

Modena, 27/07/2023

COMUNICATO STAMPA

NUOVO ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MODENA

Firmato il nuovo accordo territoriale
per i contratti di locazione abitativi a canone concordato.

L'accordo avrà efficacia a decorrere dal primo settembre 2023.

Ieri, 26 luglio 2023, è stato sottoscritto il nuovo accordo territoriale per i contratti di locazione abitativi a canone concordato per il comune di Modena da parte delle seguenti **Associazioni degli Inquilini**: Massimiliano Uccelli per ASSOCASA, Rosario Maragò per FEDERCASA CONFISAL, Eugenia Cella per SICET, Marcello Beccati per SUNIA e Patrizia pedretti per UNIAT, e dalle seguenti **Associazioni della Proprietà immobiliare**: Francesco Lamandini per ASPPI, Maria Femminella per CONFABITARE, Raffaele Vosino per CONFAPPI, Francesco Bellesia per CONFEDILIZIA-APE e Lorenzo Cottignoli per UPPI.

Il precedente accordo era del 2016, integrato nel 2017. Si era già pensato di aggiornarlo nel 2020, ma la pandemia prima, la guerra in Ucraina, i rincari dei prodotti energetici e l'inflazione poi hanno creato forte instabilità anche nel mercato della locazione. Abbiamo atteso che la situazione tornasse relativamente in equilibrio prima di chiedere al Comune di Modena di convocare il tavolo di confronto. In questi anni Modena è cambiata ed è cambiato anche il mercato della locazione. La domanda di locazione è aumentata in modo netto: per gli studenti universitari, per i lavoratori in trasferta (tecnici, insegnanti, dirigenti, forze dell'ordine, autisti, sanitari, etc.) e per le famiglie. Contemporaneamente molti piccoli proprietari hanno scelto di abbandonare la locazione a favore della vendita.

In questi anni abbiamo avuto la stabilizzazione della cedolare secca al 10%, ma anche un'inflazione a doppia cifra. Abbiamo lavorato per provare ad adeguare uno strumento così importante come i contratti di locazione abitativa a canone concordato. Le novità più significative del nuovo accordo sono:

- **Il confine tra la Periferia e l'area suburbana e rurale** viene portato sulla tangenziale a est, nord e ovest e sulla strada Contrada a sud. Inoltre viene allargata oltre la tangenziale a Modena est; a Vaciglio; a Cognento e a Baggiovara.
- **Previste due nuove tipologie dimensionali**: 121-150 mq; e oltre i 150 mq.
- **Previsti due nuovi parametri a favore della disabilità motoria**: ascensore e bagno accessibili.
- **Previste due nuove sub fasce dei canoni**: la A con nessuno o pochissimi parametri, che viene penalizzata. La E con molti parametri che viene premiata.
- **Un parziale adeguamento dei canoni ai prezzi di mercato.**

- **La locazione parziale con tabella per stanza arredata** e non più per suddivisione dell'appartamento per favorire la locazione a canone concordato per gli studenti universitari e per i lavoratori in trasferta con contratti a tempo determinato.
- Una descrizione più puntuale dell'arredamento.
- **La possibilità di stipulare contratti di maggiore durata** oltre allo standard di 3 anni + 2. Per esempio: 5+2 o 6+2.
- **Un premio per appartamenti in classe A** o superiore.

Gli Accordi Territoriali rappresentano un concreto contributo al mercato delle locazioni e al problema della disponibilità degli alloggi in affitto.

Il nuovo Accordo per Modena vede una ragionata rimodulazione e riqualificazione di alcune zone della Città che prende atto delle mutate condizioni del mercato immobiliare, delle trasformazioni urbanistiche e sociali avvenute a Modena negli ultimi anni e dell'impatto delle recenti normative sull'efficientamento energetico degli edifici. Si pone l'obiettivo di poter offrire soluzioni abitative a condizioni di soddisfazione per chi affitta da una parte e chi, famiglie, studenti e lavoratori dall'altra necessita di una casa in affitto.

Ognuna delle parti sociali firmatarie ha lavorato per trovar un punto di incontro dei rispettivi interessi rappresentati, pur nella consapevolezza che sarà il mercato a giudicare risultato e benefici e pronte ad adottare correttivi e miglioramenti che potrebbero ritenersi necessari in funzione dei rapidi cambiamenti dell'evolversi del contesto economico e sociale della città.

In conclusione possiamo affermare che con questo accordo proviamo a voltare pagina per cercare di costruire una nuova normalità e una nuova fiducia tra Proprietari e Inquilini, nell'ottica di premiare la qualità, la transizione energetica e l'inclusione delle persone con difficoltà motorie.