



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DI MODENA

## **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.**

Cari soci, vi confermo che mercoledì 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 **Associazioni degli Inquilini** e dalle **Associazioni della Proprietà immobiliare**. Inoltre hanno firmato per la partecipazione ai tavoli tecnici le **Associazioni delle agenzie immobiliari**. **Potete trovare il nuovo accordo 2023 sul sito di ASPPI.**

Come vi ricorderete il precedente accordo era del 2016, integrato nel 2017, e da tempo ci segnalavate che era da aggiornare. 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, tanto da suggerirci di rinviare la stesura di un nuovo accordo. Abbiamo quindi 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 proprietari hanno scelto di abbandonare la locazione a favore della vendita per tante ragioni, non ultima la delusione di questi anni sul fronte morosità e sfratti. In questi anni poi abbiamo sicuramente avuto la stabilizzazione della cedolare secca al 10%, ma anche un'inflazione a doppia cifra che mette in crisi un po' tutti.

Di conseguenza abbiamo lavorato per adeguare uno strumento così importante come i contratti di locazione abitativa a canone concordato alla nuova realtà e alle nuove domande.

Un aspetto da sottolineare è che tutte le Organizzazioni presenti a Modena hanno firmato i nuovi accordi, come è da sottolineare il coinvolgimento delle Associazioni delle agenzie immobiliari: ANAMA, FIMAA e FIAIP. Come intendo ringraziare il comune di Modena per il supporto fornito e l'Università di Modena per disponibilità ad approfondire il tema degli studenti fuori sede. 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.

- **Sono previste due nuove tipologie dimensionali:** 121-150 mq; e oltre i 150 mq.
- **Sono previsti due nuovi parametri a favore della disabilità motoria:** ascensore e bagno accessibili.
- **Sono 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.
- **È previsto un parziale adeguamento dei canoni ai prezzi di mercato.**
- **La locazione parziale viene completamente innovata con i canoni 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 e offrire la possibilità ai proprietari di poter scegliere la cedolare secca al 10% e relativo sconto IMU.
- **È previsto un piccolo aumento per la categoria arredata.**
- **È prevista la possibilità di stipulare contratti di maggiore durata** oltre allo standard di 3 anni + 2. Per esempio: 5+2 o 6+2. Con un relativo aumento del canone.
- **Infine è previsto un aumento di canone per gli appartamenti in classe A.**

**Gli Accordi Territoriali, per ASPPI,** rappresentano un concreto contributo al mercato delle locazioni e al problema della disponibilità degli alloggi in affitto. Sia a favore dei Proprietari che degli Inquilini.

Nel nuovo Accordo per Modena, che è comunque frutto di una mediazione, 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.

Speriamo di aver fatto un passo in avanti nell'aggiornare e valorizzare uno strumento importante, pienamente consapevoli però che esistono altri problemi che devono ancora essere affrontati: i tempi lunghi dei tribunali per discutere le cause di morosità. I tempi altrettanto lunghi per l'esecuzione degli sfratti esecutivi. Appartamenti lasciati con danni importanti. Il ruolo del proprietario e dell'inquilino, all'interno dei condominii, in particolare rispetto alle spese condominiali. Infine il tema dei redditi e della pressione fiscale.

**ASPPI resta sempre a disposizione dei soci per ogni segnalazione che farete per migliorare questo accordo,** nell'ottica di premiare la qualità, la transizione energetica e l'inclusione delle persone con difficoltà motorie.