

La crisi abitativa nel distretto ceramico.

I numeri dell'affitto.



A cura del gruppo di lavoro del Sunia di Modena

giugno 2026

*La grande quantità di dati e numeri forniti si presta a possibili errori,
dei quali ci scusiamo anticipatamente.*

LA CRISI ABITATIVA NEL DISTRETTO CERAMICO

I numeri dell'affitto

Questo report del Sunia di Modena si basa su dati dell'Agenzia delle Entrate, di Istat, dell'Osservatorio Sunia nazionale, del Ministero del Turismo e su nostre elaborazioni. Si collega ai numerosi lavori presentati in questi anni, anche in collaborazione con Federconsumatori, relativi alla crisi abitativa nella provincia di Modena. Per la prima volta interveniamo sulla complessa condizione dell'Unione del Distretto Ceramico, esaminando i dati dei quattro maggiori Comuni. I temi che affrontiamo non sono semplici ed immediati; per questo abbiamo corredato il testo di alcune note esplicative, che ricordano cosa sono i canoni concordati, quelli liberi, quelli transitori ed i Comuni ad alta tensione abitativa (ATA), come sono Sassuolo e Formigine.

La crisi abitativa nei quattro maggiori Comuni del Distretto Ceramico è indiscutibile, e riguarda essenzialmente le persone e le famiglie a reddito medio e basso, e tra questi in particolare giovani, precari/e e immigrati/e.

Mettere in evidenza i numeri di questa crisi non è per noi un mero lavoro statistico, ma serve a dar corpo alle molteplici crisi di chi è alla ricerca di una casa in affitto, a costi sostenibili, nei Comuni di Sassuolo, Formigine, Maranello e Fiorano. Territori ricchi, ma non per tutti, da tempo alle prese con la forte crisi del settore ceramico, solo in parte determinata dai maggiori costi energetici. Territori alle prese con la "monocultura" Ferrari, con i suoi molteplici effetti positivi e, contestualmente, con effetti negativi sul fronte dell'abitare. Confidiamo che i molti numeri che presentiamo contribuiranno alla comprensione dei fenomeni presenti in un'area dove risiedono 110.000 abitanti, di grande rilevanza per l'intera Provincia di Modena e per la nostra Regione.

Un dato generale è quello della importante **riduzione del numero di contratti di affitto stipulati nei quattro Comuni, calati tra il 2018 ed il 2025 del 12,7%**. Un calo non equilibrato, che va letto esaminando i dati dei canoni concordati e dei canoni liberi, calati rispettivamente del 35% e dell'8,6%. Quindi il calo si è concentrato, senza alcun dubbio, sui canoni concordati. Un dato medio particolarmente pesante in alcune realtà, come vedremo, e che è uno degli elementi rilevanti della crisi abitativa del Distretto.

Altro dato generale, collegato al precedente, è quello della forte crescita degli affitti transitori, da uno a diciotto mesi. Una crescita che presenta elementi di sostituzione dei canoni concordati; in parole povere, **ai contratti più tutelanti per la fascia di redditi media e medio bassa, si stanno sostituendo, come una mala pianta, i contratti con più elementi di abuso e più costosi per cittadini e famiglie.** E' necessario corredare i dati sull'evoluzione degli affitti con quanto sta accadendo nel territorio sul fronte della demografia. Le dinamiche che intervengono sui nuclei familiari agiscono sia sul fronte quantitativo che qualitativo. La transizione demografica in atto determina, anche in quest'area, un numero crescente di coppie senza figli e una riduzione delle famiglie numerose. L'allungamento della vita media, poi, incrementa la numerosità dei nuclei con capo famiglia anziano e contribuisce alla polverizzazione della dimensione familiare media (famiglie unipersonali). Il numero dei nuclei familiari cresce per i

movimenti migratori dei giovani che si spostano verso le aree economicamente più dinamiche per ragioni di studio e di lavoro. In particolare la capacità attrattiva del comprensorio ceramico, che negli anni ha polarizzato l'ingresso di vere e proprie catene migratorie dal sud Italia e dall'Estero, è cambiata nel tempo. Le modifiche al mercato del lavoro hanno contribuito significativamente a modificare gli spostamenti sul territorio riducendo in parte i movimenti legati alla formazione di un progetto di vita stabile.

POPOLAZIONE RESIDENTE:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Valori assoluti					
Fiorano M.	16.988	16.870	16.880	16.754	16.723	16.610
Formigine	34.541	34.494	34.506	34.478	34.464	34.496
Maranello	17.379	17.270	17.329	17.278	17.299	17.360
Sassuolo	40.722	40.469	40.830	40.996	41.116	41.123
PROVINCIA	703.696	701.751	704.332	706.445	708.340	711.502
	Variazioni assolute rispetto all'anno precedente					
Fiorano M.		-118	10	-126	-31	-113
Formigine		-47	12	-28	-14	32
Maranello		-109	59	-51	21	61
Sassuolo		-253	361	166	120	7
PROVINCIA		-1.945	2.581	2.113	1.895	3.162
	Variazioni % rispetto all'anno precedente					
Fiorano M.		-0,7	0,1	-0,7	-0,2	-0,7
Formigine		-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,1
Maranello		-0,6	0,3	-0,3	0,1	0,4
Sassuolo		-0,6	0,9	0,4	0,3	0,0
PROVINCIA		-0,3	0,4	0,3	0,3	0,4

FAMIGLIE RESIDENTI:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Valori assoluti					
Fiorano M.	6.847	6.902	6.936	6.927	6.967	6.988
Formigine	14.408	14.474	14.535	14.673	14.777	14.832
Maranello	7.183	7.205	7.290	7.265	7.323	7.408
Sassuolo	17.514	17.632	17.864	18.089	18.234	18.342
PROVINCIA	307.314	308.756	310.750	312.996	315.610	318.460
	Variazioni assolute rispetto all'anno precedente					
Fiorano M.		55	34	-9	40	21
Formigine		66	61	138	104	55
Maranello		22	85	-25	58	85
Sassuolo		118	232	225	145	108
PROVINCIA		1.442	1.994	2.246	2.614	2.850
	Variazioni % rispetto all'anno precedente					
Fiorano M.		0,8	0,5	-0,1	0,6	0,3
Formigine		0,5	0,4	0,9	0,7	0,4
Maranello		0,3	1,2	-0,3	0,8	1,2
Sassuolo		0,7	1,3	1,3	0,8	0,6
PROVINCIA		0,5	0,6	0,7	0,8	0,9

FAMIGLIE PER N. COMPONENTI:

	V.A. 2020					
	1	2	3	4	5	6 e +
Fiorano Modenese	1.858	2.032	1.415	1.111	299	132
Formigine	4.272	4.221	2.889	2.235	594	197
Maranello	2.105	2.092	1.459	1.107	281	139
Sassuolo	6.129	4.762	3.119	2.381	743	380
PROVINCIA	108.302	87.340	54.484	39.866	11.581	5.741
	V.A. 2025					
Fiorano Modenese	2.127	2.101	1.329	1.059	248	124
Formigine	4.765	4.384	2.856	2.108	548	171
Maranello	2.347	2.226	1.406	1.036	277	116
Sassuolo	7.073	4.843	3.008	2.267	779	372
PROVINCIA	119.965	89.689	53.277	38.427	11.418	5.684
	VARIAZIONI ASSOLUTE 2025/2020					
Fiorano Modenese	269	69	-86	-52	-51	-8
Formigine	493	163	-33	-127	-46	-26
Maranello	242	134	-53	-71	-4	-23
Sassuolo	944	81	-111	-114	36	-8
PROVINCIA	11.663	2.349	-1.207	-1.439	-163	-57
	VARIAZIONI % 2025/2020					
Fiorano Modenese	14,5	3,4	-6,1	-4,7	-17,1	-6,1
Formigine	11,5	3,9	-1,1	-5,7	-7,7	-13,2
Maranello	11,5	6,4	-3,6	-6,4	-1,4	-16,5
Sassuolo	15,4	1,7	-3,6	-4,8	4,8	-2,1
PROVINCIA	10,8	2,7	-2,2	-3,6	-1,4	-1,0

ABITAZIONI:

	ALLOGGI NON OCCUPATI CENSITI (v.a.)			INCIDENZA % ALLOGGI NON OCCUPATI SU TOTALE ALLOGGI CENSITI			INCIDENZA % ALLOGGI IN LOCAZIONE SU TOTALE ALLOGGI CENSITI
	2019	2021	2023	2019	2021	2023	2019
Fiorano M.	1.094	972	962	14,2	12,5	12,3	18,2
Formigine	2.487	2.065	2.114	15,3	12,7	12,8	17,3
Maranello	1.216	1.237	1.243	14,7	14,9	14,8	20,5
Sassuolo	3.574	2.821	2.556	17,9	14,1	12,7	20,3
PROVINCIA	85.671	80.432	78.730	22,4	21,0	20,3	20,4

SASSUOLO

A Sassuolo, Comune ATA, nel 2018 erano stati stipulati complessivamente 836 contratti d'affitto; sono scesi a 718 nel 2025, con una **riduzione generale del 14,1%, mentre i contratti lunghi, a canone libero e concordato, calano del 24,4%**. Ma se a Sassuolo esaminiamo i soli canoni concordati (3+2), il calo è imponente. Tra il 2018 ed il 2025 i contratti a canone concordato stipulati a Sassuolo sono passati da 548 a 359, con un **calo del 34,5%**. Questo ha visto i canoni concordati passare dal 66% di quota di mercato complessiva nel 2018 all'attuale 50%; comunque di gran lunga la miglior condizione tra i quattro Comuni. Esplodono a Sassuolo gli affitti transitori, dove si concentrano abusi ed illegalità; tra il 2018 ed il 2025 i nuovi contratti stipulati sono saliti da 41 a 117, **con una crescita del 185%**.

Al contrario dei transitori a Sassuolo i canoni liberi o ordinari (4+4) sono da tempo stabili, con un dato 2025 di 242 contratti stipulati, comunque ancora inferiore ai numeri dei concordati. Allo stesso tempo deve essere notata la crescita in otto anni del 24,3% dei contenuti economici dei canoni liberi, contro il 13,3% di quelli concordati. Il vero fenomeno, anche a Sassuolo, è la crescita di una tipologia inesistente per Legge, quella del contratto transitorio a canone libero. In questa tipologia i canoni sono cresciuti di quasi l'80% in otto anni; nel solo 2025 la crescita è stata del 32%. La quasi totalità di chi accetta questi contratti è composta da lavoratori e lavoratrici, pubblici e privati, per lo più al di sotto dei 40 anni, assunti a tempo determinato o assunti da poco tempo in realtà del territorio.

Il canone medio degli affitti, a Sassuolo, è cresciuto del 24,6% tra il 2018 ed il 2025. Un effetto portato con evidenza dalla forte riduzione dei canoni concordati e dalla crescita dei contratti di durata inferiore ai 18 mesi. Il canone medio nel 2025, a Sassuolo, è stato il più basso dei quattro Comuni esaminati, con 6.903 euro, il 9% in meno rispetto agli altri tre Comuni.

FIORANO

Sono purtroppo molti i record negativi di Fiorano, dove il calo dei contratti d'affitto stipulati tra 2018 e 2025 è stato del **17,4%**, il peggior dato tra i quattro Comuni. Ma se prendiamo a riferimento gli affitti lunghi, a canone libero o concordato, il calo raggiunge il 30%. Stessa cosa accade sul fronte dei **canoni medi, cresciuti di ben il 35,6%** sul 2018. Anche a Fiorano cresce una tipologia di affitto illegittima, come il contratto transitorio a canone libero (da 1 a 18 mesi), che con 51 nuovi contratti ed una crescita del 64,5% sul 2018, **doppia, ed è un dato francamente incredibile, i contratti agevolati.**

Una tipologia che già nel 2018 a Fiorano era poca cosa, appena il 17% del mercato complessivo; nel 2025 ha registrato un calo del 35% rispetto a otto anni prima, riducendosi così ad un insignificante 13%. Rispetto al 2018 anche il numero dei canoni liberi di nuova stipula arretra del 29%, ma con una sostanziale stabilità negli ultimi anni.

Ancora un record negativo: **a Fiorano i canoni medi sono cresciuti in otto anni del 35,6%**; un dato raggiunto anche a causa del raddoppio dei canoni degli affitti transitori, cresciuti in otto anni del 64%, ma con i canoni medi di questa tipologia cresciuti di un sorprendente 97%. Una crescita tutta concentrata tra il 2022 ed il 2025, evidentemente con operazioni speculative di grandi proprietari o di agenzie immobiliari.

Le particolarità della condizione di Fiorano sono confermate dai dati IMU, di cui parliamo più avanti, ma soprattutto dall'essere **l'unico Comune della provincia di Modena a non godere della cedolare secca per i canoni concordati.**

FORMIGINE

A Formigine, Comune ATA, il calo dei contratti di affitto stipulati tra il 2018 ed il 2025 è del 16,3%, mentre i canoni medi sono cresciuti, in otto anni, del 30%. Il calo dei contratti d'affitto stipulati, se si prendono a riferimento i soli contratto lunghi, a canone libero o concordato, sale al -21% nell'arco degli otto anni esaminati.

Formigine ha il canone medio più elevato tra i quattro Comuni, con 7.593 euro, ma la forte crescita di Fiorano e Maranello mette i tre Comuni sostanzialmente alla pari; Sassuolo è più "economica", nei canoni medi, del 9% rispetto agli altri tre Comuni. A Formigine si registra un vero e proprio crollo dei contratti a canone concordato, con un calo del 41% in otto anni. Nel 2018 i canoni concordati rappresentavano il 52% del mercato dell'affitto, mentre ora sono scesi al 37%.

Già nel 2021 si era registrato il sorpasso dei canoni liberi sui concordati, coi primi che nel 2025 crescono di quasi il 5% rispetto al 2018. Si registra una crescita del 73% del numero dei transitori a mercato libero, censiti dall'Agenzia delle Entrate nonostante, lo ripetiamo, la loro illegittimità. In ogni caso i transitori, a Formigine, rappresentano oggi il 16% del mercato degli affitti attivati annualmente.

MARANELLO

Maranello è l'unico Comune tra quelli esaminati dove i contratti d'affitto stipulati, tra il 2018 ed il 2025, sono cresciuti, anche se solo dell'1,6%. Attorno a questo dato positivo si sviluppano alcuni preoccupanti anomalie. A Maranello i canoni concordati sono sostanzialmente e da molti anni ignorati, rappresentando oggi meno del 10% del mercato degli affitti. Seppur in contrazione del 15% negli ultimi otto anni, i canoni ordinari liberi rappresentano il 54% del mercato.

L'anomalia maggiore a Maranello è data dai contratti transitori, da uno a diciotto mesi, con una incredibile quota di mercato del 37%, in costante crescita. In questa formula, catalizzatrice di irregolarità, si registra anche una crescita dei canoni del 53%, tra il 2018 ed il 2025. E' evidente che attorno alla presenza della Ferrari si è sviluppata una offerta di affitti transitori importante; uno sviluppo che però pare prescindere dal rispetto delle norme di Legge. Lo dimostra un dato tra tutti: il canone medi degli affitti concordati 3+2 a Maranello risulta essere superiore a quello degli affitti transitori. Effetto probabilmente di una maggior presenza, rispetto ad altri Comuni, dell'affitto di stanze in appartamenti condivisi, oppure della diffusa abitudine a trasferire una parte del canone su presunte spese forfettarie, non tassate, e mai rendicontate.

Gli affitti turistici nei quattro Comuni.

Si parla molto di affitti turistici e brevi, in particolare nei centri maggiori della nostra Regione. La recente normativa regionale, impugnata come noto dal Governo, dà ai Comuni poteri limitatori della loro crescita. La situazione nelle quattro realtà esaminate appare priva di significativi elementi critici, almeno rispetto ai numeri delle strutture dotate di CIN, il Codice Identificativo Nazionale. Situazione decisamente tranquilla a Fiorano, con 16 appartamenti o camere in affitto da 1 a 30 giorni e a Sassuolo, dove si sale a 27 strutture; un numero modesto per un centro delle dimensioni del Comune capo distretto. I numeri salgono con Maranello, che però ha indubbi flussi turistici, dove si registrano 39 unità immobiliari o camere in affitto breve, e soprattutto con Formigine, dove si sale a 53. Possibile, anzi più che probabile, che una parte di questi immobili sia contemporaneamente offerto ad affitto breve e con formule più lunghe, come i transitori. Il costo degli affitti turistici è di libera determinazione, ma quello degli affitti transitori deve rispettare una serie di regole, dalle accertate motivazioni per la temporaneità, alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, alla determinazione di un canone con i requisiti dei canoni concordati. Per capirci, negli affitti fino a 18 mesi non esiste la possibilità di libera determinazione del canone, cosa molto diffusa anche nei Comuni esaminati, ma illegale, e da contrastare.

Infine, cosa fare.

L'IMU sugli affitti a canone concordato. Tutta la zona è ad alta tensione abitativa.

Il massimo di IMU applicabile per Legge agli immobili è il 10,6 per mille. Nei quattro Comuni esaminati la condizione dell'IMU applicata ai canoni concordati è la seguente: Maranello applica l'8,8 per mille, Formigine il 10,2 per mille, Fiorano il 10,4 per mille, Sassuolo il 10,6. Formigine è l'unico Comune che nell'arco temporale di questa indagine ha incrementato l'IMU per i canoni concordati.

Fiorano è l'unico Comune che non premia i canoni concordati, ai quali è applicata l'aliquota ordinaria. Non è una eccezione, perché sono ben 30 i Comuni della provincia con questa condizione. Ma la situazione negativa di Fiorano è confermata dal fatto che si tratta dell'unico Comune della provincia di Modena a non avere tutti i requisiti per l'applicazione della cedolare secca. Tutti i quarantasette Comuni della provincia di Modena hanno un accordo sottoscritto tra le associazioni degli inquilini e dei proprietari. Otto Comuni della nostra provincia sono riconosciuti ad alta tensione abitativa, mentre quarantasei Comuni sui quarantasette complessivi risultano avere emergenze dichiarate nei cinque anni precedenti il 2014. In questi Comuni i proprietari che affittano a canone concordato possono pagare il 10% di cedolare secca, in luogo del 21%. Fiorano è l'unico Comune della provincia escluso da questa possibilità.

Con l'Amministrazione di Fiorano abbiamo iniziato un dialogo su questa condizione, e appoggiamo la richiesta avanzata dal Comune alla Regione Emilia-Romagna di riconoscimento di Fiorano quale Comune ATA. I dati qui presentati confermano questa necessità, che peraltro riguarda anche Maranello.

In ogni caso Sassuolo, Formigine e Fiorano dovrebbero ridurre l'IMU sui canoni concordati, almeno a livello di Maranello (8,8 per mille) o di Modena (8 per mille).

Se esaminiamo gli altri quattro Comuni dell'Unione, Frassinoro, Palagano, Montefiorino e Prignano, registriamo che tutti applicano l'IMU massima sui canoni concordati al massimo definito per legge, cioè al 10,6 per mille.

Contrastare gli abusi.

La crisi abitativa nel distretto ha molteplici effetti; tra questi citiamo i problemi nella mobilità e la congestione del traffico, determinati anche da persone che trovano casa in luoghi distanti dal lavoro, perché più accessibili a livello di costo.

Ovviamente per affrontare questa crisi è necessario lavorare su molteplici fronti; uno di questi è il contrasto agli abusi, agli eccessi speculativi ed alle irregolarità negli affitti.

Confidiamo con questo lavoro di aver reso evidente la preoccupante e progressiva sostituzione di forme di affitto stabile nel distretto con forme precarie, ad alto tasso di irregolarità. Una lettura per nulla rassicurante, e soprattutto che annuncia un ulteriore peggioramento. Se qualcuno ha altri dati e letture più ottimistiche, può renderle note. Piuttosto varrebbe la pena di proiettare la condizione attuale del territorio a cinque o dieci anni da oggi, e mettere in atto subito azioni correttive. Tra queste, lo ribadiamo, il contrasto agli abusi ed agli eccessi speculativi, a partire dalla messa sotto controllo degli affitti transitori; è cosa non semplice, ma indispensabile.

Non tocchiamo in questo report il tema della crescita del costo degli immobili nel distretto, che meriterebbe un approfondimento specifico. Importanti soggetti creditizi propongono oggi mutui a 40 anni; si compra casa a 30 anni e si finisce di pagare il mutuo, se tutto va bene, a 70. Tutto questo mentre continua il calo demografico e quello dei redditi da lavoro e pensione. Una anomalia quest'ultima tutta italiana, con un arretramento vicino al 9% del potere d'acquisto nell'ultimo decennio, con una crescita delle diseguaglianze e della forbice dei redditi, a discapito di giovani e donne. Quindi a discapito del nostro futuro.

Di cosa abbiamo parlato? Breve illustrazione di alcuni termini.

Il contratto a canone agevolato o concordato

Il contratto a canone agevolato o concordato è una forma di locazione disciplinata dalla Legge 431/1998 nella quale il canone non è liberamente determinato dalle parti, ma viene calcolato sulla base degli Accordi Territoriali sottoscritti dalle organizzazioni rappresentative degli inquilini e della proprietà immobiliare. Nei Comuni di Sassuolo, Formigine, Fiorano Modenese e Maranello è attualmente in vigore l'Accordo Territoriale depositato il 31 ottobre 2023 e con decorrenza il 13 novembre 2023, sottoscritto dalle principali associazioni degli inquilini e dei proprietari. L'accordo stabilisce i parametri di calcolo dei canoni, le fasce dimensionali degli alloggi e i criteri qualitativi utilizzati per la determinazione dell'affitto. I contratti più diffusi sono quelli di durata 3+2 anni, ma anche di 4+2, 5+2 e 6+2 anni. Questa formula consente agli inquilini di accedere a canoni generalmente inferiori rispetto al mercato libero. Per i proprietari sono previste agevolazioni fiscali, tra cui la cedolare secca al 10%. In materia di IMU è prevista una riduzione del 25% dell'imposta ai sensi della normativa nazionale. Inoltre, i singoli Comuni possono deliberare ulteriori aliquote agevolate per gli immobili locati a canone concordato.

Il contratto a canone ordinario o libero

Il contratto a canone ordinario o libero (4+4), disciplinato dalla Legge 431/1998, prevede la libera determinazione del canone tra le parti e una durata di 4 anni rinnovabili per altri 4. È la forma ordinaria di locazione abitativa in Italia.

Dal punto di vista fiscale, il regime è meno agevolato rispetto al canone concordato: la cedolare secca è al 21% e non sono previste riduzioni per quanto riguarda l'IMU.

Il contratto transitorio

Il contratto di locazione ad uso transitorio è disciplinato dalla Legge 431/1998 e dal D.M. 16 gennaio 2017 ed è destinato a soddisfare esigenze abitative temporanee del locatore o del conduttore. La durata deve essere compresa tra 1 e 18 mesi. L'esigenza di transitorietà deve essere specificata nel contratto e allegata tramite apposita documentazione al contratto.

Nei Comuni in cui sono in vigore Accordi Territoriali, il canone e le condizioni contrattuali devono rispettare tali parametri. Solo nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, il contratto può essere stipulato a condizioni libere. Dal punto di vista fiscale, il regime segue quello dei contratti a canone concordato. Tuttavia, nei Comuni sotto i 10.000 abitanti la cedolare secca si applica nella misura ordinaria del 21%. Se le condizioni di transitorietà non sono reali o non vengono rispettati gli Accordi Territoriali, il contratto può essere riqualificato come locazione ordinaria 4+4. In tal caso si applicano le regole del canone libero, sia in termini di durata che di regime fiscale. Questo meccanismo serve a evitare usi impropri del contratto transitorio e a garantire la corretta applicazione della normativa.

Comuni ATA e in stato di emergenza

I Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) sono quei territori individuati a livello nazionale tramite le delibere CIPE, caratterizzati da un elevato squilibrio tra domanda e offerta di abitazioni, con conseguenti difficoltà di accesso alla casa e livelli più alti dei canoni di locazione. Questa classificazione rileva principalmente per l'applicazione delle agevolazioni fiscali legate ai contratti di locazione a canone concordato. Nella Provincia di Modena, gli otto comuni ATA sono: Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Formigine, Modena, Pavullo nel Frignano, Sassuolo e Vignola. In questi Comuni è possibile applicare le agevolazioni previste per i contratti agevolati, come la cedolare secca ridotta, in presenza dei requisiti stabiliti dalla normativa e dagli Accordi Territoriali.

Il D.L. 28 marzo 2014 n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014 n. 80, prevede l'estensione delle agevolazioni fiscali dei contratti a canone concordato anche ai Comuni nei quali, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione, sia stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, come ad esempio il terremoto dell'Emilia del 2012. In tali casi, i contratti possono accedere al regime fiscale agevolato previsto per il canone

concordato. L'obiettivo della norma è sostenere il mercato delle locazioni in territori colpiti da eventi straordinari. In questo modo si amplia l'applicazione delle agevolazioni anche a contesti non strutturalmente classificati come ad alta tensione abitativa.