

Come si determina il prezzo dell'affitto in una Zona Tensionada in Catalogna?

La dichiarazione di determinati comuni come zone di mercato residenziale sotto tensione ha introdotto importanti limitazioni nella determinazione del canone dei nuovi contratti di locazione abitativa. A differenza di quanto avveniva tradizionalmente, in questi comuni il proprietario non può sempre determinare liberamente il prezzo del nuovo contratto. Per sapere quale canone si può richiedere, occorre analizzare principalmente due questioni: **se l'abitazione è stata locata nei cinque anni precedenti e se il proprietario ha la qualifica di grande proprietario immobiliare.**

Questa distinzione è essenziale, poiché la normativa stabilisce diversi sistemi di limitazione del canone a seconda del caso.

1. L'ABITAZIONE È STATA AFFITTATA NEGLI ULTIMI 5 ANNI

Quando l'abitazione era già stata locata come abitazione principale nei cinque anni precedenti alla stipula del nuovo contratto, il punto di partenza è **il canone dell'ultimo contratto.**

L'articolo 17.6 della Legge sulle locazioni urbane stabilisce che, in una zona di mercato residenziale sotto tensione, il canone iniziale del nuovo contratto non può superare, in linea generale, l'ultimo canone in vigore nei cinque anni precedenti, una volta applicato l'aggiornamento previsto dalla legge.

Ciò implica che il cambio di inquilino non consente al proprietario di fissare nuovamente il prezzo dell'abitazione sulla base dei prezzi attuali di mercato. Se, per esempio, l'abitazione era locata per 950 euro al mese, il canone del nuovo contratto dovrà partire da questo importo, con gli aggiornamenti applicabili.

Inoltre, la norma impedisce di utilizzare il nuovo contratto per trasferire all'inquilino spese o oneri che non erano previsti in precedenza. Pertanto, non è possibile compensare la limitazione del canone aggiungendo nuovi obblighi economici a carico del conduttore che non esistevano nel contratto precedente.

La legge consente, in determinati casi specifici, che il canone risultante possa essere aumentato fino al **10 %**. Questa possibilità esiste, tra le altre ipotesi, quando sono stati realizzati determinati interventi di riqualificazione, migliorie che attestino una riduzione minima del 30 % del consumo di energia primaria non rinnovabile, interventi di accessibilità o quando il nuovo contratto ha una durata di dieci anni o più. Questo aumento, tuttavia, non è automatico. Il proprietario deve poter dimostrare che ricorre una delle ipotesi previste dalla legge.

Cosa succede se il proprietario è un grande proprietario immobiliare?

Quando il proprietario ha la qualifica di grande proprietario immobiliare, la determinazione del canone è più restrittiva.

In questo caso, non è sufficiente verificare quale sia il prezzo dell'ultimo contratto. Occorre anche consultare il **Sistema statale di riferimento del prezzo dell'affitto**, disciplinato dall'articolo 17.7 della LAU.

Il proprietario dovrà quindi confrontare due importi: da un lato, il canone massimo risultante dall'ultimo contratto e, dall'altro, il limite massimo stabilito dall'indice statale di riferimento.

Il canone del nuovo contratto non potrà superare il minore di questi due importi.

Per esempio, se l'ultimo canone aggiornato è di 1.100 euro al mese, ma il Sistema statale di riferimento stabilisce un massimo di 980 euro, il nuovo contratto non potrà fissare un canone superiore a 980 euro.

Se invece l'indice stabilisce un massimo di 1.200 euro, ma l'ultimo canone aggiornato è di 1.100 euro, il limite continuerà a essere di 1.100 euro.

Questa è una delle principali conseguenze dell'essere considerato un grande proprietario immobiliare in una zona sotto tensione: **si applicano contemporaneamente i due sistemi di limitazione e prevale sempre quello più restrittivo.**

2. L'ABITAZIONE NON È STATA AFFITTATA NEGLI ULTIMI 5 ANNI

La seconda grande ipotesi si verifica quando l'abitazione non è stata locata nei cinque anni precedenti. In questo caso non esiste più un canone precedente che possa fungere da riferimento. È il caso, per esempio, di un'abitazione che era stata occupata dal proprietario stesso, che era rimasta vuota per anni o che viene immessa per la prima volta nel mercato degli affitti.

Nelle zone di mercato residenziale sotto tensione della Catalogna è stato stabilito che, in questi casi, il canone del nuovo contratto è limitato dal **Sistema statale di riferimento del prezzo dell'affitto**.

Pertanto, il proprietario dovrà consultare quale sia l'intervallo applicabile a quella specifica abitazione e il canone iniziale del contratto non potrà superare il valore massimo risultante dal sistema.

L'aspetto più importante è che, in questa ipotesi, **la limitazione non dipende dal fatto di essere o meno un grande proprietario immobiliare.**

Vale a dire che, se un privato possiede un'unica abitazione in una zona sotto tensione e questa abitazione non è stata affittata negli ultimi cinque anni, dovrà anch'egli rispettare il limite dell'indice statale.

Questa differenza è particolarmente rilevante perché spesso si associa l'applicazione dell'indice esclusivamente ai grandi proprietari immobiliari, quando in realtà può riguardare anche i piccoli proprietari se l'abitazione non dispone di un contratto di riferimento dei cinque anni precedenti.

CHE COS'È IL SISTEMA STATALE DI RIFERIMENTO DEL PREZZO DELL'AFFITTO?

Il Sistema statale di riferimento del prezzo dell'affitto è uno strumento pubblico creato per determinare un intervallo indicativo o, nei casi previsti dalla legge, un limite massimo per il canone di un'abitazione.

Il calcolo viene effettuato tenendo conto di diverse caratteristiche specifiche dell'immobile, come la sua ubicazione, superficie, stato di conservazione, presenza di ascensore, parcheggio, certificato energetico o altri elementi dell'abitazione e dell'edificio.

Quando la normativa impone di applicare questo sistema come limite, ciò che rileva è il **valore superiore dell'intervallo ottenuto**, che funge da canone massimo del nuovo contratto.

Per questo motivo, non è sufficiente confrontare l'appartamento con altre abitazioni simili pubblicizzate nella stessa zona. Prima di firmare il contratto occorre ottenere il risultato corrispondente a quello specifico immobile.

CHI È CONSIDERATO UN GRANDE PROPRIETARIO IMMOBILIARE IN CATALOGNA?

La qualifica di grande proprietario immobiliare è anch'essa determinante per sapere quale limitazione debba essere applicata. La Legge 12/2023, sul diritto all'abitazione, considera in linea generale grande proprietario immobiliare la persona fisica o giuridica titolare di più di dieci immobili urbani a uso residenziale o di una superficie costruita di oltre 1.500 m² a uso residenziale, senza contare garage e ripostigli.

La stessa legge consente, tuttavia, di ridurre questa soglia nelle zone dichiarate sotto tensione. In Catalogna, in questi ambiti, è considerata grande proprietario immobiliare anche la persona fisica o giuridica titolare di **cinque o più immobili urbani a uso residenziale situati all'interno di zone di mercato residenziale sotto tensione**.

Pertanto, prima di calcolare il canone, occorre analizzare non solo l'abitazione che si intende affittare, ma anche la situazione patrimoniale del proprietario.

COME SAPERE QUALE LIMITE SI APPLICA IN CIASCUN CASO?

In pratica, il sistema può essere riassunto nel modo seguente.

- Se l'abitazione è **stata affittata negli ultimi cinque anni** e il proprietario **non è un grande proprietario immobiliare**, il canone massimo viene determinato, in linea generale, a partire dall'ultimo canone del contratto precedente, debitamente aggiornato.
- Se l'abitazione è **stata affittata negli ultimi cinque anni** e il proprietario è **un grande proprietario immobiliare**, occorre confrontare il canone del contratto precedente con il limite del Sistema statale di riferimento e applicare l'importo più basso.

Infine, se l'abitazione **non è stata affittata negli ultimi cinque anni**, in Catalogna il nuovo contratto è soggetto al limite del Sistema statale di riferimento, indipendentemente dal fatto che il proprietario sia o meno un grande proprietario immobiliare.

Pertanto, la domanda fondamentale prima di fissare il prezzo di un nuovo affitto in una zona sotto tensione non riguarda soltanto quanto si paga attualmente per abitazioni simili. Occorre esaminare

lo storico dell'immobile, determinare se esiste un canone precedente di riferimento e verificare se il proprietario soddisfa i requisiti per essere considerato un grande proprietario immobiliare.

PRIMA DI FIRMARE UN NUOVO CONTRATTO

La regolamentazione dei canoni nelle zone sotto tensione ha reso la determinazione del prezzo di un affitto una questione giuridica che richiede di analizzare le circostanze specifiche di ciascuna operazione.

Un'applicazione scorretta del canone precedente, dell'indice statale o della qualifica di grande proprietario immobiliare può dare luogo a divergenze tra proprietario e conduttore e a possibili successive contestazioni.

Per questo motivo, prima di stipulare un nuovo contratto di locazione in una zona di mercato residenziale sotto tensione, è consigliabile verificare quale sia il regime applicabile e calcolare correttamente il canone massimo che può essere stabilito.