



*Il Sindaco*

---

Fiorano Modenese, 25/09/2024

Onorevoli in indirizzo

**Oggetto: ambito di applicazione contratti di locazione abitativa agevolata**

Onorevoli,

la legge 431/98 che disciplina i contratti di locazione abitativa a canone agevolato rappresenta uno strumento fondamentale per l'attuazione delle politiche abitative in Italia

Con l'introduzione di cedolari secche per i canoni di locazione che andavano a sostituire Irpef e relative addizionali ( le cedolari sono passate da un'iniziale 21% all'attuale 10% stabilizzato nella legge di bilancio 2020), i contratti di locazione a canone concordato si sono affermati come la principale tipologia di contratti ad uso abitativo raggiungendo la percentuale di oltre l'80 per cento nella Provincia di Modena (fonte: osservatorio ASPPI).

Inizialmente la normativa prevedeva la possibilità di applicare questa tipologia di contratto esclusivamente nei territori ad Alta Tensione Abitativa individuati dalla delibera del CIPE (attualmente CIPESS, Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile) n. 4 del 14 febbraio 2002, poi modificata con delibera n. 84 del 29 settembre 2002.

L'ultima modifica apportata nella delibera 84/2002 prevede che le Regioni e le Province autonome possano incrementare la soglia di "popolazione interessata" di un ulteriore 20% (si veda la colonna C del citato allegato) ed integrare l'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa di cui al punto 2 della sopracitata delibera, sino al raggiungimento del "peso totale attribuibile" indicato nell'allegato D.

Le Regioni e le Province autonome, nel caso in cui il “peso totale attribuibile” risulti inferiore al 36% della popolazione residente nel proprio ambito territoriale - calcolata con riferimento ai dati ISTAT 2000 – possono integrare ulteriormente l’elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa sino al raggiungimento di tale valore percentuale.

La regione Emilia Romagna con deliberazione della giunta n. 2235 del 25 novembre 2002 individuava per la Provincia di Modena i comuni di Modena, Sassuolo, Formigine, Carpi, Castelfranco Emilia e Campogalliano.

In aggiunta a ciò, diversi interventi normativi hanno stabilito la possibilità di applicare il canone di locazione abitativa con tariffa agevolata ai contratti d’affitto stipulati in Comuni per i quali, nel **quinquennio compreso tra il 2009 ed il 2014**, sia stato deliberato uno stato d’emergenza.

In ragione di queste previsioni normative, allo stato attuale i comuni modenesi nei quali è possibile applicare contratti di locazione abitativa agevolata sono in totale 46 su 47. L’unico comune escluso dalla possibilità di applicare tali contratti è il Comune di Fiorano modenese.

La legge 9 dicembre 1998 n. 431 all'art 8 comma 4 disponeva che il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia, provvedesse, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni.

Tale norma prevedeva che la proposta del Ministro dei lavori pubblici fosse formulata avuto riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa che, secondo quanto disposto all' art 12 avrebbe dovuto essere operativo entro 60 giorni dall’emanazione della legge.

Tuttavia, l’Osservatorio della condizione abitativa (OSCA) è stato istituito solo nel mese di aprile del 2022 e, ad oggi, l’elenco dei comuni ad alta tensione abitativa rimane quello approvato nel 2002.

Sappiamo come il tema “casa” rivesta particolare rilevanza nel dibattito pubblico e il territorio del Comune di Fiorano Modenese, rappresenta un contesto in cui la questione abitativa è una vera e propria emergenza, con scarsa disponibilità di alloggi e affitti alti.

Anche gli altri comuni del distretto ceramico si trovano in una situazione analoga ma hanno la possibilità di applicare canoni di locazione abitativa con tariffa agevolata in ragione del riconoscimento tra i comuni ad alta densità abitativa (Sassuolo e Formigine) o della presenza di eventi calamitosi nel periodo 2009-2014 (Maranello, Frassinoro, Montefiorino, Palagano e Prignano sulla Secchia)

La possibilità di sottoscrivere contratti di locazione con tariffe agevolate rappresenta quindi una grande opportunità sia per i locatori che vedrebbero ridurre il proprio carico fiscale che per i conduttori che avrebbero l'opportunità di risparmiare sul canone di affitto rispetto ad un contratto libero.

Le disposizioni che hanno di fatto escluso Fiorano Modenese dalla possibilità di applicare i benefici previsti dalla legge 431/98 da una parte sono frutto di una legislazione che non tiene conto dei cambiamenti avvenuti nel contesto urbano e sociale dei nostri territori negli ultimi 25 anni, aggravato dal fatto che gli aggiornamenti previsti non sono mai stati apportati; dall'altro lato esclude il territorio sulla base di fattori frutto essenzialmente di eventi casuali.

In questo modo un territorio omogeneo e particolarmente interconnesso nel contesto economico, sociale, produttivo ed urbano ha al proprio interno una fetta di popolazione che di fatto si trova in uno stato di disegualianza.

Chiediamo pertanto ai rappresentanti istituzionali in oggetto di attivarsi ed agire nelle sedi opportune per trovare una soluzione che di fatto elimini questa disparità.

Firma



**IL SINDACO**  
(Marco Biagini)

*Marco Biagini*