabelle dei valori, Contratti tipo, Mappe, Modello richiesta attestazione

RAPPRESENTANZE FIRMATARIE

- *proprietari*: Assoedilizia, ASPPI, APPC, Cofabitare, Confappi, Unioncasa, UPPI
- *inquilini*: SUNIA, CONIA, Feder. Casa

DOVE

www.abitaresociale.it | www.paderno-dugnano.mi.it

VANTAGGI LEGATI AL CANONE DI LOCAZIONE

Nell'Accordo Locale sono indicati i valori minimi e massimi di riferimento per la determinazione del canone che varia in base

- all'ubicazione dell'alloggio (centro/periferia)
- a caratteristiche oggettive dell'immobile

Nell'applicazione dell'Accordo Locale mediamente riscontriamo scostamenti dei valori del **10-15%** rispetto al mercato libero

- maggiore sostenibilità per l'inquilino
- minori rischi di morosità per il proprietario

Accordo Locale per i Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso che

- ▲ che fanno parte dell'Ambito di Garbagnate Milanese del presente Accordo i Comuni di: Baranzate, Bollate, Paderno Dugnano, Senago e Solero;
- ▲ che in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e delle Politiche Territoriali, del Turismo e della Cultura, ha emesso il Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dell'Ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- ▲ che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, di concerto con l'Assemblea Speciale Comuni Insieme per lo Sviluppo Economico e Sociale, si impegna a promuovere la definizione dell'Accordo locale dell'Ambito di Garbagnate Milanese;
- ▲ che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonchè omogenee in cui suddividere il territorio delle dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione quali le parti contrattuali private, assistite — sindacali, tenendo conto degli elementi previsti dal contratto;
- ▲ che i valori minimi e massimi delle fasce di ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'art. 2 e 3 del D.M. 16 gennaio 2017, i limiti di locazione degli immobili ad uso abitativo per la legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonchè
- ▲ che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio dei Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese di proprietà delle imprese e delle persone fisiche o giuridiche — detentori degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonchè

TABELLA DEI VALORI MIN E MAX DEL CANONE DI LOCAZIONE PER CIASCUNA ZONA URBANA OMOGENEA (valori espressi in €/mq. per anno)

COMUNE DI NOVATE MILANESE

ZONE URBANE OMOGENEE	VALORE MIN. €/mq. anno	Sub-fascia 1	Sub-fascia 2	Sub-fascia 3	VALORE MAX. €/mq. anno
		Min. €/mq. Max. €/mq.	Min. €/mq. Max. €/mq.	Min. €/mq. Max. €/mq.	
Zona UNICA	74,00	74,00 81,00	82,00 89,00	90,00 94,00	94,00

TABELLA DEI VALORI MIN E MAX DEL CANONE DI LOCAZIONE PER CIASCUNA ZONA URBANA OMOGENEA (valori espressi in €/mq. per anno)

COMUNE DI PADERNO DUGNANO

ZONE URBANE OMOGENEE	VALORE MIN. €/mq. anno	Sub-fascia 1	Sub-fascia 2	Sub-fascia 3	VALORE MAX. €/mq. anno
		Min. €/mq. Max. €/mq.	Min. €/mq. Max. €/mq.	Min. €/mq. Max. €/mq.	
Zona A - CENTRALE	63,00	63,00 69,00	70,00 79,00	80,00 89,00	89,00
Zona B - INDUSTRIALE	52,00	52,00 57,00	58,00 64,00	65,00 74,00	74,00

Accordo Locale

(Handwritten signatures and initials)

VANTAGGI PER IL PROPRIETARIO

LIBERO MERCATO

CONCORDATO

IMU

aliquota **intera**

aliquota ridotta del **25%**

CEDOLARE SECCA

aliquota fissa **21%**

aliquota fissa **10%**

IRPEF

base imponibile

riduzione **5%**

riduzione **35%**

Imposta di registro

2% del canone annuo * n.
annualità

aliquota **intera**

riduzione **30%** base
imponibile

I VANTAGGI DEL CANONE CONCORDATO: UN CASO CONCRETO

2 locali con cucina abitabile e servizi + cantina

86 mq superficie catastale

NON arredato | Contratto 3 + 2 anni

			VALORI DI FASCIA	
	LIBERO MERCATO	CONCORDATO	MINIMO	MASSIMO
affitto annuo	7.800,00 €	6.660,00 €	6.450,00 €	6.880,00 €
affitto mensile	650,00 €	555,00 €	537,00 €	573,33 €
cedolare secca	1.638,00 €	666,00 €		
IMU	1.062,50 €	850,00 €		
NETTO ANNUO	5.099,50 €	5.144,00 €		
NETTO MENSILE	424,96 €	428,67 €	412,00 €	445,17 €



Casa e tasse sugli affitti spunta l'ipotesi aumenti. I proprietari si ribellano

25 Marzo 2022 - 06:00

Il governo valuta il ritocco della cedolare secca dal 21 al 23%. Confedilizia: "È un suicidio"

L'ipotesi di una cedolare secca in rialzo dal 21 al 23% fa infuriare Confedilizia. Il possibile aumento dell'aliquota - che non riguarderebbe quella del canone concordato al 10% - sarebbe emerso, come riportato da Italia Oggi, durante una serie di confronti tra il ministero dell'Economia e i gruppi di maggioranza nell'ambito della discussione sulla delega fiscale. La sola idea viene definita un «suicidio» dall'associazione. Scongiurato l'anno scorso - quando era finito nei documenti

I VANTAGGI PER L'INQUILINO

	LIBERO MERCATO	CONCORDATO
reddito \leq 15.493,71 €	300,00 €	495,80 €
reddito \leq 30.987,41 €	150,00 €	247,90 €
giovani 20-30 anni	/	991,60 €
lavoratori dipendenti trasferimento per lavoro a oltre 100km		
reddito \leq 15.493,71 €	/	991,60 €
reddito \leq 30.987,41 €	/	495,80 €
studenti	/	detrazione del 19% fino a un limite di spesa di 2.633 (€ 500,00 € circa)

Università sempre più care: un fuorisede a Milano spende 15mila euro l'anno. E negli atenei del Sud dal 2005 le tasse sono più che raddoppiate



Residenze universitarie: posti letto solo per il 5% dei fuorisede – Un problema che va a braccetto con quello della scarsità di residenze universitarie nel nostro Paese: a fronte a **764mila studenti** fuori provincia sono a disposizione soltanto **36.478** posti letto, ovvero il **5%** della domanda potenziale. **Il resto dei ragazzi è costretto a pagare una stanza in affitto, con una spesa che va dai** trecento euro medi di Napoli **ai cinquecento di Milano**. “Una questione – ha sottolineato il coordinatore Udu – che nemmeno il Pnrr risolverà, perché è previsto un investimento per di 950 milioni di euro per centomila posti letto di fronte ad un **fabbisogno di oltre settecentomila**”. Conclusione: “Se siamo un Paese con un numero di laureati più basso della media europea (25,1% a fronte del 32%) è a causa del **mancato investimento** in questi anni sull’Università”, denuncia l’Udu.

euro. Al Sud è Napoli la più cara con 338,80 euro. “Serve investire – dice il coordinatore nazionale – una cifra pari a **sette miliardi di euro**. Nel frattempo **l’azione utile da intraprendere a breve e medio termine sarebbe quella di introdurre un canone concordato**”.

LE OPPORTUNITÀ MESSE A DISPOSIZIONE



Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale
rende nota l'apertura del bando sperimentale

BONUS PROPRIETARI

INCENTIVO ALLA LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Per i proprietari di alloggi da affittare nei Comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate M., Novate M., Senago, Solaro e Paderno D.
(Misura 6 - DGR N° XI /2065 del 31 luglio 2019)

Baranzate

Bollate

Cesate

Garbagnate M.

Novate M.

Paderno D.

Senago

Solaro

PER CHI: Proprietari di alloggi ubicati nei comuni dell'Ambito

CONTRIBUTO *una tantum*

€ 1.000,00 per ogni contratto di durata di 3+2anni

€ 1.500,00 nel caso di durata contrattuale superiore (4+2, 5+2,...)

CONDIZIONE

inquilini selezionati da Agenzia

criteri di selezione

- sostenibilità economica del canone di affitto
- compatibilità con la dimensione dell'alloggio

COME

Compilando il modulo disponibile su <http://www.abitaresociale.it/>
inviandolo a mail: bandicasa@comuni-insieme.mi.it

LE OPPORTUNITÀ MESSE A DISPOSIZIONE: SOSTEGNO AFFITTO



(DGR 5324/2021)

“BUONO SOSTEGNO AFFITTO”

anche in relazione alle difficoltà
determinate dall'emergenza COVID -19

Dal 21/6/2022 ore 9.30 al 28/07/2022 ore 17.30

Rivolto ai cittadini di
Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate M.,
Novate M., Paderno D., Senago, Solaro
con ISEE fino a €26.000

Presentazione domanda esclusivamente **ON LINE**:
www.comuni-insieme.mi.it e www.abitaresociale.it

Per informazioni:

bandicasa@comuni-insieme.mi.it - 02.38348420



CHI PUÓ RICHIEDERLO: inquilini di alloggi ubicati nell'Ambito

- non siano sottoposti a procedure di rilascio dell'abitazione;
- non siano proprietari di alloggio adeguato in Lombardia;
- abbiano un ISEE pari o inferiore a € 26.000,00;
- abbiano la residenza nell'alloggio in locazione, con regolare contratto di affitto registrato, da almeno 6 mesi alla data di presentazione della domanda;

CONTRIBUTO *una tantum*

1.500,00 €

erogato direttamente al **proprietario**

DOVE

www.abitaresociale.it | www.comuni-insieme.mi.it

Promuoviamo
un'idea di
Abitare

Sostenibile
Inclusiva
Vantaggiosa



CONTATTACI SENZA IMPEGNO

✉ abitare@comuni-insieme.mi.it

☎ 02.38348420

🌐 www.abitaresociale.it

📘 @AgenziaperlabitareCASA

📍 **Agenzia per l'Abitare C.A.S.A.**
Piazza Martiri della Libertà, 1/b
(ingresso dal cortile)
Bollate (MI)