

FAQ - Agenzia per l'Abitare del Comune di Monza

COS'È L'AGENZIA PER L'ABITARE?	2
Quali servizi offre ai proprietari di immobile?	2
Quali servizi offre agli inquilini?	2
È necessario prendere appuntamento? Dove si trova? Orari?	2
È un servizio esclusivo per i residenti nel Comune di Monza?	2
L'Agenzia per l'Abitare assegna alloggi? Esistono graduatorie o bandi?	3
L'Agenzia può fare da garante tra proprietario e inquilino?	3
L'Agenzia può mediare conflitti nel rapporto di locazione?	3
Esistono altre Agenzie per l'Abitare nella provincia di Monza e Brianza?	3
CANONE CONCORDATO E ACCORDO TERRITORIALE	5
Che cos'è il canone concordato / convenzionato / agevolato?	5
Che cos'è l'Accordo Territoriale?	5
Quali sono le diverse tipologie di contratti a canone concordato?	5
Quali sono le condizioni affinché un contratto possa essere transitorio?	6
È possibile affittare a canone concordato per singole stanze?	6
Come si calcola il canone minimo e massimo?	6
Per effettuare il calcolo, quali documenti servono?	6
Chi formalizza la correttezza del canone e del contratto scelto?	7
Quando un affitto è sostenibile per l'inquilino?	7
FISCALITÀ E INCENTIVI	8
Quali agevolazioni fiscali sono previste per il proprietario?	8
Come funziona la riduzione IMU per il canone concordato a Monza?	8
Esistono contributi premiali per chi passa al canone concordato?	8
CHIAREZZA E ASPETTATIVE	9
Il colloquio con l'Agenzia comporta obblighi o vincoli successivi?	9
Posso rivolgermi all'Agenzia solo per informazioni, senza avviare alcun percorso?	9

COS'È L'AGENZIA PER L'ABITARE?

È un servizio comunale **gratuito di orientamento**: informa e accompagna cittadini, proprietari e inquilini sul tema dell'affitto, con focus sul **canone concordato**.

Quali servizi offre ai proprietari di immobile?

- Informazioni su: **canone concordato, Accordo territoriale e modelli contrattuali**
- **Calcolo** delle fasce di canone (min/max) e prima valutazione di **convenienza rispetto a contratti a libero mercato (4+4)**
- Orientamento su **agevolazioni fiscali** e **contributi** erogati dal Comune di Monza per chi stipula contratti a canone concordato
- Orientamento procedurale (cosa fare e in che ordine)
- **Matching fra proprietari e inquilini**: raccolta disponibilità di immobili e proposta di potenziali inquilini

Quali servizi offre agli inquilini?

- Informazioni e orientamento sul canone concordato
- Analisi del profilo sociale/reddituale e delle esigenze abitative
- Orientamento verso altri **servizi territoriali**, in base alla richiesta
- Matching con proprietari, SOLO in caso di disponibilità di immobili

È necessario prendere appuntamento? Dove si trova? Orari?

Sì, l'accesso è **su appuntamento**.

Sede: **Centro Civico LibertHUB – Viale Libertà 144, Monza**.

Orari di ricevimento: **martedì 12:00–14:00** (su appuntamento) e **giovedì 10:00–12:00** (su appuntamento).

È un servizio esclusivo per i residenti nel Comune di Monza?

No.

- **Per proprietari**: è sufficiente avere la proprietà di un **immobile nel Comune di Monza**.
- **Per inquilini**: è sufficiente essere interessati a **vivere a Monza**.

L'Agenzia per l'Abitare assegna alloggi? Esistono graduatorie o bandi?

No. L'Agenzia **non assegna case** e non gestisce **graduatorie o bandi ERP**. Per case popolari e misure comunali dedicate, si viene reindirizzati ai **servizi competenti del Comune**:

- [Case popolari - Comune di Monza](#)
- [Contributi di solidarietà per inquilini SAP - Comune di Monza](#)
- [Servizi Sociali - Comune di Monza](#)
- [Edilizia Residenziale Convenzionata - Comune di Monza](#) .

L'Agenzia può fare da garante tra proprietario e inquilino?

No. L'Agenzia **non fa da garante** economico/legale tra le parti. Può però offrire orientamento e indicare i canali corretti (associazioni di categoria, servizi, ecc.) e agire come **mediatore** fra le parti.

L'Agenzia può mediare conflitti nel rapporto di locazione?

Può dare **orientamento** e indirizzare ai canali competenti, ma non svolge funzione di arbitro/assistenza legale. Per tutele e controversie è opportuno rivolgersi alle **associazioni di categoria** o a professionisti.

Esistono altre Agenzie per l'Abitare nella provincia di Monza e Brianza?

Sì. Nella provincia di Monza e Brianza sono attive altre Agenzie per l'Abitare. Ogni Agenzia offre servizi diversi. Di seguito l'elenco e i relativi link al sito:

- **Ambito di Carate Brianza** - Agenzia per la Casa (che comprende i Comuni di Albiate, Besana in Brianza, Biassono, Briosco, Carate Brianza, Lissone, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano, Verano Brianza): [Agenzia per l'abitare - Ambito di Carate Brianza](#)
- **Ambito di Seregno** - Agenzia dell'Abitare (che comprende i Comuni di Barlassina, Ceriano Laghetto, Cogliate, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Meda, Misinto, Seregno, Seveso): [Agenzia dell'Abitare Ambito Seregno](#)

- **Ambito di Desio** - Agenzia Sociale SistemAbitare (che comprende di Comuni di Bovisio Masciago, Cesano Maderno, Desio, Limbiate, Muggiò, Nova Milanese, Varedo): [Agenzia SistemAbitare - Co.De.Bri.](#)
- **Ambito di Vimercate** – Offerta Casa, Agenzia per l’Abitare di Offerta Sociale (che comprende i Comuni di Agrate Brianza, Aicurzio, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Busnago, Camparada, Caponago, Carnate, Cavenago di Brianza, Concorezzo, Cornate d’Adda, Correzzana, Lesmo, Mezzago, Ornago, Roncello, Ronco Briantino, Subiate, Usmate Velate, Vimercate): [Offertasociale](#) .

CANONE CONCORDATO E ACCORDO TERRITORIALE

Che cos'è il canone concordato / convenzionato / agevolato?

È un contratto di affitto in cui il canone **non è deciso liberamente**, ma calcolato **entro fasce** (in particolare, si calcola un tetto massimo di canone richiedibile all'inquilino) stabilite dall'Accordo territoriale vigente, in base alle caratteristiche dell'alloggio. In cambio, esistono **agevolazioni fiscali** per i proprietari di immobili che optano per questa tipologia contrattuale.

Che cos'è l'Accordo Territoriale?

È il documento sottoscritto tra **associazioni di categoria della proprietà immobiliare e degli inquilini**, che definisce regole e parametri per calcolare il canone concordato. L'accordo territoriale per il Comune di Monza è stato siglato nel 2024 ed è disponibile e scaricabile nella pagina comunale dedicata al nostro servizio: [Canone concordato e Agenzia per l'Abitare - Comune di Monza](#).

Quali sono le diverse tipologie di contratti a canone concordato?

Le tipologie principali di contratti a canone concordato sono:

- **3+2 anni** è il canone concordato "ordinario"; la durata può essere estesa a 4+2, 5+2 e 6+2. Trascorsi i primi anni + 2, il contratto non termina automaticamente. Le parti possono decidere di stipulare un nuovo contratto oppure lasciarlo proseguire, rinnovandolo di 2 anni in 2 anni.
- **Transitorio** (da 1 a 18 mesi), tipo di locazione pensata per esigenze temporanee. La caratteristica fondamentale è che la transitorietà deve essere reale e documentata. Nel contratto deve essere indicata la ragione temporanea che giustifica la durata limitata, come un trasferimento di lavoro, uno stage, un incarico professionale temporaneo, una separazione o altre situazioni analoghe. A differenza dei contratti ordinari, quello transitorio non prevede un rinnovo automatico alla scadenza: quando il periodo stabilito termina, il contratto si conclude.
- **Studenti universitari** (da 6 mesi a 3 anni), tipologia di contratto che nasce per rispondere a esigenze specifiche di mobilità abitativa. Alla scadenza, il contratto può essere rinnovato una volta sola, per la medesima durata.

Il contratto **4+4** è invece a **canone libero** (non è canone concordato, pertanto l'importo dell'affitto può essere deciso liberamente fra le parti, senza fasce massime o minime. Non sono previste agevolazioni fiscali per i proprietari).

Quali sono le condizioni affinché un contratto possa essere transitorio?

Serve una **motivazione di transitorietà reale e documentabile**, del locatore o del conduttore (es. trasferimento temporaneo, formazione, separazione, ristrutturazione abitazione principale, lavoro a tempo determinato, vicinanza a parenti che necessitano assistenza ecc.), legata a un evento **certo** e indicato nel contratto. La lista completa delle casistiche di transitorietà prevista dalla normativa è indicata nel punto 5.2 a pagina 10 dell'Accordo Territoriale (disponibile e scaricabile nella pagina comunale dedicata al nostro servizio: [Canone concordato e Agenzia per l'Abitare - Comune di Monza](#)).

È possibile affittare a canone concordato per singole stanze?

Sì. È possibile anche per **locazioni parziali**, purché il calcolo rispetti i parametri dell'Accordo (e si disponga delle misure delle stanze, se richieste).

In ogni caso, la somma del canone di locazione delle singole stanze e relative superfici ad uso comune non potrà essere superiore al canone di locazione dell'intero immobile.

Come si calcola il canone minimo e massimo?

Il calcolo segue le indicazioni riportate nell'Accordo territoriale, sulla base dei valori in **€/mq/anno** e parametri dell'unità: zona, caratteristiche qualitative, metratura dell'immobile, possibili maggiorazioni.

L'Agenzia **calcola gratuitamente** le fasce min/max degli immobili.

Per effettuare il calcolo, quali documenti servono?

- **Visura catastale aggiornata** (con superficie catastale)
- **Planimetria catastale**
- In caso di affitto parziale: **metratura delle singole stanze**
- **Indicazione della classe energetica**, preferibilmente con attestazione prestazione energetica (APE)

Per inquadrare correttamente il caso e le esigenze specifiche è previsto un **colloquio**, eventualmente da remoto in videochiamata se la persona è impossibilitata a recarsi fisicamente in Agenzia.

Chi formalizza la correttezza del canone e del contratto scelto?

L'Agenzia **orienta**, ma la formalizzazione avviene tramite le **associazioni di categoria firmatarie**, che rilasciano **attestazione/asseverazione** (passaggio necessario per accedere alle agevolazioni). L'Agenzia offre servizi gratuitamente; l'asseverazione è un servizio a pagamento fornito dalle associazioni.

A quali associazioni di categoria mi posso rivolgere per ricevere l'attestazione/asseverazione e poter accedere alle agevolazioni fiscali previste?

Per l'attestazione è necessario rivolgersi alle associazioni firmatarie dell'Accordo Locale, di seguito l'elenco completo:

- SUNIA - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
- SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio
- UNIAT - Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
- CONIA - Confederazione Nazionale Inquilini Associati
- APE Monza aderente CONFEDELIZIA - Associazione Proprietà Edilizia
- ASPPI Monza - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
- ASPPI Comprensorio Brianza - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
- Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari
- CONFAPPI - Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare
- FEDERPROPRIETÀ - Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
- UNIONCASA - Associazione Nazionale UnionCasa
- UPPI Monza e Brianza - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Quando un affitto è sostenibile per l'inquilino?

Un affitto è definito indicativamente sostenibile quando la somma del canone e le spese condominiali non supera il **30% del reddito netto** del nucleo. È una soglia usata spesso come riferimento pratico per prevenire morosità.

FISCALITÀ E INCENTIVI

Quali agevolazioni fiscali sono previste per il proprietario?

In generale, per canone concordato:

- **Cedolare secca agevolata:** al 10%, anziché 21%.
- **Riduzione IMU del 25%**, prevista dalla normativa nazionale per immobili locati a canone concordato.
- **Aliquota IMU ridotta:** nel Comune di Monza, l'aliquota è più bassa se l'inquilino prende la residenza nell'immobile - si rimanda alla domanda successiva.

Come funziona la riduzione IMU per il canone concordato a Monza?

A Monza le aliquote IMU di base cambiano in base alla **residenza dell'inquilino**:

- **0,76** se l'inquilino trasferisce la residenza (poi -25% se canone concordato)
- **1,06** se l'inquilino non trasferisce la residenza (poi -25% se canone concordato)

Per ottenere l'agevolazione va fatta la **comunicazione** all'ufficio IMU del Comune secondo le modalità indicate sul sito comunale, di seguito il link: [IMU - Comune di Monza](#).

Esistono contributi premiali per chi passa al canone concordato?

Sì, il Comune di Monza ha approvato la Delibera di Giunta n. 245 del 22 luglio 2025, che prevede un **contributo di €750,00 per i proprietari** che, tramite i servizi orientativi dell'Agenzia, procedono a stipulare **contratti di locazione a canone concordato 3+2 (o 4+2, 5+2, 6+2)**. Sono esclusi dal contributo i contratti per studenti o transitori.

Il contributo è previsto per chi stipula un contratto a canone concordato per la prima volta o trasforma il suo contratto a mercato libero (4+4) in un contratto a canone concordato (3+2, 4+2, 5+2, 6+2). Per quest'ultima casistica, l'Agenzia per l'Abitare verificherà che il contratto a canone concordato sia almeno del -10% rispetto al canone precedente a mercato libero.

Infine, per ricevere il bonus, l'Agenzia per l'Abitare dovrà verificare la sostenibilità economica del canone in relazione al reddito del nucleo familiare dell'inquilino. Un affitto è definito indicativamente sostenibile quando la somma del canone e le spese condominiali non supera il **30% del reddito netto** del nucleo. È una soglia usata spesso come riferimento pratico per prevenire morosità.

In quali casi può intervenire un fondo di garanzia di morosità incolpevole?

Il Fondo per la morosità incolpevole è un contributo economico pubblico destinato a sostenere gli inquilini che non riescono a pagare l'affitto per cause non volontarie (morosità incolpevole) e che rischiano di perdere l'alloggio con un provvedimento di sfratto. La misura è legata anche alla normativa nazionale che finanzia questo tipo di intervento.

Per tutte le informazioni e per i contatti, di seguito il link del sito comunale: [Contributi per morosità incolpevole - Comune di Monza](#) .

CHIAREZZA E ASPETTATIVE

Il colloquio con l'Agenzia comporta obblighi o vincoli successivi?

No. Il colloquio è informativo e di orientamento: non vincola a stipulare un contratto né ad aderire a percorsi successivi.

Posso rivolgermi all'Agenzia solo per informazioni, senza avviare alcun percorso?

Sì. È possibile chiedere solo informazioni (es. su canone concordato, iter, documenti, contributi), anche tramite contatto telefonico o e-mail.