



# CAMERA CON **S**VISTA

Eccessi e abusi nel  
mercato delle camere in  
affitto a Modena



In collaborazione con



Immagine generata con AI

**Sunia e CGIL dedicano il rapporto ai modenesi e alle modenesi, proprietari di immobili, che scelgono, con responsabilità sociale, l'affitto a canone concordato**

Hanno curato questo rapporto:

Marzio Govoni – Segretario Sunia Modena

Anna Perazzelli – Sunia Modena

Rajen Amari – Sunia Modena

Roberta Orfello – Segreteria CGIL Modena

si ringrazia

Pamela Bussetti di Federconsumatori Modena

## CAMERA CON SVISTA. IL MERCATO DELLE STANZE IN AFFITTO A MODENA

### Premessa: Modena, da Zia Pina ai cento posti letto in subaffitto.

Pochi mesi fa un rapporto di Immobiliare.it Insight sulle stanze in affitto nelle città italiane attribuiva a Modena lo sgradevole primato della maggior crescita dei canoni medi in un anno, passati da 385 a 506 euro, con un incremento del 31%. Questo rapporto, dedicato alla Città di Modena, cerca di individuare l'origine di questi numeri, esaminando lo stato di una formula abitativa in forte crescita, quella dell'affitto e del subaffitto di stanze all'interno di unità immobiliari. Una crescita determinata da diversi fattori, ma quello principale è certamente il costo spesso insostenibile degli appartamenti in affitto in città, che rende obbligatoria la coabitazione. Una formula che, se si muove all'interno delle regole, non è di per sé un problema, anzi può essere una opportunità sia per i proprietari che per gli affittuari. **Quindi in nessun modo il nostro rapporto vuole mettere in discussione una formula dell'abitare, tra le tante possibili.** Allo stesso tempo rileviamo, assieme alla crescita di domanda e offerta, quella contestuale di abusi e speculazioni, oltre che la presenza di eccessi, che crediamo meritino attenzione. Il rapporto non esamina la tipologia di affitto di camere che potremmo chiamare di "Zia Pina", che risiede in un appartamento di proprietà o in affitto, nel quale è presente una camera libera. Era la camera del figlio, e Pina volendo integrare il proprio reddito l'affitta o la subaffitta ad una studentessa o ad una lavoratrice. È una tipologia marginale, che non tocchiamo. **Approfondiremo invece, in particolare, il tema della regolarità dei contratti stipulati a Modena, quello dei canoni e delle spese. Approfondiremo anche il fenomeno, a carattere imprenditoriale, delle ristrutturazioni di unità immobiliari, o di interi edifici, procedendo al frazionamento degli ambienti, destinandoli ad affitti o subaffitti transitori di stanze.** Un tema toccato una prima volta nel 2024 in un rapporto di Federconsumatori, *"9 metri quadrati di Modena"*, in riferimento alla ristrutturazione di una unità immobiliare, come quella nel quartiere San Faustino, dove erano state ricavate 17 camere, in parte di 9 metri quadri. Una condizione che fu definita dall'Associazione "Monumento alla speculazione". Ora, a Modena, i monumenti stanno diventando davvero tanti.

### Un accenno alla demografia. Sono tanti i modenesi che non abitano a Modena.

Modena è una città che negli ultimi venti anni è cresciuta, dal punto di vista urbanistico, in modo vorticoso. Il problema è che la crescita di Modena è avvenuta fuori Modena, nei Comuni limitrofi, nessuno escluso, dove i residenti sono cresciuti notevolmente e la cementificazione del territorio è stata pesante, senza che si alzassero voci critiche percepibili.

La Città di Modena confina con undici Comuni modenesi e due reggiani. Il Censimento del 1991 aveva misurato nei 13 Comuni una popolazione complessiva di 194.000 abitanti (solo Carpi ne aveva oltre 60.000), mentre Modena ne aveva 177.000. Il censimento del 2021 ha visto l'agglomerato dei Comuni confinanti con Modena crescere in un trentennio di 68.000 abitanti, salendo a 262.000, con una crescita del 35%. E il Capoluogo? Nel Censimento 2021 i modenesi erano diventati 184.971, con una crescita in trent'anni del 4,5%, vale a dire appena 8.000 residenti in più.

Ulteriori elementi possono venire dal confronto con Reggio Emilia e Parma. Reggio nello stesso periodo è cresciuta di 38.000 abitanti, passando da 132.000 a 170.000 (+29%). Parma è cresciuta di 25.000 abitanti, passando da 170.000 a 195.000 (+15%), scalzando Modena e diventando la seconda

città della Regione. Le dinamiche demografiche della Città di Modena sono fondamentali per ogni lettura alla sua odierna crisi abitativa. Nonostante la crescita dell'importanza economica del capoluogo, a fronte di un incremento di 97.000 abitanti in un trentennio nell'intera provincia, Modena è cresciuta come detto di 8.000 residenti. Il peso demografico della Città, rispetto alla popolazione provinciale, è sceso da un già modesto 29% al 26%, mentre Reggio e Parma salivano rispettivamente al 32,4% e 44%. In Emilia-Romagna Modena è il capoluogo con il minor rapporto rispetto ai residenti dell'intera provincia; ovviamente si tratta di un effetto del modello policentrico della provincia di Modena, dei suoi pregi e dei suoi difetti. Ma allo stesso tempo, anche per l'effetto delle crisi dei distretti produttivi carpigiano e sassolese, l'attrattività occupazionale di Modena è cresciuta, come facilmente percepibile da chiunque attraversi le direttrici di traffico verso il capoluogo. Provenienti da altre Regioni e da altri Paesi, con occupazioni spesso temporanee e a volte precarie, i nuovi modenesi si rivolgono sempre più spesso al mercato dell'affitto transitorio, al massimo di 18 mesi, in attesa di consolidarsi a Modena o di trasferirsi altrove.

La domanda di case in affitto a Modena è cresciuta, e sono cresciuti in modo rilevanti i canoni di affitto; una condizione fortunatamente mitigata dall'accordo sui canoni concordati, convenienti per entrambi i contraenti, rinnovato nel 2023 tra le associazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

**Alle modenesi ed ai modenesi, proprietari di immobili, che con senso di responsabilità sociale scelgono l'affitto a canone concordato, fortunatamente in crescita, è dedicato il rapporto del nostro sindacato di inquilini.**

### **Quali sono le regole per il contratto transitorio di una stanza?**

Chi si avvicina al mercato dell'affitto a Modena, città riconosciuta ad Alta Tensione Abitativa, si trova davanti la scarsa disponibilità di appartamenti a canone concordato, mentre quelli a canone libero hanno spesso costi insostenibili per redditi distanti dai 2.000 euro mensili. Più abbondante è invece il mercato degli affitti transitori, di stanze e di appartamenti.

**Cos'è l'affitto transitorio in un Comune ATA come Modena?** L'affitto transitorio a Modena, Comune classificato ad Alta Tensione Abitativa, è una tipologia contrattuale pensata per rispondere ad esigenze abitative realmente temporanee e documentate, sia del locatore che del conduttore. **La durata va da 1 a 18 mesi**, senza rinnovo automatico, e il contratto deve riportare in modo chiaro la motivazione della transitorietà che, secondo la normativa nazionale, deve essere provata con idonea documentazione da allegare al contratto. **Per capirci, non esiste la formula dell'affitto per stanze a canone libero in un Comune ad alta tensione abitativa;** se deroghi dal 3+2 del concordato o dal 4+4 del libero, devi comunque applicare i canoni definiti, con un largo range di prezzo, dall'Accordo provinciale stipulato tra i Sindacati dei proprietari e quelli degli inquilini.

Per poter accedere alle agevolazioni fiscali e rientrare nella disciplina dei contratti a canone concordato, la forma contrattuale deve inoltre rispettare il modello ministeriale previsto, pena la perdita dei benefici e l'eventuale applicazione di sanzioni. La data di scadenza del contratto non può superare il termine dell'esigenza dichiarata, e la transitorietà può essere determinata tanto da necessità del proprietario – ad esempio rientro nell'immobile per sé o per familiari, interventi edilizi programmati non compatibili con l'occupazione, o altri eventi certi a data prefissata – quanto da quelle del conduttore, **come un contratto di lavoro a termine, un trasferimento temporaneo o l'indisponibilità momentanea della propria abitazione.** Le condizioni economiche e le clausole applicabili restano **disciplinate dagli Accordi Territoriali, che stabiliscono fasce di canone e criteri oggettivi per la valutazione degli immobili**, garantendo un quadro di riferimento condiviso tra proprietari e inquilini. Nel contesto modenese, tuttavia, il ricorso ai contratti transitori – soprattutto per singole stanze – è cresciuto ben oltre la funzione originaria. Questa diffusione non deriva da un miglioramento delle opportunità per gli inquilini, ma come già detto

dalla difficoltà, per molti di loro, di accedere a un appartamento intero con contratto ordinario o a canone concordato. Studenti fuori sede, lavoratori provenienti da altre Regioni e Paesi, con impieghi temporanei e con redditi intermittenti si rivolgono al mercato transitorio, che però offre una stabilità molto ridotta e costi eccessivi. Il risultato è un mercato sbilanciato: da un lato la crescente disponibilità di stanze ricavate anche tramite ristrutturazioni discutibili e frazionamenti; dall'altro una platea di inquilini che, pur pagando canoni proporzionalmente alti rispetto agli spazi, ottiene scarsa tutela, continui cambi di coinquilini, poca privacy e nessuna prospettiva di lungo periodo. Per queste ragioni, pur essendo uno strumento legittimo, il contratto transitorio richiede un uso rigoroso e corretto: quando utilizzato in maniera impropria o sistematica, produce illegalità, contribuendo ad accentuare la precarietà abitativa delle fasce più fragili, alimentando speculazioni e distorsioni che incidono su tutto il mercato dell'abitare.

**I contratti transitori e l'affitto a stanze. Quante sono?** Se queste sono le regole, vediamo le dimensioni del mercato dell'affitto di singole stanze. Domanda difficilissima, perché dati ufficiali disponibili non ce ne sono. Come accade per gli affitti turistici dobbiamo affidarci alla Rete, alle inserzioni, che però promuovono a volte l'intero appartamento, con più stanze in affitto, a volte la singola camera. Inoltre, ovviamente, in rete si trovano in prevalenza le stanze disponibili, e non tutto il "parco stanze". Sul sito Casa.it sono 298 le inserzioni con stanze in affitto, che potrebbero corrispondere a circa un migliaio di posti letto. Ma su Idealista.it si sale a 394 e con Immobiliare.it si sale a 444 inserzioni. Spesso si tratta delle stesse inserzioni, e quindi non è possibile cumulare questi numeri. Inoltre, grossi agglomerati di appartamenti adibiti ad affitto di stanze scelgono altri canali di vendita, come Subito.it, Bakeka.it e tanti altri. Poi ci sono le Agenzie immobiliari specializzate, ed alcune di loro hanno "portafogli" di oltre cento camere, in alcuni casi commercializzati anche sui siti prima citati. E non dimentichiamo Campus X, che da solo governa, con diverse forme di affitto, 360 camere. E poi ci sono Camplus in Sant'Eufemia e i 1.272 appartamenti e camere in affitto concordato per studenti, registrati nel solo 2024. Infine, c'è il nero, le cui dimensioni sono ancor più difficili da ricostruire. **Ipotizziamo che le stanze ed i posti letto in affitto a Modena città siano tra 4.000 e 5.000.** Non proprio un fenomeno marginale, mentre certamente marginale è stata in questi anni l'attenzione alla loro crescita e regolarità, non solo a Modena. In particolare, andrebbe indagato in profondità quanto accade negli altri Comuni ad Alta Tensione Abitativa della provincia, Carpi, Sassuolo, Castelfranco, Formigine e Campogalliano. Essere un Comune ATA ha tra gli effetti quello di dare accesso, per i canoni concordati, a benefici fiscali per l'IMU e all'aliquota agevolata al 10% per la cedolare secca.

### **Gli eccessi e gli abusi nell'affitto e nel subaffitto di stanze.**

#### **Quanto costano e quanto dovrebbero costare.**

Qui parleremo di costi e del raffronto con i canoni concordati. Perdonateci i tecnicismi, indispensabili per comprendere il livello elevato di abusi nella determinazione del canone delle stanze.

Il calcolo del canone di una stanza si basa su due elementi fondamentali: la sub fascia e la zona omogenea. La sub fascia (A, B, C, D, E) definisce la fascia di qualità dell'immobile, tenendo conto della dotazione e dello stato dell'alloggio: più alta è la sub fascia, più alto sarà il canone minimo e massimo. La zona omogenea, invece, distingue la collocazione dell'immobile all'interno della città o del territorio circostante: le principali zone considerate sono Centro, Semicentro, Periferia, Suburbana/Rurale, con prezzi crescenti dalla periferia più lontana verso il centro. Una volta individuata la sub fascia e la zona, si possono calcolare i canoni minimi e massimi per la stanza. **Ad esempio, in Centro, una stanza in subfascia A senza bagno privato ha un canone compreso tra €200 e €210 al mese, mentre se dotata di bagno esclusivo il range sale a €250-270.**



Nella stessa zona, **una stanza in sub fascia D va da €280 a €300 senza bagno e da €330 a €350 con bagno**. Spostandosi nel Semicentro, i parametri cambiano leggermente: una stanza in sub fascia B ha un range di **€240–260 senza bagno e €290–310 con bagno**. La sub fascia C, invece, va da €260 a €280 senza bagno e €310–330 con bagno esclusivo. In Periferia, i valori diminuiscono: sub fascia A oscilla tra €190 e €200 senza bagno e €240–260 con bagno; sub fascia D, invece, arriva a €260–290 senza bagno e €310–340 con bagno. Infine, nelle aree Suburbane e Rurali, sub fascia E prevede un canone minimo di €310 e massimo di €340 con bagno, e tra €260 e €290 senza bagno. Per determinare il canone di un appartamento locato a stanze, basta sommare i valori di ciascuna stanza secondo la sub fascia e la zona, tenendo però presente che la somma, qualora l'affitto sia a canone concordato, non può superare il valore massimo complessivo dell'appartamento. Ad esempio, tre stanze in sub fascia C con bagno in semicentro avranno un canone totale mensile tra €930 e €990, senza eccedere il limite previsto per l'intero appartamento. Questi esempi mostrano chiaramente come la combinazione di sub fascia e zona omogenea permetta di calcolare rapidamente e con precisione il canone minimo e massimo di ciascuna stanza. Altrettanto chiaramente mostrano la forte distanza tra i canoni richiesti e ottenuti e le regole che dovrebbero essere applicate, accentuate dall'elemento costo delle utenze e, a volte, delle spese condominiali. Qui, se possibile, gli abusi sono ancora maggiori, tanto da meritare una specifica indagine.

### **Quindi, quanto costano e quanto dovrebbero costare a Modena le stanze in affitto?**

Abbiamo esaminato 605 inserzioni; 440 di Immobiliare, 105 di Stanza Semplice e 60 di altri soggetti. Per le specificità di Campus X non abbiamo esaminato questo soggetto, che certamente peggiorerebbe, al di là di prezzi civetta, un quadro già critico. Va premesso che una parte importante di operatori inserisce all'interno del canone le utenze ed il condominio, senza dimensionarle e rendendo non semplice il confronto. In ogni caso:

Nella fascia al di sotto dei 300 euro mensili (tutti con utenze a parte) si concentra il 6% delle stanze.

Nella fascia da 300 a 399 euro mensili (quasi tutti con utenze a parte) si concentra il 27% delle stanze.

Nella fascia da 400 a 499 euro (circa metà con utenze a parte) si concentra il 27% delle stanze.

Nella fascia tra 500 e 599 euro (forte prevalenza di utenze comprese) si concentra il 38% delle stanze.

Nella fascia oltre i 600 euro (solo utenze comprese) si concentra il 2% delle stanze.

**Quindi possiamo dire che il 67% dei canoni riferiti a stanze a Modena sono oltre i 400 euro, e tra questi il 40% oltre ai 500 euro.** Cifre incompatibili anche con i livelli più elevati dei canoni concordati, tenuto conto che solo una minima parte (meno del 10%) ha il bagno esclusivo.

**L'oscillazione del costo delle camere in affitto dovrebbe porsi, come abbiamo visto, tra un minimo di 190 euro ed un massimo di 350 euro**, tipologia quest'ultima che riguarda però una netta minoranza di immobili.

**Tentiamo di ipotizzare una cifra media: una stanza con bagno in comune, con ascensore, al di fuori del centro storico, dovrebbe costare attorno ai 270 euro, ai quali aggiungere circa 65 euro di spese, per un totale di 335 euro mensili.**

Avanziamo l'ipotesi che solo il 15-20% dei canoni di stanze sia allineato, più o meno, con quanto previsto dagli accordi territoriali, prevedendo allo stesso tempo spese realistiche. Un ulteriore 15-20% ha differenze più consistenti, soprattutto nelle spese. Un 60-70% del nostro vasto campione registra difformità maggiori, con maggiori costi tra il 30 e l'80%, con punte anche superiori al 100%.

### **Spese incluse, spese comprese. Gli abusi nel calcolo/non calcolo delle spese accessorie.**

È legittimo porre le spese delle utenze (gas, luce, acqua, internet, rifiuti) e condominiali a carico dell'affittuario della stanza. I calcoli debbono essere accurati e costantemente disponibili al controllo. Possono essere forfettizzate mensilmente, operando un conguaglio a fine anno. Conguaglio che a nostro parere deve essere garantito anche nelle sempre più diffuse formule "tutto compreso", per le quali non viene mai fornito il costo distinto. Un obbligo portato dalla

necessità di verificare la regolarità del canone, ed allo stesso tempo di impedire abusi fiscali.

Fatto sta che oggi, a Modena, ottenere la documentazione rispetto alle utenze di una camera in affitto e ottenere il conguaglio è molto difficile. Quello degli eccessi nelle richieste di forfetizzazione delle utenze è un elemento molto rilevante, frutto di ulteriori speculazioni. **Quale un costo accettabile? In un appartamento condiviso da più di due persone non si dovrebbero superare i 60/70 euro mensili.** In generale non si dovrebbero mai superare i 100 euro, in nessuna condizione. Ma sono cifre presunte, ed è necessario richiedere ed ottenere il conguaglio dalla proprietà. Certo non è possibile mettere a carico degli inquilini, come accaduto a Modena, la ripavimentazione dei garage del condominio, peraltro non accessibili agli inquilini.

### Storie di affitto a stanze.

Ma ecco alcuni casi che abbiamo raccolto.

- 1) Un ragazzo, lavoratore a tempo determinato, risponde alla inserzione per una camera di 10 mq in zona artigianale, in affitto transitorio per un minimo di sei mesi. La richiesta è di 350 euro; in agenzia gli viene sottoposto un contratto di subaffitto, dove ai 350 euro vengono aggiunti 350 euro di spese mensili per utenze e condominiali, pari a 4.200 euro annui. Cifra da moltiplicare per i quattro residenti, per un totale di 16.800 euro, in un fabbricato in condizioni a dir poco modeste, ricavato al di sopra di un'azienda, ovviamente senza costi di condominio. Una situazione limite, ma non rara, con la differenza, tra canone e spese, che tocca i 4.500 euro annui.
- 2) Molto più comune il caso di una studentessa, che affitta per un anno una camera in una via esterna al centro di Modena ad un *"Canone mensile di 290,00 € mensili + 130 € mensili per il rimborso di tutte le utenze ed i consumi (energia elettrica, gas, acqua) connessione wi-fi, tassa rifiuti, condominio, assicurazione, manutenzioni e riparazioni."* Anche qui, in modo meno visibile, siamo di fronte ad un abuso. Per quella tipologia di appartamento, senza ascensore ed a bassa efficienza energetica, il costo dovrebbe attestarsi al massimo a 220 euro, ed il costo delle utenze, in un appartamento di 80/90 mq con tre singole, si attesterebbero a 4.600 euro complessivi, decisamente eccessivi. Improprio poi porre a carico degli affittuari assicurazioni, manutenzioni e riparazioni. Può sembrare un abuso minore, ma in un anno corrisponde, secondo i nostri calcoli, ad un maggior costo, per la ragazza, di 1.500 euro.
- 3) Un operaio a tempo indeterminato risiede in un appartamento in zona residenziale prossima al centro città, con sette camere, perlopiù di 11 mq e con tre bagni. All'origine si trattava di un ufficio, e l'ingresso/sala d'attesa è stato trasformato in angolo cottura. Le sette mini-camere sono affittate a 410 euro al mese + 100 di spese, onnicomprensive. I consumi così ammonterebbero a 8.400 euro annui, un dato eccessivo, mentre il canone complessivo raggiunge (l'appartamento risulta al completo) i 5.000 euro mensili, per un appartamento di grandi dimensioni, affittabile a canone libero a non più di 1500 euro mensili.
- 4) Un infermiere da poco assunto presso il Policlinico di Modena cerca un piccolo appartamento nei pressi del luogo di lavoro, senza trovarlo a costi accettabili. Gli viene proposta una camera in affitto in via Vignolese a 900 euro mensili, in un appartamento con quattro camere e un bagno. I servizi sono diversi, compresa la biancheria, e la cifra comprende le spese. Scopre che la stessa camera è offerta da altre agenzie a 750, ed è affittabile anche a notti, a 90 euro giornalieri. Alla fine, trova un appartamento in affitto in una frazione di Spilamberto, grazie ad un collega.

### Esaminiamo tre soggetti operativi nel mercato delle stanze in affitto. Il tema subaffitto.

Proviamo ad approfondire le proposte commerciali e le modalità utilizzate da tre diversi soggetti operativi su Modena, occasione per ragionare di una formula in forte crescita, quella del subaffitto, che sta cambiando in profondità il mondo dell'abitare transitorio. Di cosa si tratta? Una impresa edile, o un soggetto specializzato in compravendita di immobili, acquista appartamenti o palazzine. Quindi le ristruttura, solitamente low cost, pensando al mercato delle stanze in affitto, eliminando sale e soggiorni, trasformati in camere a partire da 9 mq; si rifanno i bagni, a volte ricavandone due dove prima ce n'era uno. Quella che era la cucina diventa, come dicono le descrizioni, *"Il living, il cuore della casa, dotato di ogni attrezzatura"*. A questo punto, ma non sempre, affitta a canone libero 4+4 ad una agenzia immobiliare l'appartamento o gli appartamenti, ad un costo presumiamo superiore a quello di mercato. L'agenzia si occupa di arredare con mobili semplici, mentre *"Le tonalità delle pareti sono state scelte con attenzione per stimolare il buon umore e migliorare la concentrazione, creando un ambiente accogliente e perfetto per lo studio e il relax."* Fin qui tutto legittimo, specie quando si recuperano immobili inutilizzati. Più che discutibile invece trasformare un affitto, ad esempio da 1.000 euro mensili, in un subaffitto che ne fa incassare 5.000, applicando canoni liberi anche alle stanze. **E' probabilmente il subaffitto, sono le imprese che ristrutturano a quello scopo e le agenzie che subaffittano, tra i principali responsabili della crescita vertiginosa dei canoni delle camere in affitto a Modena.**

### Il caso Stanza Semplice.

Nel 2024, senza essere citata per nome, Stanza Semplice era entrata nel rapporto *"Nove metri quadrati di Modena"* con una vicenda piuttosto clamorosa. Sul proprio sito, alla pagina modenese di questo franchising nazionale, trovava vasto spazio una porzione di immobile in via Sante Fattori, dichiarata di oltre 300 mq: *"Nell'ambito delle agenzie immobiliari che propongono camere in affitto, troviamo un vero e proprio monumento all'avidità umana: nel quartiere San Faustino, edilizia anni '70, una porzione di edificio trasformato in un grande appartamento su due livelli. Una sorta di studentato, o di piccolo albergo (ma con bagni in comune) con ben diciassette mini-camere, generalmente di 9-11 mq l'una."* Le inserzioni, sul sito di Stanza Semplice, erano corredate di foto e dell'attenta descrizione degli interni. Solo dopo la pubblicazione del rapporto si scopriva che le descrizioni erano false, e che la ristrutturazione dell'immobile era lontana dal completarsi. Le inserzioni sparivano subito dal sito di Stanza Semplice, e ancora oggi sono assenti, nonostante che sulla porta dell'immobile campeggi il cartello dell'agenzia, all'epoca assente. A 16 mesi dal rapporto non è chiaro se l'immobile sia occupato, ma altri siti riportano inserzioni di camere in affitto a quell'indirizzo. Ma Stanza Semplice è un soggetto molto interessante, tanto da meritare un approfondimento. Senza alcuna ironia dobbiamo complimentarci per la trasparenza di informazioni di questo sito. Ricordiamo che dopo le nostre documentate critiche sui costi delle camere di CampusX una grande quantità di informazioni sono state cassate dal sito dell'azienda, lasciando formule del tipo *"a partire da..."*, che oggi rendono complessa la ricostruzione dei reali costi di questo soggetto. Così non è per Casa Semplice, che almeno da questo punto di vista, al netto di altri importanti problemi, è promossa.

#### I numeri di Casa Semplice.

L'affiliato modenese di Casa Semplice gestisce 105 posti letto in città, suddivisi in 19 appartamenti. A questi andrebbe aggiunto l'immobile di via Sante Fattori, con 17 camere, forse ancora non attivo, ma commercializzato da altre agenzie. Nelle nostre valutazioni non lo considereremo. Le dimensioni degli appartamenti sono varie, sono presenti da 3 a 9 camere, con una palazzina da quattro appartamenti in via Vignolese che ha complessivamente 12 camere. Le dimensioni dichiarate degli appartamenti suscitano perplessità. Ad esempio in Via Storch viene dichiarata una superficie di 140 mq per un appartamento con 4 camere da 11 a 13 mq, una cucina di modeste



dimensioni e due bagni. Difficile pensare a più di 80 mq calpestabili. La cosa si ripete per alcuni appartamenti, mentre altri sembrano riportare una metratura credibile. I canoni vanno da un minimo di 480 a 650 euro, per le camere con bagno condiviso, con il maggior addensamento tra 500 e 550 euro. Le camere con bagno privato, ed una metratura da 15 a 23 mq sono tutte in via Vignolese, e hanno canoni da 750 a 900 euro mensili. La trasparenza del sito consente di sapere quanti sono quelli occupati al momento, oltre l'80%. Sono riportati persino i nomi propri degli affittuari, in netta maggioranza stranieri. Stanza Semplice dichiara sul proprio sito di gestire a livello nazionale 1.933 stanze in 30 città, e di avere un "fatturato da canoni di locazione" di 3.700.000 euro, pari a 1.914 euro annui per stanza, dai quali è ovviamente detratto il canone pagato al proprietario dell'immobile. Viene inoltre dichiarato un fatturato del gruppo di 9.000.000 nel 2023.

### **I conti in tasca a Casa Semplice Modena.**

Facciamo i conti in tasca all'affiliato di Modena. Il "top score" è l'appartamento di Piazzale Risorgimento, dichiarato di 11 camere, di cui 9 presenti sul sito. La metratura dichiarata è di 321 mq, ma le camere occupano 126 mq, ed è difficile pensare che con la cucina ed i 4 bagni si raggiunga quella importante metratura. Probabilmente si tratta di metratura commerciale, discutibile in caso di affitto a stanze. E' tutto occupato, e produce canoni annui per 67.440 euro, comprensivi di spese; affittato a canone libero, privo di garage, si fermerebbe attorno ai 20.000 euro annui. La palazzina con tre appartamenti in via Vignolese produce 113.400 euro annui, lontani dai 40/50.000 ottenibili nel mercato libero, tenuto conto della zona, della prospicenza su di una via trafficata e dell'assenza di garage. Complessivamente, se tutte le 105 stanze fossero occupate, il fatturato da canoni di Stanza Semplice a Modena sarebbe di 673.000 euro. Con una occupazione dell'85% il fatturato scende a 572.000 euro, pari a 5.450 euro annui e 454 euro mensili per ogni stanza. Ovviamente sono cifre dalle quali vanno detratte i consumi ed i canoni pagati da Stanza Semplice ai proprietari degli immobili, poi concessi in subaffitto. A proposito, viene esplicitamente negata la possibilità di un conguaglio sui consumi, la cui entità non viene resa nota. Si legge sul sito *"Non ci sono conguagli sui consumi, tuttavia se si verificano dei consumi sproporzionati per l'appartamento potrà essere richiesto un conguaglio sulle relative bollette. Vi sono dei parametri prestabiliti da rispettare."* **E' stato così inventato il conguaglio solo a favore di una delle parti, che ha stabilito propri parametri arbitrari.**

### **Casa veloce ed i proprietari. Il subaffitto.**

Anche qui, nel reperimento degli immobili da adibire ad affitto di stanze, la trasparenza è grande. Leggiamo sul sito: *"Vuoi affittare casa? Scopri il metodo Stanza Semplice. Sei proprietario di un immobile e vorresti darlo in affitto, ma non sai come muoverti? Sei scoraggiato dalla ricerca dell'inquilino giusto perché spesso si rivela lenta e infruttuosa? Affidati a un operatore professionista del Team di Stanza Semplice® per "semplificare" il processo! Ci prendiamo cura del tuo immobile per l'intera durata del contratto e ti forniamo l'assistenza burocratica e tutto il supporto che ti serve. Inoltre ti garantiamo l'affitto sicuro per almeno 8 anni e un'assicurazione a tuo favore per eventuali danni. Zero spese di agenzia e gli arredi dell'appartamento te li regaliamo noi! Ogni mese riceverai l'affitto garantito, per tutta la durata del contratto, senza doverti più preoccupare di nulla. Questo perché, se il tuo immobile ha le caratteristiche che cerchiamo, siamo noi a prendere in mano tutto e ti forniamo le garanzie bancarie e assicurative che nessun altro potrebbe concederti. Inoltre saremo noi a seguire e a prenderci cura di un'eventuale ristrutturazione dell'immobile. E i nostri studenti sono sempre persone selezionate con cura. Parola di Stanza Semplice®."*

I nostri studenti? L'unica formula di affitto agli studenti, diversa dal 4+4 e dal 3+2 è quella del contratto transitorio per studenti, i cui termini sono normati dall'accordo territoriale rinnovato nel 2023 dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini. Con contenuti economici decisamente lontani da quelli di Casa Veloce. Quindi in sintesi, il proprietario dell'immobile, sia esso un privato

od una impresa, affitta a Casa Veloce la sua proprietà per otto anni, ad un canone libero, con le garanzie di cui sopra. Casa Veloce subaffitta le stanze, autorizzata dal proprietario, con margini decisamente notevoli. Ma qui è necessario parlare di subaffitto, anzi della originale formula di subaffitto che sta cambiando il panorama dell'abitare in città, senza che nessuno se ne sia accorto. Lo faremo nel finale del rapporto.

### **Un record a Modena. Il caso Exalink.**

*"Altolocato, stanze singole per giovani professionisti"* è il nome del sito di un'azienda con tre soci, la Exalink srl di Maranello, che propone stanze in affitto a Modena ed ha un fatturato di 1.341.390 euro. Altolocato ne propone a Modena 74, in 14 appartamenti. Exalink gestisce anche il sito *"Leuk-stanze singole e luminose per studenti"* che ha 34 appartamenti con 175 posti letto. Complessivamente (ma è possibile che qualche immobile appaia in entrambi i siti) **si tratta di 48 appartamenti e 249 posti letto**. I due siti propongono anche pochissimi immobili a Bologna e Reggio. Le spese vengono forfettizzate in 100 euro, non sappiamo se sia previsto un conguaglio. I prezzi sembrano lievemente più bassi di quelli di Stanza Semplice, da 450 a 600 euro; ma il numero di bagni sembra essere mediamente inferiore e molte ristrutturazioni sembrano davvero basic. Il terzo soggetto gestito da Exalink è *"Affittoperte"*, che propone ai proprietari la gestione di appartamenti destinati all'affitto di stanze, non è chiaro se con la formula del subaffitto o altro. Gli appartamenti di Altolocato hanno da 4 a 8 singole, le cui dimensioni variano da 9 mq, fino ad oltre 20 mq. In via Emilia est troviamo un appartamento con 8 singole, tutte occupate. L'affitto mensile complessivo, per un appartamento dichiarato di 165 mq è di 3.725 euro, pari a 44.700 euro annui. Le spese come detto sono di 100 euro mensili, per un totale di 9.600 euro annui; decisamente eccessive. Uno dei titolari, geometra, ha uno studio che si occupa di progettazione, direzione lavori e consulenza per interventi edilizi. Exalink pare essere, al momento, il maggior gestore di stanze nel Comune di Modena, superiori ai numeri di CampusX (detratte le camere utilizzate per affitti brevi, Ostello e quelle in convenzione con Ergo)

#### **I conti in tasca a Exalink Srl**

Considerando una occupazione teorica delle camere attorno al 90% ed un canone medio di 500 euro mensili il fatturato da canoni di Exalink si attesta attorno ad 1,5 milioni di euro. I dipendenti sono tre, stesso numero dei soci dell'azienda.

### **Il caso di via Giuseppe Soli 9. Immobiliare Conti nuova Srl.**

In via Giuseppe Soli, a poca distanza dal Museo Ferrari, una intera palazzina è stata da poco ristrutturata e adibita a locazione, anzi sublocazione, di camere. Da una visura gli appartamenti risultano essere 22, solo su Idealista.it le camere sono 61. Le dimensioni delle camere partono dai 9 mq, ma una delle immagini restituisce un letto da una piazza e mezzo letteralmente incassato tra le pareti, ed uno spazio che pare inferiore ai pur modestissimi 9 mq. In generale la ristrutturazione dell'immobile di via Soli 9 pare essere il festival del cartongesso, dell'arredo a basso costo; le cucine sono in realtà dei cucinotti. Alcune finestre sono poste a livello del soffitto, probabilmente al primo piano. Tenuto conto che gli appartamenti ospitano da 2 a 5 persone, le camere nel fabbricato potrebbero essere 80-90, oppure qualche appartamento è attualmente affittato interamente, si presume con contratto transitorio, visto che tutte le inserzioni riportano il vincolo di "minimo cinque mesi". Il costo mensile delle camere va da 480 a 595 euro, non abbiamo trovato menzione delle spese. Se le camere fossero 80, l'occupazione al 90%, con una media di 550 euro, il fatturato di via Soli raggiungerebbe in un anno i 475.000 euro.

L'immobile è di proprietà della Immobiliare Conti Nuova Srl di Modena, azienda attiva dal 1969; possiede, oltre ai 22 appartamenti di via Soli, altri 3 appartamenti in città, e 26 appartamenti a

Milano. Non sappiamo se gli appartamenti modenesi sono gestiti in affitto direttamente dalla Immobiliare Conti oppure se sono in subaffitto; in ogni caso sono numerosi i siti che commercializzano le stanze di via Soli. Il fatturato della Immobiliare Conti è stato nel 2024 di 334.000 euro, mentre i dipendenti sono due. **Ora, tutto questo è certamente legale, tutto è certamente a norma, ma vorremmo sapere se in questa città, in qualche ufficio comunale, in qualche assessorato, qualcuno a suo tempo ha avuto dubbi, e magari li ha espressi, segnalando gli eccessi in via Giuseppe Soli 9, o in altri luoghi della città, dei quali abbiamo parlato.**

### **In conclusione, Modena tra subaffitti e crisi abitativa.**

Il subaffitto, o sublocazione, è una formula perfettamente legale. Allo stesso tempo si può dire, senza tema di smentita, che **l'impennata folle del costo delle camere in affitto**, che ovviamente ospitano la parte più debole del mercato del lavoro e gli studenti, **è da ricondurre alla fortissima crescita della formula del subaffitto oltre che all'attività di soggetti che muovono grandi quantità di immobili, ricercando esclusivamente il massimo profitto.**

Come detto una impresa acquista un appartamento o una palazzina, ristruttura gli ambienti, li affitta ad un'altra impresa, con un affitto a mercato libero 4+4, con l'ovvia autorizzazione al subaffitto da parte dell'affittuario. Una speculazione estrema, che andrebbe indagata con attenzione, che fa salire i canoni complessivi fino a tre volte rispetto a quelli di mercato dell'immobile affittato per intero. Vanno segnalati appartamenti in Piazzale Risorgimento, con 11 affittuari, e in Canalchiaro con 9, che raggiungono un monte canone annuo di 67.000 e 52.000 euro.

Il rapporto si è concentrato attorno a tre grandi soggetti, operativi nell'affitto di stanze, anche col meccanismo del subaffitto. Come detto il subaffitto, se autorizzato dal proprietario, è perfettamente legale; ma le norme sono pensate per altre epoche, quando il subaffitto era quello di Zia Pina, che aveva una camera libera nel suo appartamento. E' prevalente una lettura che consente al subaffittante, anche per affitti transitori, l'applicazione di canoni discrezionali; canoni che hanno trascinato la crescita dei prezzi non solo delle stanze, ma anche degli affitti a mercato libero di appartamenti. Una lettura che crea una evidente iniquità con il resto del mercato immobiliare, in particolare degli affitti transitori. Ci sono più segnali, a Modena, di ristrutturazioni in corso relativi ad intere palazzine, per adibire gli appartamenti ad affitto transitorio di stanze. La situazione a Modena potrebbe peggiorare ancora; oggi una stanza con il bagno in comune costa come un piccolo appartamento pochi anni fa.

Sunia e CGIL, con questo rapporto, chiedono un'azione corale per ridurre di intensità le speculazioni in corso e quelle in arrivo, e per affermare con chiarezza il ruolo centrale dei canoni concordati nella crisi abitativa di Modena, anche per le stanze in affitto.

**Sunia e CGIL dedicano il rapporto ai modenesi e alle modenesi, proprietari di immobili, che scelgono, con responsabilità sociale, l'affitto a canone concordato**, che è l'alternativa possibile, anche per l'affitto di stanze, agli eccessi ed agli abusi che a Modena stanno crescendo. Per questo daremo il via, nei prossimi mesi, ad un canale nel quale uomini e donne, ragazzi e ragazze, in affitto o subaffitto in una stanza della nostra città, potranno ottenere informazioni, rivendicare diritti, recuperare quanto pagato indebitamente ed illecitamente versato in misura maggiore e non dovuta, a qualunque titolo.

SUNIA MODENA  
CGIL MODENA

10 dicembre 2025