



MILANO  
**Abitare**

**Agenzia per l'affitto accessibile**

# MILANO ABITARE

Progetto co-finanziato dal PON Metro 2014-2020 nell'ambito dell'Azione MI 3.1.1.b. - CIG 88139036D8 - CUP B59I17000240006

## Come funziona il nuovo accordo locale per il canone concordato a Milano

Novembre - dicembre 2023

Municipi del Comune di Milano



**UNIONE EUROPEA**  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

# Canone Concordato nei Municipi

**Un programma di incontri pubblici per far conoscere  
il nuovo canone concordato per Milano**

Le novità  
Come funziona  
Come si fa  
Perché è utile  
Perché è, anche, conveniente

## **CANONE CONCORDATO**

Incontro con

**ASSESSORATO E DIREZIONE CASA  
DEL COMUNE DI MILANO  
AGENZIA PER L'AFFITTO ACCESSIBILE  
MILANO ABITARE**

**Come funziona il nuovo accordo per l'affitto che conviene  
sia al proprietario sia all'inquilino**



# Milano Abitare

**È l'Agenzia per l'affitto accessibile del Comune di Milano.**

Nel 2022 si è rinnovata in **co-progettazione e co-gestione** con le cooperative sociali **Spazio Aperto Servizi e Libellula**.

L'obiettivo principale dell'Agenzia è quello di **aumentare lo stock** di abitazioni **in locazione a canone calmierato a Milano** favorendo **l'incontro tra la domanda e l'offerta di case in affitto accessibile** nel mercato privato.

L'Amministrazione ha assegnato all'Agenzia il compito di:

1

promuovere e sostenere **un'offerta intermedia di affitto** tra il mercato privato e i servizi abitativi pubblici, **supportando proprietari/gestori** nella scelta del **canone calmierato/concordato**

2

rendere **visibile e accessibile l'offerta privata a canone calmierato** a tutti coloro che hanno difficoltà ad accedere alla locazione sul libero mercato o a restarvi

3

favorire e **ampliare la conoscenza delle opportunità per il sostegno dell'affitto** e procedere con l'erogazione dei contributi disponibili

4

attivare un **punto di accesso unico per l'affitto accessibile** che offra orientamento e informazione **a tutte le categorie di potenziali utenti**, sia inquilini che proprietari, riguardo alle opportunità proposte dall'Agenzia (servizi, contributi, incentivi, garanzie)



## Il rinnovo dell'Accordo locale per l'affitto a canone concordato

Il **27 luglio 2023**, a seguito di un tavolo di confronto avviato su iniziativa del Comune di Milano, è stato sottoscritto un **nuovo Accordo Locale** per la città metropolitana di Milano per l'affitto a canone concordato. Lo hanno firmato le **associazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni sindacali degli inquilini** maggiormente rappresentative e sostituisce il precedente del 2019.

Le associazioni e le organizzazioni firmatarie a cui rivolgersi sono:

- per la proprietà: **ASSOEDILIZIA** aderente a **CONFEDILIZIA**, **UPPI**, **ASSPI** Milano, **APPC** (sede Scarlatti e sede Lagosta) e **CONFAPPI** Milano;
- per gli inquilini: **SUNIA** Milano, **UNIAT** e **CONIA** Milano e provincia.



## CANONE CONCORDATO

IL NUOVO ACCORDO PER  
L'AFFITTO CHE CONVIENE SIA  
AL PROPRIETARIO SIA ALL'INQUILINO

UN BENEFICIO PER TUTTI  
E PER MILANO!



# Il rinnovo dell'Accordo locale per l'affitto a canone concordato

Novità dell'[Accordo di Milano](#):

1. **aggiornati i valori massimi e minimi dei canoni** per ciascuna zona della città; ridotto a 5 il **numero delle zone** in cui è suddivisa la città;
2. **attualizzato l'elenco degli elementi oggettivi che caratterizzano l'appartamento** e ne determinano l'attribuzione alle fasce di canone per ciascuna zona;
3. per la prima volta sono previste **regole specifiche per la locazione transitoria** a canone concordato per le **organizzazioni no-profit** che realizzano progetti per l'accoglienza temporanea di famiglie in grave emergenza abitativa.

## CANONE CONCORDATO

IL NUOVO ACCORDO PER  
L'AFFITTO CHE CONVIENE SIA  
AL PROPRIETARIO SIA ALL'INQUILINO

UN BENEFICIO PER TUTTI  
E PER MILANO!





## L'affitto a canone concordato anche per le stanze

Novità dell'Accordo di Milano

Per la prima volta l'Accordo prevede anche delle **tariffe forfettarie di affitto a canone concordato** per la locazione di **single stanze** con l'obiettivo di incrementare l'offerta di soluzioni abitative accessibili per gli studenti e i giovani lavoratori.

# CANONE CONCORDATO A STANZE PER STUDENTI E LAVORATORI

**Affitta a canone concordato**

**Conviene al proprietario  
conviene allo studente  
conviene a Milano**



## Come funziona

Il contratto a canone concordato è una tipologia prevista dalla legge sulle locazioni l. 431/98 e suoi decreti attuativi.

- a) Il valore del canone **non è libero**, ma regolato;
- b) gli inquilini pagano un canone inferiore a quello di mercato;
- c) i proprietari godono di alcune agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10%, riduzione dell'IMU e della base imponibile per l'IRPEF e l'imposta di registro).

Le norme stabiliscono **TRE tipologie di contratto** a canone concordato:

- 1) contratto di **locazione abitativa 3+2**: non può avere durata inferiore a tre anni, alla prima scadenza si rinnova di due anni, salvo disdetta;
- 2) contratto per **studenti**: ha durata da sei mesi a tre anni, è rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta;
- 3) contratto **transitorio**: ha durata non superiore a diciotto mesi e non è rinnovabile.

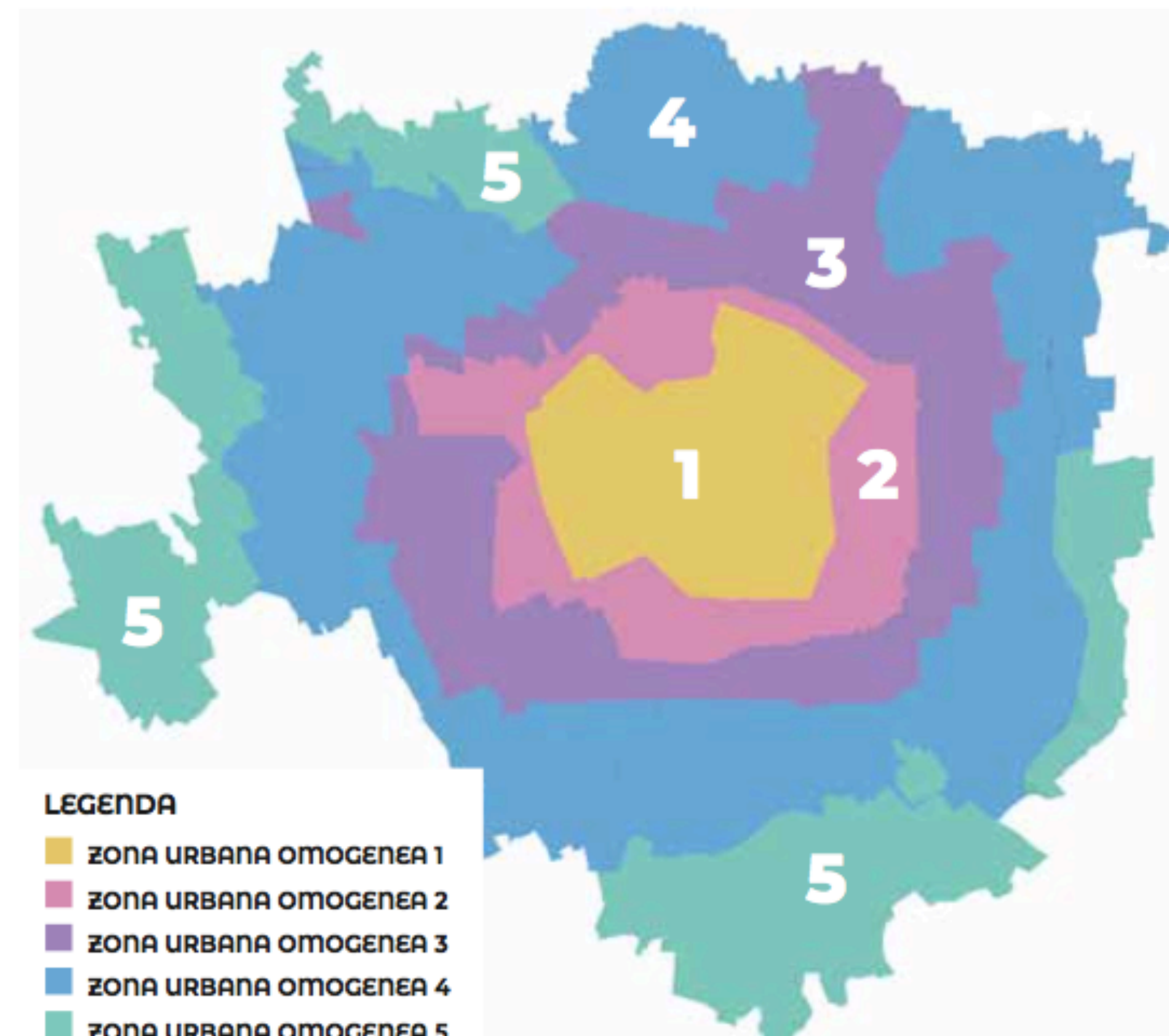
Per un contratto concordato i **valori del canone vengono stabiliti a livello comunale** tramite specifici accordi tra le parti sociali





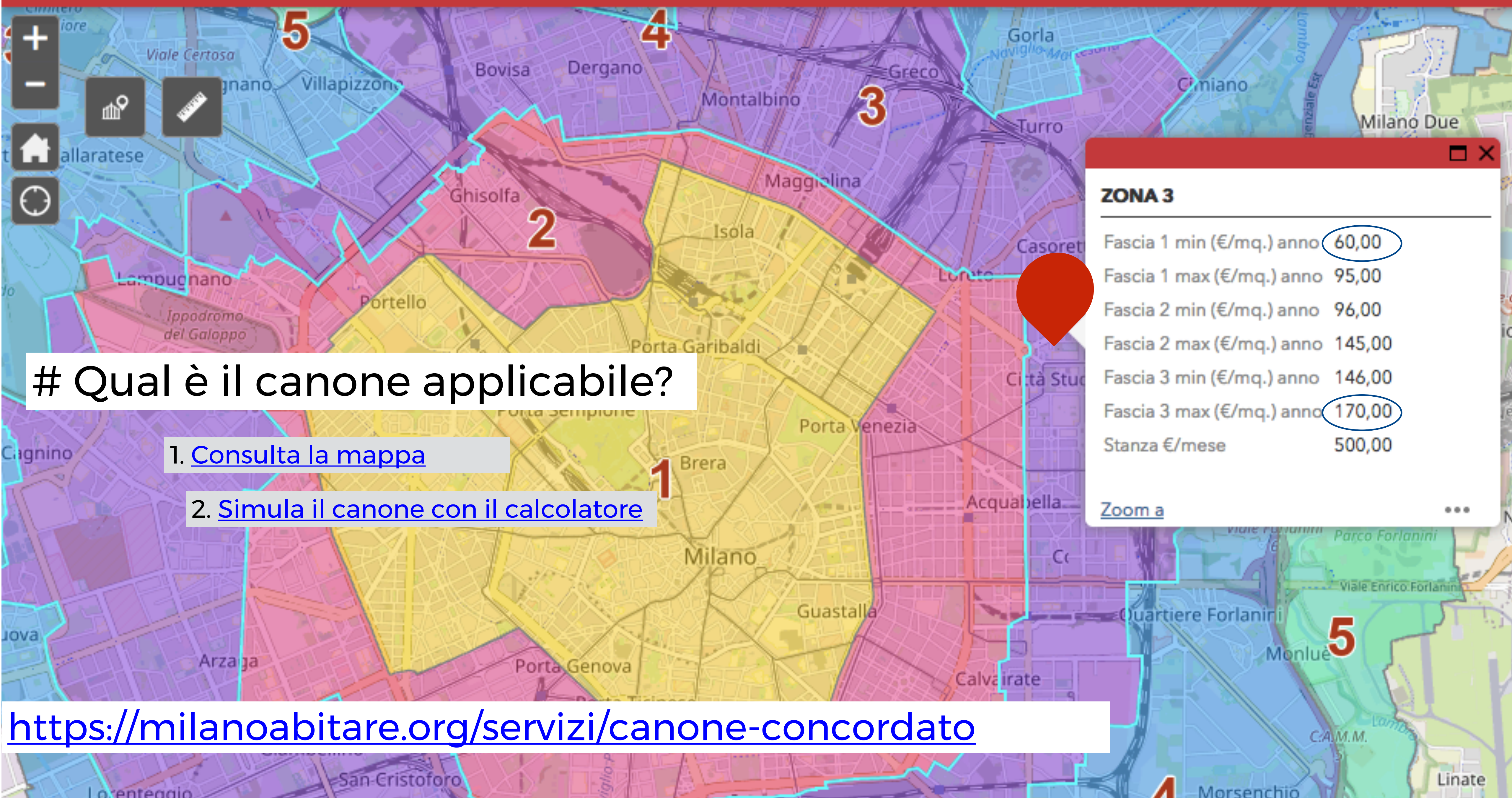
## Come si fa

- 1) individua **quale tipo di contratto** (locazione abitativa minimo 3+2, per studenti o transitorio) è adatto alle tue esigenze;
- 2) verifica **il canone da applicare** in base alla zona in cui si trova l'immobile e alle sue caratteristiche; **stipula il contratto**;
- 3) richiedi **l'attestazione bilaterale** del contratto ad una delle associazioni della proprietà edilizia e delle organizzazioni sindacali che hanno sottoscritto l'Accordo locale;
- 4) registra il contratto presso l'Agenzia delle Entrate;
- 5) presenta la Dichiarazione IMU al Comune di Milano.



ALLOGGI		
CANONE AFFITTO ALL'ANNO	DA	A
<b>ZONA 1:</b>	100 €/mq	310 €/mq
<b>ZONA 2:</b>	70 €/mq	180 €/mq
<b>ZONA 3:</b>	60 €/mq	170 €/mq
<b>ZONA 4:</b>	55 €/mq	160 €/mq
<b>ZONA 5:</b>	50 €/mq	130 €/mq





## # Qual è il canone applicabile?

1. [Consulta la mappa](#)
2. [Simula il canone con il calcolatore](#)

**ZONA 3**

Fascia 1 min (€/mq.) anno	60,00
Fascia 1 max (€/mq.) anno	95,00
Fascia 2 min (€/mq.) anno	96,00
Fascia 2 max (€/mq.) anno	145,00
Fascia 3 min (€/mq.) anno	146,00
Fascia 3 max (€/mq.) anno	170,00
Stanza €/mese	500,00


[Zoom a](#) ...

<https://milanoabitare.org/servizi/canone-concordato>



## Come si fa

Per simulare il canone concordato applicabile per il tuo immobile, usa il [Calcolatore di Milano Abitare](#):

- 1) inserisci i dati sulla superficie che vuoi locare (catastale!);
- 2) inserisci la zona in cui si trova l'immobile, vedi la mappa;
- 3) inserisci la tipologia del contratto e la durata;
- 4) compila le sezioni sulle caratteristiche dell'immobile;
- 5) Click su  Calcola canone
- 6) il risultato corrisponde a un intervallo di valori - con minimo e un massimo (espressi €/mq/anno) - entro il quale **il proprietario e l'inquilino possono pattuire il valore finale del canone** da inserire nel contratto.

Milano Abitare Calcolo canone concordato

### Sezione 1 - Superfici catastali dell'unità immobiliare

Per ottenere un calcolo più accurato inserire le superfici catastali di cantina/soffitta, giardino privato, box, terrazze e posto auto.

Superficie catastale totale dell'unità immobiliare ad uso abitativo (indicare solo il totale come risulta dalla visura catastale) in mq: *	<input type="text" value="45"/>
Superficie catastale della cantina/soffitta di pertinenza (se presente nella visura catastale e accatastata separatamente dall'alloggio ovvero con categoria diversa) in mq:	<input type="text" value="0"/>
Superficie catastale della terrazza di pertinenza (se presente nella visura catastale e accatastata separatamente dall'alloggio ovvero con categoria diversa) in mq:	<input type="text" value="0"/>
Superficie catastale del giardino o spazio aperto di pertinenza (se presente nella visura catastale e accatastata separatamente dall'alloggio ovvero con categoria diversa) in mq:	<input type="text" value="0"/>
Superficie catastale del posto auto di pertinenza in mq:	<input type="text" value="0"/>
Superficie catastale del box di pertinenza in mq:	<input type="text" value="0"/>

### Sezione 2 - Informazioni relative all'Accordo Locale per la città metropolitana di Milano

Zona accordo territoriale:	<input type="text" value="3"/>
Mappa delle zone di accordo territoriale	<input type="button" value="Apri mappa"/>

### Sezione 3 - Informazioni relative al contratto di locazione a canone concordato


L'aumento della durata contrattuale, oltre i 3 anni, è premiante e determina l'aumento dei valori di riferimento minimi e massimi del canone di locazione nella zona e nella fascia di appartenenza.

Durata contratto:	<input type="text" value="3+2 anni"/>
Tipologia del contratto:	<input type="text" value="locazione abitativa"/>



## Come si fa


Alcuni esempi

	Zona 3 bilocale 65 mq	canone concordato €/mq/anno 10.500	canone concordato €/mq/mese 875
	Zona 3 bilocale 65 mq	canone libero €/mq/anno 10.800	canone libero €/mq/mese 900*

### Caso 1

← valore canone concordato  
tramite simulatore Milano Abitare

\* fonte: valore medio affitti zona 3  
da agenzie immobiliari

	Zona 3 monolocale 35 mq	canone concordato €/mq/anno 6.500	canone concordato €/mq/mese 542
	Zona 3 monolocale 35 mq	canone libero €/mq/anno 7.800	canone libero €/mq/mese 650*

### Caso 2

← valore canone concordato  
Tramite simulatore Milano Abitare

\* fonte: valore medio affitti zona 3  
da agenzie immobiliari

## Come si fa

Se vuoi stipulare un contratto a canone concordato "a stanze":





non serve il simulatore!

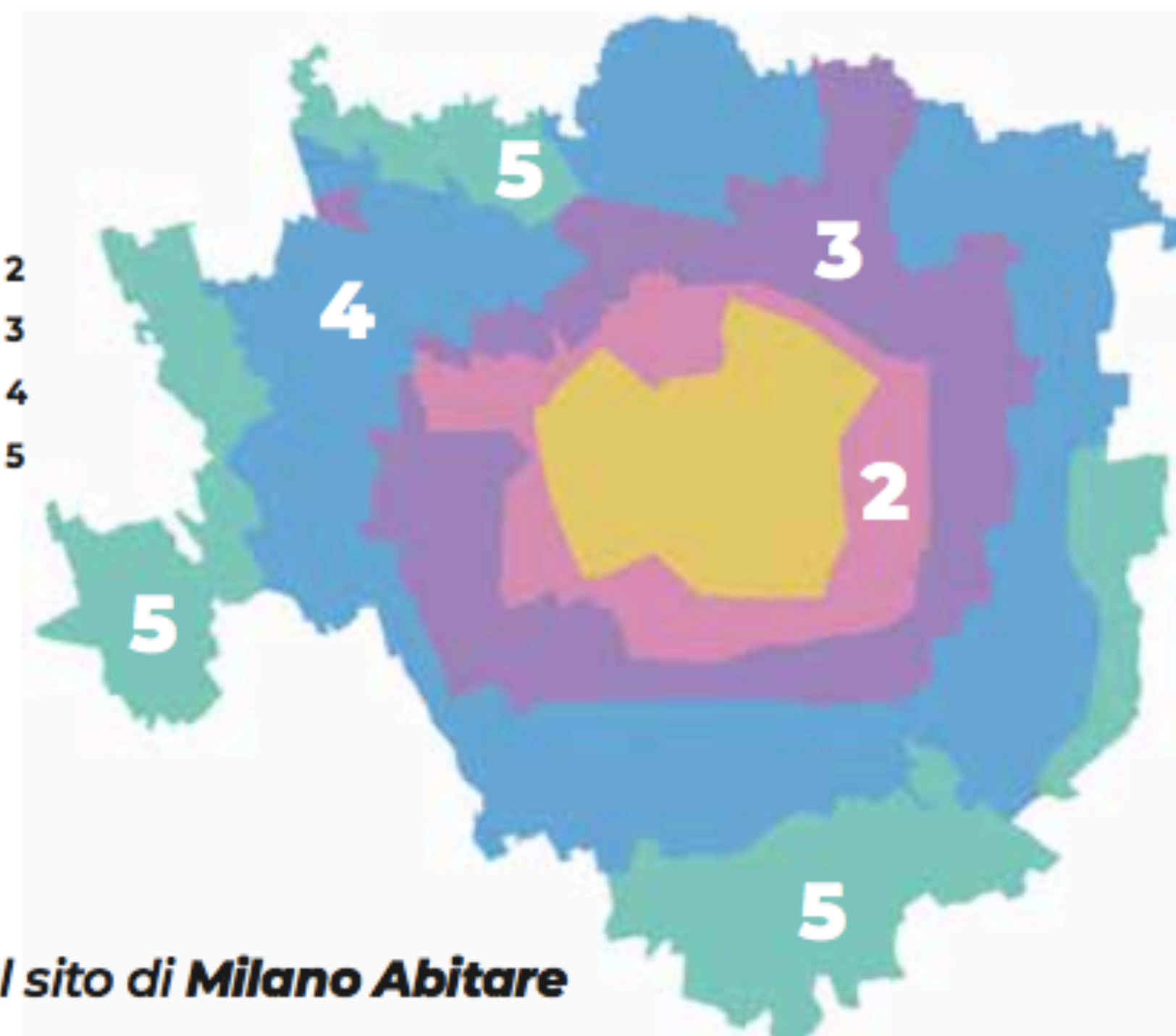
- 1) verifica se il tuo immobile è nelle zone 2, 3, 4, 5;
- 2) verifica i requisiti della stanza previsti dall'Accordo locale per l'applicazione della tariffa "a stanze";
- 3) Individua la tua tariffa di canone mensile;

- 4) ricorda la regola 1:1:1:

**1 stanza**  
**1 contratto**  
**1 canone**

### LEGENDA

-  ZONA URBANA OMOGENEA 2
-  ZONA URBANA OMOGENEA 3
-  ZONA URBANA OMOGENEA 4
-  ZONA URBANA OMOGENEA 5



Consulta la mappa sul sito di **Milano Abitare**

Per una stanza di almeno 12 mq con accesso agli spazi comuni

Zona	affitto massimo canone concordato
<b>2</b>	<b>€ 600</b>
<b>3</b>	<b>€ 500</b>
<b>4</b>	<b>€ 450</b>
<b>5</b>	<b>€ 400</b>

ATTENZIONE:  
sono valori massimi, si può pattuire un canone inferiore



## Perché è utile e anche conveniente



Per il **PROPRIETARIO** l'affitto con contratto a canone concordato è conveniente per i **VANTAGGI fiscali**:

- **riduzione della base imponibile Irpef**: il canone di locazione ridotto della percentuale forfetaria del 5% e rapportato alla percentuale di possesso, viene ulteriormente ridotto del 30%;
- riduzione della **base imponibile per l'imposta di registro**: è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro;
- **riduzione aliquota cedolare secca**: l'aliquota di tassazione applicabile sul 100% del canone di locazione, è ridotta dal 21% al 10%;

Per saperne di più scrivi a [proprietari@milanoabitare.org](mailto:proprietari@milanoabitare.org)



## Perché è utile e anche conveniente



Per l'INQUILINO il contratto a canone concordato conviene **non solo perché risparmia sull'affitto**, ma anche per le **AGEVOLAZIONI ai fini Irpef** previste.

Per ottenere le agevolazioni, l'inquilino deve:

- essere intestatario del contratto di locazione a canone concordato;
- avere come sua abitazione principale l'immobile oggetto del contratto.

202

Detrazione d'imposta per inquilini con contratto a canone concordato

€ 495,80

reddito complessivo < € 15.493,71;

€ 247,90

€ 15.493,71 < reddito complessivo < € 30.987,41

**Nessuna detrazione** reddito complessivo > € 30.987,41

Le famiglie di studenti universitari fuorisede con contratto d'affitto a canone concordato hanno diritto a una detrazione IRPEF del 19%

Per saperne di più scrivi a [info@milanoabitare.org](mailto:info@milanoabitare.org)



## Perché è utile e anche conveniente



Il contratto a canone concordato è un'opportunità concreta che mette d'accordo proprietario e inquilino su un canone inferiore a quello di mercato e su tipologie di contratto regolate

**Inoltre, sono previsti incentivi e garanzie aggiuntivi messi a disposizione dal Comune di Milano** per sostenere e promuovere l'affitto accessibile.

Per saperne di più scrivi a [proprietari@milanoabitare.org](mailto:proprietari@milanoabitare.org)

Tramite Milano Abitare, il proprietario che loca a canone concordato può ottenere:

- 1. Contributo Una Tantum:** è un incentivo economico che ha l'obiettivo di riequilibrare lo svantaggio per il proprietario che deriva dalla locazione a canoni al di sotto dei valori di mercato.
- 2. Rimborso delle spese** di attestazione bilaterale dei contratti: solleva inquilino e proprietario dei costi delle necessarie procedure.
- 3. Contributo per ristrutturazione:** sostiene economicamente il proprietario nell'esecuzione delle piccole opere di sistemazione e messa a norma dell'alloggio, spesso necessarie per l'avvio di una nuova locazione.
- 4. Garanzia a copertura di eventuali mensilità** non corrisposte dall'inquilino: è una garanzia per poter rientrare dell'eventuale morosità dell'inquilino.

# Perché è utile e anche conveniente

## Caso 1

Riconsideriamo il "caso 1": bilocale di 65 mq in Zona 3 dell'Accordo locale



	Zona 3 bilocale 65 mq	canone concordato €/mq/anno 10.500	canone concordato €/mq/mese 875
	Zona 3 bilocale 65 mq	canone libero €/mq/anno 10.800	canone libero €/mq/mese 900*

← valore canone concordato simulatore Milano Abitare

\* fonte: valore medio zona 3 da agenzie immobiliari

	CANONE LIBERO MERCATO 4+4	CANONE CONCORDATO 3+2
<b>CANONE DI LOCAZIONE ANNUO € (A)</b>	<b>10.800,00 €</b>	<b>10.500,00 €</b>
<i>Agevolazioni e detrazioni fiscali previste</i>		
CEDOLARE SECCA AL 21%	2.268,00 €	NO
CEDOLARE SECCA AL 10%	NO	1.050,00 €
IMU aliquota standard locazioni	1.257,98 €	NO
IMU agevolata + detrazione 25% ex l.431/98	NO	662,26 €
IMPOSTA DI REGISTRO E BOLLO	NO	NO€
SPESE DI ATTESTAZIONE DEL CONTRATTO -costo annuale su 3+2 anni	NO	20,00 €
<b>TOTALE ANNUO IMPOSTE DOVUTE (B)</b>	<b>3.525,98 €</b>	<b>1.732,26 €</b>
<b>TOTALE ANNUO REDDITO UTILE DA LOCAZIONE (A-B)</b>	<b>7.274,02 €</b>	<b>8.767,74 €</b>



<b>300,00 €</b>	Risparmio annuale canone per il conduttore
<b>1.493,73 €</b>	Risparmio fiscale annuale per il proprietario



## Perché è utile e anche conveniente

Riconsideriamo il “caso 1”: bilocale di 65 mq in Zona 3 dell’Accordo locale e verifichiamo gli incentivi aggiuntivi

### Caso 1



	CANONE LIBERO MERCATO 4+4	CANONE CONCORDATO 3+2
<b>CANONE DI LOCAZIONE ANNUO €</b>	<b>10.800,00 €</b>	<b>10.500,00 €</b>
<b>TOTALE ANNUO REDDITO UTILE DA LOCAZIONE</b>	<b>7.274,02 €</b>	<b>8.767,74 €</b>
<i>Agevolazioni e contributi aggiuntivi tramite Milano Abitare - pacchetto base</i>		
Rimborso spese attestazione del contratto - quota annuale su 3+2 anni		20,00 €
Contributo Una Tantum - quota annuale su 3+2 anni		240,00 €
<b>TOTALE ANNUO REDDITO UTILE DA LOCAZIONE + CONTRIBUTI AGGIUNTIVI AL PRIMO ANNO - pacchetto base</b>	<b>7.274,02 €</b>	<b>9.027,74 €</b>
<i>Agevolazioni e contributi aggiuntivi tramite Milano Abitare pacchetto max</i>		
Contributo ristrutturazione - quota annuale su 3+2 anni		800,00 €
Contributo Superaffitto - quota annuale su 3+2 anni		400,00 €
<b>TOTALE ANNUO REDDITO UTILE DA LOCAZIONE + CONTRIBUTI AGGIUNTIVI AL PRIMO ANNO - pacchetto massimo</b>	<b>7.274,02 €</b>	<b>9.967,74 €</b>

# Perché è utile e anche conveniente

Consideriamo un "caso 3": bilocale di 65 mq in Zona 4 dell'Accordo locale (es. Gorla)

## Caso 3



	Zona 4 bilocale 65 mq	canone concordato €/mq/anno 9.100	canone concordato €/mq/mese 758
	Zona 4 bilocale 65 mq	canone libero €/mq/anno 10.200	canone libero €/mq/mese 850*

← valore canone concordato simulatore Milano Abitare

\* fonte: valore medio zona 4 da agenzie immobiliari

	CANONE LIBERO MERCATO 4+4	CANONE CONCORDATO 3+2
<b>CANONE DI LOCAZIONE ANNUO € (A)</b>	<b>10.200,00 €</b>	<b>9.100,00 €</b>
<i>Agevolazioni e detrazioni fiscali previste</i>		
CEDOLARE SECCA AL 21%	2.142,00 €	NO
CEDOLARE SECCA AL 10%	NO	910,00 €
IMU aliquota standard locazioni	1.223,04 €	NO
IMU agevolata + detrazione 25% ex l.431/98	NO	643,86€
IMPOSTA DI REGISTRO E BOLLO	NO	NO€
SPESE DI ATTESTAZIONE DEL CONTRATTO -costo annuale su 3+2 anni	NO	20,00 €
<b>TOTALE ANNUO IMPOSTE DOVUTE (B)</b>	<b>3.365,04 €</b>	<b>1.573,86 €</b>
<b>TOTALE ANNUO REDDITO UTILE DA LOCAZIONE (A-B)</b>	<b>6.834,96 €</b>	<b>7.573,14€</b>



**1.100,00 €** Risparmio annuale canone per il conduttore  
**691.18 €** Risparmio fiscale annuale per il proprietario





## **Milano Abitare**

Agenzia per l'affitto accessibile

Via Felice Orsini, 21 - Villa Scheibler  
20157 Milano - Tel.3478003805

[info@milanoabitare.org](mailto:info@milanoabitare.org)

[www.milanoabitare.org](http://www.milanoabitare.org)

