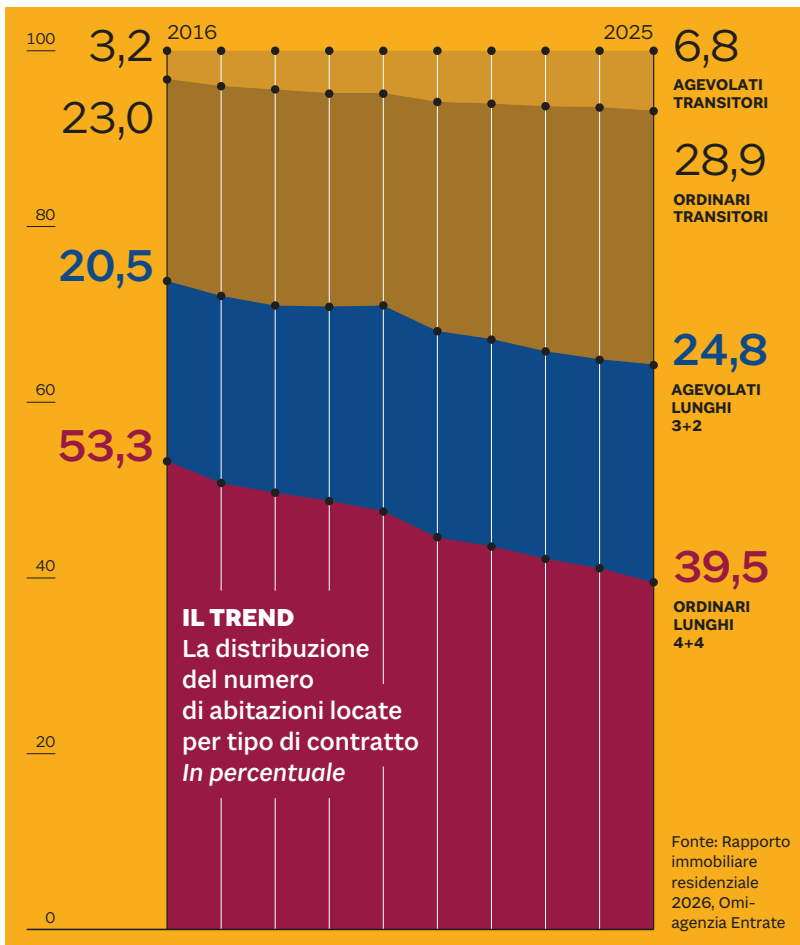




Immobili

Affitti, il contratto ordinario frena Più patti transitori

La formula «4+4» scende al 35,2% nelle otto maggiori città. Aumentano gli accordi concordati e legati a esigenze temporanee



Aquaro, Dell'Oste, Lovecchio, Lungarella, — a pag. 2-3

Affitti, nelle grandi città solo il 35% sceglie il «4+4»

L'analisi dei dati. Diminuiscono i contratti ordinari, crescono quelli a canone concordato e fino a 18 mesi. Gli importi calmierati sono nell'ordine degli 800 euro nei centri maggiori. Spinta dalla cedolare al 10%

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Sempre meno case vengono affittate con i contratti lunghi ordinari, i classici «4+4». Nel 2025 questa formula è stata scelta solo per il 39,5% delle locazioni registrate alle Entrate. Dieci anni fa il dato era al 53,3 per cento. E l'anno scorso si è fermato addirittura al 35,2% nelle otto città maggiori (Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Napoli e Palermo).

La fotografia scattata dal Rapporto immobiliare 2026 dell'Omi-agenzia delle Entrate permette di capire dove sta andando il mercato, in un momento in cui si discute molto sugli affitti brevi e il Governo lancia il piano casa.

Con il calo dei contratti liberi è cresciuto il peso delle altre formule. Sono aumentate le locazioni concordate (che hanno un canone inferiore ai livelli di mercato e durata minima di tre anni), passate dal 20,5 al 24,8 per cento. Ma, ancora di più, sono cresciuti gli affitti che il Rapporto classifica come «transitori»: categoria che include i contratti per studenti (sempre a canone vincolato) e i rapporti transitori veri e propri, fino a 18 mesi, stipulabili solo per le esigenze previste dalla normativa o dagli accordi locali tra proprietà edilizia e sindacati degli inquilini.

Dietro la crescita dei concordati ci sono diverse cause: le agevolazioni fiscali (in primis la cedolare al 10% anziché al 21%, e poi le agevolazioni Imu); la revisione al rialzo di alcuni accordi locali (come nel caso di Milano); la difficoltà di un numero crescente di inquilini di sostenere i canoni di mercato, che porta i locatori ad accettare un importo calmierato. Pesa poi la maggior diffusione di esigenze transitorie legate ai nuovi modelli di lavoro e studio, che incontra la volontà di alcuni proprietari di non impegnarsi a lungo.

Se il mix delle formule è cambiato,

il totale dei nuovi contratti registrati ogni anno per intere abitazioni è rimasto stabile nell'ultimo decennio intorno a 1,3 milioni. Non si può escludere, però, che ci sia stato qualche «travaso» con le case destinate ad affitto breve, che non rientrano in questa rilevazione (i contratti fino a 30 giorni non sono registrati): l'ultimo trend pare essere un passaggio dal breve al transitorio (si veda l'articolo a fianco).

«La crescita dei contratti a canone concordato, sia i «3+2» sia i transitori, è un fatto positivo e smentisce la polemica sui danni che gli affitti brevi farebbero al mercato. Anzi, è l'occasione per azzerare l'Imu sui contratti agevolati così da dare un'ulteriore spinta», osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. «Vedo un po' il rischio di demonizzare gli affitti transitori – prosegue – che invece sono la risposta a esigenze abitative temporanee, ben governate dagli accordi locali, e nei centri oltre i 10mila abitanti hanno il canone calmierato».

Grandi e piccoli centri

Gli affitti concordati «3+2» si concentrano nei Comuni ad alta tensione abitativa, spinti dalle agevolazioni. I

contratti transitori sono più diffusi nei centri minori, forse anche perché lì il canone è libero.

Nelle otto città maggiori, i nuovi contratti «3+2» nel 2025 sono stati circa il 30%, meno numerosi dei contratti liberi «4+4». Il rapporto è ribaltato negli altri Comuni ad alta tensione abitativa (elenco che include i capoluoghi di provincia e molti centri medi): qui, pur in presenza di una quota totale di contratti lunghi simile a quella delle grandi città, i concordati sopravanzano i «4+4». Potrebbe dipendere da una situazione di mercato meno dinamica, che rende i canoni calmierati più competitivi con quelli liberi. Di certo nei grandi centri il ricorso alla formula

«3+2» varia molto. A Roma e Genova supera il 50% di tutti i contratti registrati nel 2025. A Firenze non arriva al 10% e a Milano sfiora il 14% dopo anni di quasi assenza.

«La distinzione tra Comuni ad alta tensione abitativa o no è anacronistica. Aveva forse senso una ventina d'anni fa, quando c'era una composizione sociale diversa, prima delle crisi economiche e del ciclone del Covid», afferma Stefano Chiappelli, segretario generale Sunia, sindacato inquilini. Che aggiunge: «La chance della cedolare al 10% andrebbe quindi estesa a tutti: un piccolo o medio Comune, infatti, potrebbe trovarsi a vivere una condizione di maggior disagio rispetto a un centro più grande, perché ha pochi immobili di edilizia pubblica o bassi livelli reddituali delle famiglie».

Il livello dei canoni

Resta da chiedersi quanto gli affitti concordati riducano il canone rispetto ai livelli di mercato. Partendo dal canone lordo, Il Sole 24 Ore del Lunedì ha calcolato che in diverse città l'importo medio per il locatore – al netto di cedolare e Imu – è più alto per i canoni concordati che per gli affitti liberi registrati nel 2025: è evidente a Napoli e Genova, ma anche a Palermo, Roma e Milano. Naturalmente, ciò non significa che gli inquilini siano penalizzati o che i canoni concordati siano «troppo alti», perché le due medie si riferiscono a case con caratteristiche e ubicazioni diverse. Ciò che si può rilevare è che il canone medio concordato dei nuovi contratti 2025 è nell'ordine degli 800 euro al mese nelle grandi città: dal minimo di 472 euro di Torino ai massimi di 980 a Roma e 1.056 a Milano.

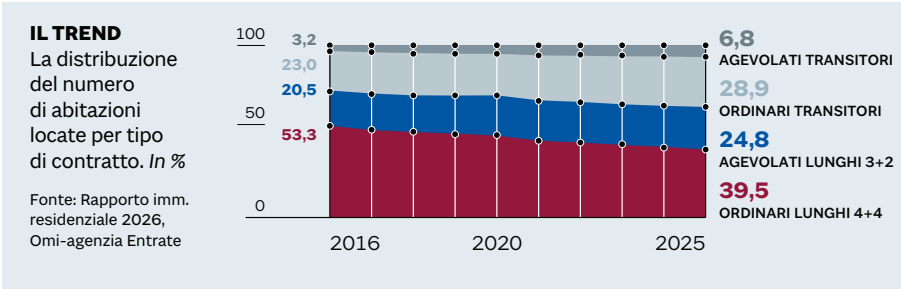
«I concordati non sostituiscono le case popolari, ma rispondono a esigenze intermedie – commenta Spaziani Testa –. Anche per questo abbiamo chiesto di ripristinare i fondi per gli inquilini, sia quello per la morosità in-

colpevole, che il piano casa indirizzerebbe dove serve a ben poco, sia il fon-

do classico della legge 431/1998. Sono misure che, al pari del Ddl sugli sfratti,

servono per avere più affitti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ADOBESTOCK



Canoni calmierati al 50,7 per cento.

A Genova (nella foto la Piazza dei Truogoli di Santa Brigida) nel 2025 oltre metà dei nuovi contratti è «3+2»

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



093531-ITONL4



Il quadro

L'EVOLUZIONE

La distribuzione del numero di abitazioni locate per segmento di mercato in base al tipo di comuni. *Contratti in % e canoni in euro, dati 2025*

ITALIA **ORDINARI 4+4** **AGEVOLATI 3+2** **ORDINARI TRANSITORI** **AGEVOLATI TRANSITORI**



8 COMUNI MAGGIORI



Nelle grandi città

Roma **ORDINARI 4+4** **AGEVOLATI 3+2**

19,8%		50,1%		<i>Nota metodologica. La tassazione comprende la cedolare al 21% o al 10%, e l'Imu con le aliquote deliberate dai Comuni e lo sconto statale del 25%, applicato sulla rendita catastale media ponderata delle unità A/2 e A/3</i>
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO	
12.992	8.169	11.755	9.008	

Milano

45,4%		13,7%	
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO
14.132	9.764	12.675	10.670

Napoli

33,3%		47,1%	
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO
6.894	4.057	7.960	6.121

Torino

43,5%		18,8%	
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO
7.648	4.593	5.663	4.507

Palermo

35,3%		37,3%	
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO
5.980	3.977	6.121	4.948

Genova

15,2%		50,7%	
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO
6.933	3.993	6.740	5.247

Bologna

55,7%		23,5%	
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO
10.988	7.097	8.772	7.043

Firenze

28,6%		9,3%	
CANONE LORDO	CANONE NETTO	CANONE LORDO	CANONE NETTO
13.661	9.348	9.472	7.748

ALTRI COMUNI ATA* **ORDINARI 4+4** **AGEVOLATI 3+2** **ORDINARI TRANSITORI** **AGEVOLATI TRANSITORI**



ALTRI COMUNI NON ATA*



(*) Alta Tensione Abitativa. Fonte: elab. Il Sole 24 Ore del Lunedì su dati Rapp. residenziale Omi-ag. Entrate

LA CONVENIENZA

La redditività lorda di affitti brevi e transitori nelle principali città. Il calcolo mette in rapporto il canone annuo percepito al valore di mercato dell'immobile per un bilocale. Il risultato, espresso in percentuale, indica il rendimento prima di spese, tasse e costi di gestione

Roma

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
11,0%	9,5%	15,1%	15,2%

Milano

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
4,8%	4,7%	9,1%	9,2%

Napoli

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
6,9%	6,6%	15,9%	15,6%

Torino

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
7,3%	7,4%	11,1%	11,0%

Palermo

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
11,0%	10,9%	14,7%	14,9%

Bologna

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
7,0%	6,7%	11,3%	11,2%

Firenze

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
8,0%	6,8%	8,9%	8,7%

Venezia

AFFITTO BREVE		TRANSITORIO	
REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026	REDDITIVITÀ LUG 2025	REDDITIVITÀ MAG 2026
13,2%	10,8%	9,5%	9,6%

Seppur la redditività lorda rimanga alta, l'incasso netto (al lordo della sola cedolare) per i proprietari è calato del 16,5% in un anno

Fonte: Italianway su dati propri /airDNA e Immobiliare.it

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

093531-ITONL4



I CONTRATTI REGISTRATI

Le unità abitative oggetto di una nuova locazione registrata (escluse locazioni parziali e affitti brevi)
In milioni

