



## ANALISI DEL MERCATO DELL'AFFITTO IN ITALIA

Il SUNIA ha effettuato un'indagine su un campione di circa 5.000 offerte di locazione pubblicate nel primo semestre 2009: il canone medio riferito ad un'abitazione di circa 80 mq. nei grandi centri urbani è risultato pari a 1.030,00 euro mensili.

- i monocalci rappresentano il 20% delle offerte: i canoni maggiori sono richiesti per le zone centrali e intermedie a Roma e Venezia (1.100,00 e 1.000,00 euro nel primo caso, 800,00 e 900,00 nel secondo), per quelle periferiche a Venezia e Milano (rispettivamente 820,00 e 700,00 euro);

- i bilocali rappresentano il 42% delle offerte: i canoni maggiori sono richiesti a Venezia e Milano (1.500,00 euro per le zone centrali, 1.300,00 e 1.050,00 per le zone intermedie, 900,00 e 850,00 per quelle in periferia);

- i trilocali rappresentano il 35% delle offerte: i canoni più alti sono richiesti sempre a Venezia e Milano (2.000,00 e 1.900,00 euro per le zone centrali, 1.500,00 e 1.380,00 per le zone intermedie, 1.200,00 e 1.100,00 per quelle in periferia).

Nel periodo 1999–2008 i canoni rilevati dalle offerte di mercato hanno subito un aumento medio del 150% con punte più alte nei grandi centri urbani: (nel 2003 e nel 2007 gli aumenti percentuali maggiori, +10% circa rispetto agli anni precedenti).

«E' necessario un intervento per abbassare il livello degli affitti; – ha commentato il Segretario Generale del Sunia, Franco Chiriaco – i dati che abbiamo rilevato negli ultimi sei mesi segnalano due elementi: il significativo calo dei valori immobiliari non ha trascinato un analogo ribasso dei canoni richiesti dall'offerta in locazione; l'impossibilità di incontro agli attuali livelli di affitto tra la capacità reddituale della domanda e le aspettative dell'offerta, confermata peraltro dall'impennata degli sfratti per morosità degli ultimi anni. E' necessario quindi, che il Governo apra al più presto un tavolo di confronto per mettere mano alla riforma del regime delle locazioni, alla fiscalità di settore ed alle misure di sostegno alla domanda debole a partire dalle famiglie sottoposte a sfratto per morosità».

Per il Sunia è possibile applicare la diminuzione del canone ,come è noto le variazioni degli indici comunicate dall'Istat hanno fatto registrare, a luglio 2009, per la prima volta (almeno se si guarda all'intero periodo che parte dalla c.d. legislazione vincolistica post 1945 sino ad oggi) un dato negativo.

Secondo l'interpretazione dell'Ufficio Legislativo del Sunia nazionale ove il contratto, l'accordo ex legge 431 oppure la legge di riferimento prevedano l'aggiornamento o l'adeguamento del canone di locazione in relazione all'indice Istat, questo comporta per logica e giuridica conseguenza la diminuzione del canone nella misura indicata dall'Istat.

E' evidente che se il contratto, l'accordo o la legge di riferimento, prevedono formale richiesta e comunicazione, questa, nella fattispecie, vada inoltrata dall'inquilino al proprietario per poter beneficiare della riduzione. La tesi della possibilità di aggiornare i canoni in diminuzione trova conferma sia nella formulazione dell'articolo 24 della legge 392/78 che parlava di aggiornamento e non di "aumento" del canone, sia nel comma 9 dell'articolo 1 del DM 30 dicembre 2002 sui contratti a canoni concordati che pure parlava espressamente di aggiornamento.

Ogni diversa interpretazione tendente a negare la possibile diminuzione è del tutto infondata e produrrebbe conseguenze di espressa violazione dell'articolo 13 della legge 431/98 avallando di fatto un canone illegittimo in quanto superiore alla misura legale.

Fino ad oggi il problema non si è mai posto perché l'indice è sempre risultato essere positivo, ma se per ipotesi si avviasse una tendenza diversa si avrebbero nel corso degli anni canoni che, aumentati a esclusivo motivo di incremento inflattivo, e successivamente non diminuiti nel caso di ripetersi di indici di segno negativo, rimarrebbero all'infinito superiori a quanto dovuto.