

TUTTOCASA 2014

02

Fisco, contanti e contratti nuove regole per le locazioni

Come «scegliere» l'inquilino giusto e avere garanzie adeguate

Dario Aquaro

Il 15% delle famiglie vive in affitto, dice il 47esimo rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese. Quasi un quarto (23,8%) è composto da nuclei giovani per i quali, tra incertezze lavorative e difficoltà di accesso al credito, andare in affitto è spesso una scelta obbligata (solo una famiglia su due riesce a comprar casa). Dall'altra parte ci sono proprietari che nel 2014 devono far fronte all'aumento della tassazione sulle seconde case, dove al carico ordinario dell'Imu si aggiungono il ritorno dell'Irpef per quelle sfitte, anche se in misura ridotta e a determinate condizioni, e il debutto della Tasi, la tassa sui servizi indivisibili che graverà in una quota variabile tra il 10 e il 30% sugli stessi inquilini, secondo le scelte dei Comuni. Sono alcune delle novità piovute sulle locazioni abitative, illustrate in questa guida, che incidono in una fase in cui l'offerta di case incontra una minor disponibilità di spesa dei potenziali conduttori. Anche per questo altri nuovi interventi cercano di porre un freno ai contratti in nero, con lo stop al contante per i pagamenti e il maggior appeal della cedolare secca, soprattutto per i canoni concordati.

Pur disposti ad abbassare le pretese per venire incontro alle esigenze degli inquilini, i proprietari ricercano in primis affidabilità e continuità nei pagamenti mensili.

Il primo passo per tutelarsi è allora lo screening dell'inquilino, affidato o meno agli agenti immobiliari: richiedere le ultime tre buste paga o la dichiarazione dei redditi (il canone annuo non deve in genere superare il 30-40% del reddito lordo del conduttore o del suo nucleo familiare convivente), controllare eventuali protesti, cercare referenze (se ci sono) da un precedente proprietario, capire le reali motivazioni che portano a cercar casa in affitto.

A tutela delle parti, bisogna quindi predisporre un buon contratto, con patti chiari e tassativi circa il versamento del canone e delle spese accessorie, il numero delle rate e la relativa scadenza. Se l'appartamento è ammobiliato, è opportuno specificarlo: per il locatore sarebbe anche utile fotografare l'ambiente con i mobili e gli oggetti e far firmare le foto al conduttore, che deve prendere in carico le riparazioni "classiche" e si deve anche occupare della manutenzione degli elettrodomestici indicati nel contratto (la sostituzione è invece a carico del proprietario). Nel caso di gravi vizi dell'immobile, tali da pregiudicare l'abitabilità, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto o uno sconto del canone. E il proprietario che ha nascosto i difetti dell'abitazione non può appellarsi alle clausole contrattuali di gradimento per limitare la propria responsabilità.

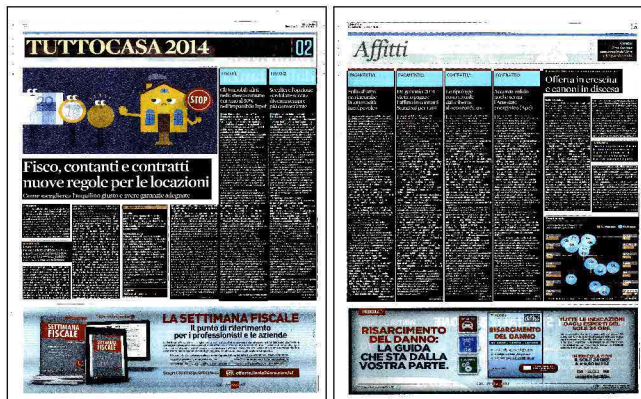
Quanto alle forme di garanzia, la più usata è il deposito cauzionale che secondo l'art.11 della legge 392/78 non può superare le tre mensilità e produce interessi legali. La norma - ancora vigente - è però derogabile nelle locazioni abitative "libere", dove quindi l'ammontare del deposito può essere determinato dalle parti: la cauzione serve a tutelare il regolare pagamento del canone e il ripristino dei danni causati dal conduttore.

Nell'accordo viene poi di solito inserita una clausola per cui il mancato versamento del canone, un certo ritardo, determina automaticamente il diritto di risolvere il rapporto. Ma i lunghi tempi che possono servire per risolvere un'eventuale controversia (e ottenere uno sfratto) spingono spesso i proprietari a richiedere al conduttore, in aggiunta al deposito cauzionale, una polizza fideiussoria. Perché è vero che in caso di morosità nel pagamento dei canoni o degli oneri accessori, come le spese condominiali, ci si può avvalere delle procedure semplificate rispetto all'ordinario. Ma i tempi per la liberazione dell'immobile restano comunque lunghi, e fino alla convalida del giudice non si può provare al fisco che per tutta la durata della morosità non ci sia stato reddito da tassare (la tassazione avviene per competenza, a prescindere dall'effettiva percezione del canone).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

AFFIDABILITÀ

I controlli consistono nel richiedere le ultime tre buste paga (il canone annuo non deve superare il 30-40% del reddito), eventuali protesti e referenze



IL PROGRAMMA

La guida

■ Oggi seconda puntata di una serie di guide dedicate alla casa e alle novità normative entrate in vigore a fine 2013 o dal 1° gennaio 2014. Martedì 14 gennaio è stato pubblicato l'approfondimento sulle compravendite

Le prossime uscite

- Sono previste altre quattro puntate dedicate al mattone: la prossima, in uscita martedì 21, parlerà di condominio, con le ultime novità previste dal decreto Destinazione Italia, che va integrare e modificare le nuove regole introdotte dalla riforma in vigore dallo scorso giugno.
- Verrà poi affrontato il tema delle nuove imposte locali, con Imu, Iuc, Tasi (anche per gli inquilini) e Tari
- Alle ristrutturazioni e agli sconti sui mobili è dedicata la quinta puntata, con

tutte le regole dopo le proroghe decise dalla legge di Stabilità: la pratica, le tipologie di lavori agevolati, il meccanismo della detrazione nella dichiarazione dei redditi

- Chiuderà la serie la puntata sul risparmio energetico, con una speciale attenzione al condominio

ONLINE

Mini-Imu: calcolatore e chiarimenti www.ilssole24ore.com

FISCO/1

Gli immobili sfitti nello stesso comune entrano al 50% nell'imponibile Irpef

I contribuenti che cedono in affitto abitazioni e relative pertinenze possono scegliere di tassare l'importo incassato "ordinariamente" (secondo le regole Irpef e delle addizionali comunali e regionali) o optare per la cedolare secca. Ai fini Irpef, il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta.

Per le case in affitto, è stabilito che se il canone risultante dal contratto di locazione, al netto della deduzione forfetaria, è superiore al reddito medio ordinario, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Al riguardo, si ricorda che, in caso di tassazione ordinaria, con effetto dai redditi del 2013, la deduzione forfetaria del 15% sui redditi da locazione è stata ridotta al 5 per cento. Resta ferma la deduzione del 25% per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, mentre per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, la riduzione è elevata al 35 per cento.

I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida

di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

Una novità della legge di stabilità per il 2014 riguarda gli immobili sfitti. È infatti stabilito che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati, situati nello stesso Comune dove si trova l'abitazione principale, assoggettati all'imposta municipale sugli immobili (Imu), concorrono alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50% (articolo 1, comma 717, legge 27 dicembre 2013, n. 147, cosiddetta legge di stabilità per il 2014). In pratica, per le case sfitte, situate nello stesso Comune dove si trova l'abitazione principale, il reddito sarà tassato per il 50%, già a decorrere dal 2013 in sede di 730/2014 o Unico 2014. Lo stesso aggravio lo subiranno gli immobili concessi a titolo gratuito a parenti e affini. Perciò, gli immobili cosiddetti a disposizione o seconde case ubicate nello stesso Comune dove si trova l'abitazione principale, pagheranno: l'Imu, generalmente con aliquota massima (9 Comuni su 10 hanno deliberato l'aliquota del 10,6 per mille); l'Irpef e relative addizionali, nella misura del 50 per cento; la Tasi, tassa sui servizi indivisibili, che come base di riferimento ha l'Imu e che per il 2014 è al 2,5 per mille.

Salvina Morina e Tonino Morina

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FISCO/2

Scegliere l'opzione «cedolare secca» diventa sempre più conveniente

Il regime della cedolare secca sui canoni di locazione è stato reso ancora più conveniente, a partire dal 2013, da due recenti interventi legislativi. Il primo è contenuto nell'articolo 4, D.L. n. 92/2012, e riguarda la riduzione della percentuale di abbattimento

dei canoni in Irpef dal 15% al 5%. Il secondo è invece recato nell'articolo 4, D.L. n. 102/13, e consiste nella riduzione dell'aliquota dal 19% al 15% per i contratti a canone concordato. Proprio tale tipologia di contratti potrebbe beneficiare di ulteriori sconti d'imposta stando ad alcune ipotesi allo studio del Governo che dovrebbero trovare spazio in un prossimo decreto legge. La cedolare sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sui redditi fondiari nonché l'imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione. L'ammontare dell'imposta sostitutiva è pari al 21% che diventa per l'appunto il 15% per i contratti a canone concordato.

Non tutti possono scegliere tale regime agevolativo. In primo luogo, deve trattarsi di locazioni ad uso abitativo aventi ad oggetto unità immobiliari aventi tale destinazione catastale. Inoltre, la locazione non deve essere effettuata nell'esercizio di impresa ovvero di arte o professione. Secondo la tesi dell'Agenzia delle Entrate, la qualifica di imprenditore non deve sussistere tanto in capo al locatore (il che è ovvio) quanto in capo al locatario (la qual cosa è invece opinabile).

L'opzione - per cui dal 1° aprile occorre utilizzare il modello Rli - si esercita, in linea di principio, all'atto della registrazione del contratto e vale per tutta la durata dello stesso. È tuttavia possibile entrare e uscire dal regime sostitutivo in una qualsiasi delle annualità contrattuali. Per entrare in una annualità intermedia è sufficiente inviare il modello 69 entro la scadenza di pagamento dell'imposta di registro annuale sul canone di locazione, senza ovviamente versare nulla a tale titolo. Per uscire dalla cedolare occorre invece inviare una apposita comunicazione al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro la scadenza dell'imposta di registro annuale, questa volta versando l'imposta stessa.

Una peculiarità della disciplina in esame è che, poiché la cedolare produce effetti per annualità contrattuali e non per anni solari, potrebbe accadere che nello stesso anno una parte dei canoni sia soggetta a Irpef e l'altra a cedolare. Si ipotizzi, ad esempio, una locazione con annualità dal primo aprile 2013 al 31 marzo 2014. Se il contribuente decide di entrare in cedolare a partire dalla annualità che ha inizio dal primo aprile 2014 si avrà che i canoni di quest'anno per i primi tre mesi saranno soggetti a Irpef e per la restante

parte d'anno ricadranno nel regime sostitutivo.

È importante ricordare che se si opta per la cedolare bisogna rinunciare agli aggiornamenti contrattuali per tutta la durata dell'opzione. Di tale rinuncia occorre dare notizia all'inquilino, a pena di inefficacia dell'opzione, tramite lettera raccomandata.

Luigi Lovecchio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PAGAMENTI/1

Sullo sfratto ora incombe la «morosità incolpevole»

La liberazione degli immobili, a seguito della morosità del conduttore, si ottiene attraverso il procedimento giudiziale di convalida dello sfratto e la successiva esecuzione a mezzo ufficiale giudiziario. Bene sanno i locatori che sono incappati in tale esperienza, che a fronte dell'inquilino che non paga il canone, ferme le tradizionali richieste, non rimane che rivolgersi al legale per dare corso alla indicata procedura. Ciò avviene per notifica dell'atto di sfratto con la contestuale citazione del conduttore davanti al tribunale per la dichiarazione di convalida. All'udienza che, nel rispetto dei termini di comparizione e di notifica dell'atto, si tiene all'incirca a distanza di 1 mese e mezzo o 2, qualora il conduttore non compaia il giudice convalida lo sfratto e fissa il termine per il rilascio nell'arco di un mese. Se il conduttore compare può chiedere il "termine di grazia" che consiste nell'ottenere al massimo 90 giorni, in alcuni casi 120, entro i quali potrà sanare la morosità e con ciò estinguere il procedimento ancorché con il rimborso delle spese legali. Qualora la morosità non venga sanata, ad un'udienza successiva allo scadere del termine, il giudice convalida lo sfratto a tutti gli effetti.

Ottenuto lo sfratto e scaduto il termine per il rilascio, il locatore può dare corso alla esecuzione attraverso la notifica dell'atto di precetto e la richiesta all'ufficiale giudiziario al fine di eseguire lo sfratto. Sempre che, nel frattempo, l'inquilino non se ne sia andato.

A questo punto ogni paese fa storia a sé. In alcune province più virtuose l'ufficiale giudiziario esegue la procedura nell'arco di 2/3 mesi, in altre in tempi più lunghi, in altre ancora in tempi infiniti.

Su questo scenario appena è

recentemente calato l'istituto della "morosità incolpevole" (Sole24Ore del 23/10/13 e del 14/01/14). Cosa sia questo istituto è veramente un mistero. Sembra, tuttavia, dal valore testuale della norma (DL 102/13 art. 6 co. 5 convertito nella L. 124/13) che il provvedimento non abbia incidenza sul procedimento di sfratto ma intervenga solo in fase successiva. Sono infatti previste delle contribuzioni (€ 20 milioni per ciascuno degli anni 2014 e 2015) che i Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano avviato bandi o altre procedure amministrative per l'erogazione di contributi in favore di inquilini "morosi incolpevoli", potranno erogare, evidentemente, a favore di questi ultimi. La procedura per tale attività è demandata a decreto ministeriale. Ciò che preoccupa molto coloro che sono in attesa della liberazione degli immobili è che, nella pendenza del procedimento di rilascio, è conferito incarico alle Prefetture di adottare misure per la graduazione nell'intervento della forza pubblica. Inutile rilevare che, per la prima volta, si interviene nel graduare l'esecuzione degli sfratti per morosità. Fino ad oggi i provvedimenti, infatti, avevano riguardato le sole finite locazioni.

Ladislao Kowalski

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PAGAMENTI/2

Da gennaio 2014 vietato pagare l'affitto in contanti Sanzioni per tutti

La legge di stabilità ha introdotto dall'inizio del 2014 l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione abitativi con modalità tracciabili escluso, quindi, il contante. L'adempimento riguarda le sole locazioni abitative: residenza abituale, turistiche, studentesche, transitorie. Esclusi negozi, uffici, capannoni, box e quelle di edilizia residenziale pubblica.

La finalità è sempre quella del contrasto all'evasione fiscale. La sanzione amministrativa, ex art. 58 dlgs 231/07, per la violazione, è compresa tra l'1 e il 40% dell'importo corrisposto con un minimo di euro 3.000. Viene, pertanto, derogato, esclusivamente per il pagamento dei canoni abitativi, il limite di utilizzo del contante come attualmente previsto nella somma di 999,99 euro in base all'art. 49 del citato dlgs.

Le sanzioni, tuttavia, colpiscono anche i benefici fiscali collegati alle locazioni. Nel

caso di violazione sia il locatore che il conduttore perdono il diritto alle agevolazioni e detrazioni fiscali: si pensi, per il locatore, alla riduzione dell'imponibile Irpef per i contratti convenzionati, la cedolare secca (se considerata agevolazione)... e per il conduttore, per esempio, la detrazione per il canone dell'appartamento utilizzato dal figlio studente...

Viene da domandarsi, così prospettata la disposizione, chi sia il destinatario della medesima. Secondo il letterale tenore della norma viene fatto divieto di "... corrispondere pagamenti riguardanti canoni...". Pertanto il destinatario del precetto dovrebbe essere il solo conduttore quantomeno per l'indicata sanzione amministrativa. Al contrario la perdita delle agevolazioni e detrazioni fiscali, ma qui la legge lo dice espressamente, è prevista a carico di ambedue le parti del contratto.

Ulteriormente argomentando e non aderendo né all'una né all'altra delle ipotesi di cui sopra applicando il generale principio penalistico del concorso, si dovrebbe ritenere che ambedue le parti del rapporto siano soggetti della prescrizione normativa che vieta il pagamento in contanti.

Pertanto la norma dovrebbe essere interpretata nel senso che laddove si parla di "corresponsione di pagamenti riguardanti canoni" si dovrebbe considerare sia la posizione di colui che paga (conduttore) sia la posizione di colui che riceve (locatore). Con ciò si farebbe strazio del testo letterale della norma. Aderendo, tuttavia, a tale ipotesi, si dovrebbe ritenere che la sanzione è a carico singolarmente di ambedue le parti del rapporto.

Vedremo se, di fronte alle numerose contestazioni, la norma sarà mantenuta. La stessa, infatti, non considera la posizione delle persone non avvezze all'utilizzo degli strumenti bancari di pagamento e costituisce un costo per il conduttore a beneficio degli istituti bancari. Vedremo, inoltre, come sarà applicata in ordine al destinatario dell'obbligo e della conseguente sanzione.

L. K.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONTRATTI/1

Le tipologie contrattuali: dal «libero» al «concordato»

La vigente normativa (L. 431/98) regola la stipulazione dei contratti di locazione abitativa secondo due tipologie diverse: contratti a canone libero e contratti a canone "concordato". Entrambi mirano a tutelare l'abitazione primaria, vale a dire quella in cui il conduttore si è stanziato con carattere di stabilità, dimorandovi abitualmente con il proprio nucleo familiare.

Il contratto di locazione cosiddetto "libero" consente ai contraenti di svincolarsi da schemi predefiniti ed impone solo il rispetto della legge. Il canone annuo è liberamente determinato dalle parti ed ha una durata almeno quadriennale, con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore, in presenza di precisi motivi indicati dalla legge (art.3) che devono però essere ben specificati nella disdetta.

I contratti "concordati" devono invece rispettare le condizioni contrattuali previste in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, depositati presso ogni Comune dell'area territorialmente interessata. Il canone annuo è stabilito in base a tali accordi e la durata è fissata in un minimo di tre anni, con una proroga di altri due se non sussistono particolari necessità del locatore. Se si esercita la facoltà di disdetta in modo illegittimo il conduttore ha diritto al risarcimento dei danni in misura non inferiore a trentasei mensilità di canone pagato.

Può darsi invece che le parti, o una sola di esse, abbiano necessità di un contratto di minore durata. È il caso della locazione di natura transitoria che non può durare meno di un mese e più di 18, verso un canone stabilito dalle parti all'interno di valori minimi e massimi definiti negli accordi tra le locali organizzazioni di categoria. L'elencazione delle esigenze transitorie è contenuta in tali accordi locali e deve essere specificata nel contratto in apposita clausola, con supporto semmai di documentazione da richiamare nel testo contrattuale.

Nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati è possibile stipulare contratti di locazione per soddisfare le particolari esigenze abitative di studenti iscritti ad un corso di laurea o di perfezionamento oppure di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza (art. 5, c.2 e 3, della L. 431/98). La durata non può essere inferiore a sei mesi e non superiore a trentasei, con facoltà di rinnovo automatico qualora non pervenga disdetta nei termini previsti nel contratto.

Ci sono infine le locazioni per finalità turistiche, la cui caratteristica è quella di godere della più ampia libertà contrattuale proprio per potere rispondere alle mutevoli e molteplici esigenze di carattere temporaneo connesse a questo tipo di locazione, a cui si applicano le norme dettate dagli artt. 1571 e segg. del codice civile. Sia la misura del canone e sia la durata possono

essere liberamente stabilite dalle parti.

Augusto Ciria

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONTRATTI/2

Accordo valido anche senza l'Attestato energetico (Ape)

Dal 24 dicembre scorso non è più necessario allegare l'Ape (Attestato di prestazione energetica) al nuovo contratto di locazione per singole unità immobiliari. L'obbligo rimane solo per le locazioni di interi edifici, oltre che per i trasferimenti a titolo oneroso.

Per tutte le nuove locazioni, quelle cioè stipulate per la prima volta e fatta eccezione per quelle di durata complessiva inferiore a 30 giorni nell'arco dell'anno (non soggette a registrazione), resta il solo obbligo per il locatore di informare il proprio conduttore sulla prestazione energetica del bene immobile oggetto della locazione, così come la si deduce del relativo attestato che in ogni caso deve essere messo a disposizione dell'inquilino ancor prima di concludere il contratto di locazione, cioè nel momento in cui iniziano le trattative dirette a concedere il godimento del bene (art. 6, c.2, D.Lgs 192/05 modificato dalla L. 90/13).

L'adempimento di tale obbligo deve essere documentato attraverso l'inserimento nel contratto di apposita clausola con cui il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione circa la prestazione energetica del bene locato (nuovo art. 6, c.3, D.Lgs. 192/05). Per l'effetto, è sufficiente riportare nel contratto la dichiarazione dell'interessato di avere ricevuto le opportune informazioni, senza che sia necessario specificare nel dettaglio il tipo e la qualità delle stesse, non richiedendo la norma alcuna altra particolare formalità.

Il fatto che l'Ape debba essere messo a disposizione del conduttore sin dal momento delle trattative, unitamente alla dichiarazione che deve rendere il conduttore di avere ricevuto, oltre che le informazioni, anche «la documentazione comprensiva dell'attestato», lascia ben intendere che incombe sul locatore anche un più generale obbligo di consegna dell'Ape.

Trattasi di precisi adempimenti che il

nuovo D.L. 145/13 sanziona non più con la nullità del contratto, ma con una sanzione amministrativa pecuniaria. Eliminato dunque l'obbligo di allegazione dell'Ape per le locazioni di singole unità immobiliari, restano quelli di informazione e di consegna, per la cui violazione si incorre in una sanzione che varia da 1.000 a 4.000 euro.

Sta tranquillo anche chi ha stipulato un contratto appena dopo l'entrata in vigore, nello scorso mese di agosto, del D.L.n.63/13 (convertito in Legge n. 90 del 03.08.2013), che invece imponeva l'obbligo di allegare l'Ape a pena di nullità del contratto.

Da non dimenticare infine che negli annunci di offerta di locazione, deve essere riportato l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

Au. C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato. Il rischio morosità continua a essere elevato

Offerta in crescita e canoni in discesa

Emiliano Sgambato

I canoni d'affitto sono diminuiti nel 2013, così come negli anni precedenti. E con ogni probabilità continueranno a farlo quest'anno. Ma, in genere, si tratta di aggiustamenti contenuti: secondo i dati Nomisma sulle principali città, la discesa media negli ultimi 12 mesi è stata del 3 per cento. Percentuale che aumenta di qualche punto se si includono i capoluoghi di provincia, ma che di norma non supera in ampiezza il ridimensionamento registrato dai prezzi delle case (-5,3% su base annua al terzo trimestre 2013 è l'ultimo dato Istat, vedi Il Sole 24 Ore di martedì scorso). Anche se non mancano le eccezioni: ad esempio, secondo Solo Affitti, a Perugia i canoni sono scesi del 14% nel 2013, complice la diminuzione degli studenti fuori sede. Per lo stesso network immobiliare, però, nelle grandi città si va verso una stabilizzazione.

Ciò non toglie, comunque, che al momento del rinnovo si possano ottenere ribassi ben più elevati sui canoni: la durata di un contratto libero arriva infatti a 8 anni

(il cosiddetto "4+4", vedi articolo in pagina) e la somma degli "aggiustamenti" nel tempo ha portato a differenze sostanziose tra i canoni pattuiti in tempi "pre crisi" e quelli attuali. Soprattutto nei casi di rinnovo con inquilini che si sono dimostrati puntuali nei pagamenti - concordano gli operatori - c'è la disponibilità da parte dei proprietari a praticare uno "sconto", pur di non perdere la continuità delle entrate. Anche perché i tempi di locazione si sono allungati (in media sono necessari 4 mesi) e si andrebbero quindi a perdere diverse mensilità di canone. «E perché - aggiunge Paolo Righi, presidente Fiaip (agenti immobiliari) - comunque c'è sensibilità da parte dei proprietari per le difficoltà economiche delle famiglie».

I livelli dei canoni rimangono infatti alti, soprattutto nei grandi centri. I picchi si raggiungono a Roma, Milano, Firenze e Venezia (vedi grafico sotto). Nella capitale per un bilocale di 60 metri si spendono in media 860 euro al mese. Ma l'esborso cambia molto da città a città: ad esempio a Catania per lo stesso tipo di immobile si spendono

350 euro. Una tendenza segnalata dagli operatori è uno spostamento della domanda verso la periferia o i centri minori ben serviti, dove le richieste sono minori.

«In ogni caso - continua Righi - c'è molta prudenza da parte dei proprietari, che hanno timore di incappare in casi di morosità. Se si passa attraverso un'agenzia, questa deve fare tutti i controlli in suo potere per verificare la solidità della situazione reddituale del potenziale inquilino». Tuttavia i dati parlano chiaro: gli sfratti sono aumentati del 70% in cinque anni e per il 90% si tratta di morosità.

L'allungamento dei tempi di locazione e il calo dei canoni è senz'altro dovuto anche all'aumento dell'offerta (secondo Casa.it, le inserzioni sono cresciute del 10% in meno di un anno): a chi non riesce a vendere casa si aggiunge chi non può più a sostenere il peso elevato della tassazione senza metterla a reddito l'immobile. Una tendenza che sembra essere più forte dell'aumento della domanda di locazione da parte di chi non riesce a comprare.

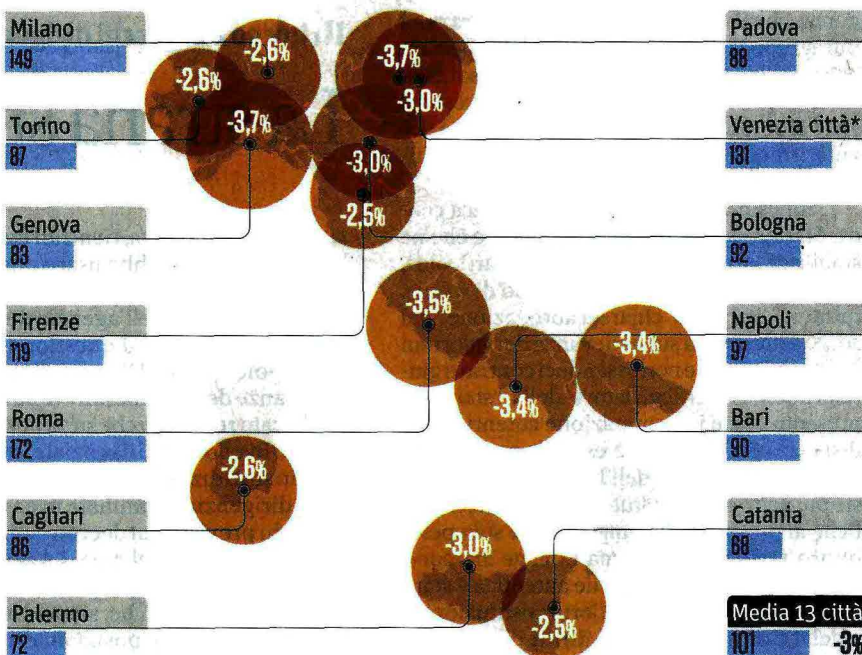
© RIPRODUZIONE RISERVATA

MARTEDÌ 21
Il condominio:
tutte le novità del 2014
e le regole da seguire

Trend in calo

Canone medio e variazione annuale per l'usato in 13 grandi città

■ Euro/mq/anno ● Var.% annua



(* Per Mestre il canone medio è pari a 82 euro al mq, il calo annuale è stato del 2,6%

Fonte: Nomisma

LA DINAMICA

Tasse e compravendite bloccate fanno salire il numero di case disponibili, tuttavia la crisi non permette di scaricare il peso del fisco sugli inquilini