

Non ha alcun fondamento la manovra tentata dalle immobiliari

Esigere la corretta applicazione della legge sul blocco dei fitti

Cavillando su una parola del testo la grande proprietà tenta di eludere il provvedimento varato dal Parlamento. Si sviluppa un vasto movimento unitario di inquilini - Illustriamo i principali punti della nuova normativa



Le recenti disposizioni in materia di affitti e di contratti di locazione — e che per quanto riguarda i fitti hanno avuto applicazione dal 1. ottobre — sono state varate con il decreto legge governativo del 19 giugno 1974 (proroga di tutti i contratti) e con la legge votata dal Parlamento il 12 agosto (nuove norme di fissazione e regolamentazione dei canoni). Il movimento democratico e popolare è interessato in sommo grado alla corretta applicazione della legge. Riteniamo perciò utile illustrare i principali punti della nuova normativa, sulla quale si sta sviluppando un vasto movimento di inquilini. Per la corretta gestione della legge sono impegnati in primo luogo il SUNIA (Sindacato unitario nazionale degli inquilini e affittuari) e le sue organizzazioni provinciali. Proprio in questi giorni la grande proprietà immobiliare, tentando di cavillare su una parola del testo votato dalle Camere, sta cercando di eludere il provvedimento già entrato in vigore, sostenendo che dovrebbero rimanere fuori dal blocco tutti i contratti che venivano a scadere tra il 30 giugno '73 e il 19 agosto '74: in pratica, cioè, tutti

i contratti già bloccati, la cui proroga scadeva di norma il 30 giugno scorso. In una dichiarazione rilasciata dall'Unità e pubblicata il 16 ottobre il compagno On. Spagnoli, vice presidente della Commissione giustizia della Camera, ha rilevato la spicciosità e la totale assurdità di una tale interpretazione, manifestando la convinzione che la magistratura non si presterà a questa manovra, e preannunciando, d'altra parte e in caso contrario, una immediata iniziativa del PCI in Parlamento per provocare un ulteriore intervento legislativo che ribadisca senza possibilità di cavillosi equivoci la volontà già espressa. Dal canto loro i 12 pretori di Roma che si occupano della materia hanno preso posizione per una corretta applicazione della legge, che proroga i contratti, nel rispetto della volontà autentica del legislatore. Infine il SUNIA ha respinto come « un non senso giuridico » la manovra delle immobiliari.

Proroga dei contratti

- 1) Sono prorogati fino al 30 giugno 1975 i contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani in corso alla data del 19 giugno 1974.
 - a) Nessuna limitazione è posta per i contratti relativi a immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.
 - b) Alcune limitazioni sono invece previste in rapporto al reddito dell'inquilino per i contratti di immobili ad uso di abitazione.

Il contratto è prorogato per legge:

 - se l'inquilino è iscritto a ruolo all'imposta complementare per l'anno 1972 (quindi per i redditi percepiti nell'anno 1971) per un reddito complessivo netto non superiore a 4 milioni di lire;
 - se comunque l'inquilino, non essendo iscritto a ruolo, ha per-

cepito nel 1972 un reddito di pari misura, determinato ai sensi del T.U. sulle imposte dirette.

- 2) Sono prorogati fino al 31 dicembre 1975 i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione o locanda.

CESSAZIONE DELLA PROROGA PER NECESSITÀ DEL PROPRIETARIO

Quando il contratto sia scaduto ed è prorogato per legge, il proprietario può far cessare la proroga, dandone avviso 4 mesi prima;

- se dimostra l'urgente e improrogabile necessità di adibire l'immobile a qualunque uso adibito, ad abitazione propria o dei propri figli o dei propri genitori; o di esercitare nell'immobile, se non sia adibito ad uso di abitazione, la propria attività professionale, ecc.;

— se la necessità si è verificata successivamente al sorgere del rapporto locatizio;

- se i figli e i genitori per la cui necessità il proprietario agisce, non possono sistemarsi convenientemente nella abitazione del proprietario;
- se sono decorsi tre anni dall'acquisto (nel caso che il locatario, cioè, sia divenuto proprietario dell'immobile per atto di compravendita) o 18 mesi se il proprietario è uno sfrattato, un sinistrato, un profugo di guerra, o un pensionato.

Nel caso che il proprietario, ottenuto l'alloggio per necessità, non lo abiti, l'inquilino ha il diritto al ripristino del contratto e comunque al danno nella misura minima di 12 mensilità. Altre sanzioni, anche di natura penale, sono previste per il proprietario che per ottenere l'alloggio abbia usato in giudizio prove fraudolente.

Riscaldamento

L'attuale normativa sulla gestione del riscaldamento è contenuta nella legge n. 351 del 12 agosto 1974 ma nella legge n. 841 del 22 dicembre 1973.

Essa prevede quanto segue:

- se lo stabile è condominiale, l'intervento dell'inquilino in luogo del proprietario nell'assemblea convocata per deliberare sulle spese e sulle modalità di gestione del servizio (sul tipo di gestione, quindi, se a gestione diretta, con appalto dei servizi, a forfait, ecc.; sulla durata; sulla nomina di un responsabile; sulla ripartizione della spesa);
- se lo stabile appartiene a un unico proprietario, il diritto de-

gli inquilini di deliberare ugualmente sulle spese e le modalità della gestione, in un'apposita assemblea convocata dal proprietario o da almeno tre inquilini.

FUNZIONAMENTO DELL'ASSEMBLEA: è regolato dalle norme del codice civile sulle parti in cui sono compatibili con la nuova situazione.

Le principali norme riguardano:

- la convocazione dell'assemblea, che deve essere fatta mediante avviso da far pervenire a tutti gli inquilini almeno cinque giorni prima della data fissata e contenente l'ordine del giorno su cui deliberare;
- la possibilità per l'inquilino di delegare, per la partecipazione alle deliberazioni, entro 30 giorni dalla data della delibera per i dissenzienti o dalla data di comunicazione del verbale dell'assemblea per gli assenti;
- la ripartizione delle spese: trattandosi di un servizio destinato a servire gli inquilini in misura differenziata, le spese vanno ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Di regola in rapporto al numero degli elementi adibiti in ciascun appartamento, ma secondo altri usi locali, anche in rapporto all'estensione della superficie o della cubatura dell'edificio;
- la possibilità di ricorso all'autorità giudiziaria contro le deliberazioni, entro 30 giorni dalla data della delibera per i dissenzienti o dalla data di comunicazione del verbale dell'assemblea per gli assenti;
- la ripartizione delle spese: trattandosi di un servizio destinato a servire gli inquilini in misura differenziata, le spese vanno ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Di regola in rapporto al numero degli elementi adibiti in ciascun appartamento, ma secondo altri usi locali, anche in rapporto all'estensione della superficie o della cubatura dell'edificio;

Sfratti

Fino al 30 giugno 1975 sono sospesi tutti gli sfratti per « finita locazione ». Hanno diritto alla sospensione dello sfratto anche tutti coloro che, superando i noti limiti di reddito, non hanno diritto alla proroga del contratto.

Non sono sospese e possono quindi essere portate avanti le procedure di sfratto per morosità (sempre che non venga sanata e quindi persista) e per necessità del proprietario già accertata in giudizio. La esecuzione di questi sfratti non sospesi è sempre tuttavia soggetta alla disciplina di graduazione e proroga: deve cioè essere graduata nel tempo e controllata dal pretore, il quale deve valutare anche lo stato di bisogno dell'inquilino.

Registrazione

- Anche questo aspetto è regolato da leggi precedenti, esattamente dalla legge 22 dicembre 1973.
- 1) Intanto, il contratto non è sottoposto a registrazione se l'importo pattuito non supera le 600.000 annue.
 - 2) Per i contratti di locazione o sublocazione di immobili ad uso abitazione il cui canone è compreso tra L. 600.000 e L. 1.500.000 è a carico dell'inquilino l'1 per cento, cioè la metà delle tasse di registrazione.
 - 3) Per i contratti il cui canone è superiore a Lire 1.500.000 annue è a carico dell'inquilino l'intera (2 per cento).

Spese accessorie

Anche le spese accessorie continuano ad essere regolate da leggi precedenti. Salvo patti particolari, sono in genere a carico dell'inquilino le spese per il portierato, l'energia elettrica delle parti comuni, l'acqua, la forza motrice dell'ascensore. Prima di pagare gli oneri accessori l'inquilino ha diritto di ottenere la distinta delle spese medesime, con l'indicazione dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei relativi documenti giustificativi. Nei contratti bloccati dalla legge, così come i canoni sono bloccati gli aumenti delle spese accessorie salvo che per « comprovati aumenti » dei costi del personale e dei servizi pubblici corrispondenti.

RICHIESTE DI ARRETRATI - In base all'ultima legge, il diritto al rimborso delle spese sostenute dal proprietario per la fornitura di servizi si prescrive e non può quindi essere ottenuta dopo il decorso di due anni.

Regolamentazione dei canoni

BLOCCO DEI CANONI

Tutti i canoni dei contratti di locazione in corso alla data del 19 agosto 1974 sono bloccati (non possono quindi essere aumentati) fino al 30 giugno 1975 se l'inquilino ha un reddito ai fini della complementare per l'anno 1972 non superiore a L. 4 milioni annui. Il blocco del canone vale anche nel caso in cui l'immobile venga dato in locazione ad altro inquilino il cui reddito non supera detto limite. Il blocco si riferisce ai canoni delle locazioni di tutti gli immobili a qualunque uso adibiti. Non si applica unicamente alle « seconde case »: alle locazioni, cioè degli immobili adibiti ad uso di abitazione diversi da quelli in cui l'inquilino dimora abitualmente o comunque per motivi di lavoro.

- AUMENTO DEL CANONE**
- 1) Possono, alla scadenza del contratto, anche se il contratto viene stipulato con altro inquilino, essere aumentati del 5 per cento i canoni delle locazioni di immobili ad uso abitazione in corso alla data del 19 agosto 1974, se l'inquilino ha redditi superiori a L. 4 milioni annui di reddito ai fini della complementare per l'anno 1972. Questa limitazione degli aumenti vale soltanto per i contratti la cui scadenza è stabilita entro la data del 30 giugno 1975.
 - 2) Possono essere aumentati in misura non superiore al 20 per cento i canoni delle locazioni di immobili ad uso abitazione, stipulate anteriormente al 1. marzo 1947 e ininterrottamente soggette a proroga legale. L'aumento si effettua sul canone legale del 31 dicembre 1964, risultante cioè dalla corretta applicazione delle varie leggi di blocco e depurato pertanto di eventuali aumenti illegali.
 - 3) Possono essere aumentati in misura non superiore al 10 per cento i canoni delle locazioni stipulate tra il 1. marzo 1947 e il 1. gennaio 1953. L'aumento si effettua sul canone legale determinato ai sensi della legge 6 novembre 1963, n. 1444 (il canone corrisposto alla data del 1. gennaio 1960 e, se posteriormente aumentato, ricondotto entro la maggiorazione massima del 15 per cento. La prova del canone « legale » su cui l'aumento può essere praticato deve essere data dal proprietario. Sono esentati dagli aumenti di cui al punto 2 e al punto 3 gli inquilini con reddito imponibile inferiore a L. 1.200.000 per l'anno 1972, ai fini della complementare.

RIDUZIONE DEL CANONE

La riduzione del canone si pratica solo per i contratti di locazione di immobili ad uso di abitazione in corso alla data del 19 agosto 1974 e a prescindere dal criterio del limite di reddito dell'inquilino.

- 1) Se la locazione è stata stipulata prima del 1. dicembre 1969 ma non era soggetta al blocco o comunque si è sbloccata (perché il reddito dell'inquilino era superiore al reddito imponibile di lire 2.500.000 e l'indice di affollamento era inferiore a 0,75), il canone oggi dovuto è il canone dovuto, anche se di altro inquilino, alla data del 1. gennaio 1971.
- 2) Se la locazione è stata stipulata tra il 1. dicembre 1969 e il 1. gennaio 1971, il canone oggi dovuto è ugualmente il canone corrisposto anche se da altro inquilino alla data del 1. gennaio 1971. Qualora, nei casi di cui sopra, il canone, successivamente a tale data abbia subito aumenti superiori al 10 per cento, viene ricondotto al livello del 1. gennaio 1971 maggiorato del 10 per cento.
- 3) Se la locazione è stata stipulata per la prima volta dopo il 1. gennaio 1971, il canone dovuto non può essere superiore a quello inizialmente corrisposto anche se da altro inquilino.

MODALITÀ PER OTTENERE LA RIDUZIONE DEL CANONE ENTRO I LIMITI LEGALI - Per conoscere quale era il canone del 1. gennaio 1971 o quello iniziale, l'inquilino ha il diritto di richiedere alla proprietà l'importo del canone corrisposto a quella data o il canone iniziale e la generalità dell'inquilino che corrispondeva quel canone. Il proprietario deve rispondere entro trenta giorni. In caso di mancata risposta, l'inquilino che sia comunque a conoscenza dell'importo di quel canone, potrà iniziare a pagare nella misura dovuta oppure si potrà rivolgere al pretore per la determinazione del canone legale. La decorrenza per la riduzione del canone è dal primo giorno del mese successivo a quello dell'entrata in vigore della legge (19 agosto 1974) o, secondo qualche interpretazione, 3 settembre 1974, per computare i 15 giorni dalla pubblicazione della legge sulla Gazzetta Ufficiale.

NULLITÀ DELLE PATTUZIONI IN CONTRASTO CON LA LEGGE

Ogni pattuizione o clausola che violi i limiti fissati dalla legge è nulla: comprese quindi le clausole ISTAT, di revisione del canone in rapporto all'aumento del costo della vita, già del resto dichiarata inefficace dal D.L. del 24 luglio 1973.

ANTICIPAZIONI DI CANONE E DEPOSITI CAUZIONALI

Il canone anticipato non può essere superiore a tre mensilità. Il canone anticipato non va confuso con il deposito cauzionale che, a sua volta, per legge precedente (quella del 22 dicembre 1973) non può superare le due mensilità e deve essere depositato sul libretto bancario vincolato con accredito degli interessi allo inquilino.

Il popolo saprà respingere ogni avventura

Cara Unità, questo momento così difficile per l'economia italiana ed in particolare per la classe operaia, siamo costretti a sorbirci uomini irresponsabili come l'onorevole Tanassi che vuole le elezioni anticipate. Eppure costui sa benissimo che tali elezioni, se fatte oggi, non muterebbero certamente il quadro politico a favore della DC e nemmeno se ne avvantaggerebbe il partito di Tanassi. Allora bisogna pensare che sotto questa richiesta si nasconde qualcosa di molto più importante e preoccupante. Cinque mesi di vuoto di potere, tanto per fare un solo esempio, potrebbero servire ai nemici della democrazia italiana per insabbiare tutto ciò che sta emergendo sulle trame eversive; gli uomini in esse implicati ricadrebbero sempre presenti sulla scena con fare minaccioso e ricattatorio; le voci più possibili colpi di Stato continuerebbero a circolare, facendo così tabulare il popolo italiano all'idea che essi possano verificarsi. Sappiano però certi avventurieri che il popolo italiano è maturo e sa bene che non si lascerà tentare di essi ogni tentativo di colpire le conquiste democratiche. Non gli ha insegnato nulla il voto del 12 maggio?

GAETANO ALVARO (Milano)

Il riconoscimento verso i donatori di sangue

Cara Unità, se ci sono persone in Italia che meritano il riconoscimento veramente unanime di tutti, queste sono i donatori di sangue. Che cosa ricevono dopo ogni loro prestazione? L'equivalente in danaro di una consumazione al bar: una bibbita, un caffè, un aperitivo o che so io.

Ma hanno detto che in un Paese socialista, e precisamente nella Repubblica democratica tedesca, anche in questi particolari le cose sono diversamente. Dopo ogni prestazione il donatore o la donatrice di sangue ricevono, oltre a un buono per un pranzo come si deve, una quantità in danaro che va dalle 13.000 alle 23.000 lire. So che i donatori di sangue questo loro importantissimo servizio sociale lo fanno per generosità e non per lucro; ma non sarebbe ora che le istituzioni a cui preposte la smetterebbero di approfittare del buon cuore dei donatori di sangue? I fatti di aver capito che così non va, che è vergognoso che debba andare avanti così?

L. CEVOLA (La Spezia)

Come infieriscono sui militari di leva di sinistra

Cara Unità, se è grande la capacità della DC di gestire e difendere il proprio potere nell'ambito delle amministrazioni « civili », essa non è certamente minore all'interno delle strutture militari già di per sé ricche di tensioni conservatrici e reazionarie. Le violazioni continue delle norme costituzionali e dei più elementari diritti sono all'ordine del giorno, mascherate dietro un regolamento scritto male e interpretato peggio.

Una delle cose che più mi ha colpito in una selezione ideologica fatta nell'ambito delle amministrazioni « civili », essa non è certamente minore all'interno delle strutture militari già di per sé ricche di tensioni conservatrici e reazionarie. Le violazioni continue delle norme costituzionali e dei più elementari diritti sono all'ordine del giorno, mascherate dietro un regolamento scritto male e interpretato peggio.

Una delle cose che più mi ha colpito in una selezione ideologica fatta nell'ambito delle amministrazioni « civili », essa non è certamente minore all'interno delle strutture militari già di per sé ricche di tensioni conservatrici e reazionarie. Le violazioni continue delle norme costituzionali e dei più elementari diritti sono all'ordine del giorno, mascherate dietro un regolamento scritto male e interpretato peggio.

LETTERA FIRMATA da un militare di leva (Roma)

Libri e riviste per i circoli e le sezioni

CIRCOLO DELLA FGGI « Gramsci » - 03031 Aquino (Frosinone): « Riteniamo che la preparazione ideologica dei compagni sia essenziale per lo sviluppo del Partito tra le masse. Proprio per questo abbiamo messo su una piccola biblioteca. Per mancanza di fondi non abbiamo potuto acquistare e così abbiamo pensato di rivolgerci ai compagni tramite l'Unità affinché ci mandino dei libri ».

CIRCOLO DELLA FGGI « Gramsci », Viale Monte Grappa 30 A, 02022 Feltre (Belluno): « Siamo un gruppo di giovani e abbiamo intenzione di creare una piccola biblioteca, cosa che finora non ci è stata possibile. Possiamo avere la possibilità di finanziare limitate. Vorremmo libri sul marxismo e sul Partito, ci rivolgeremo ai lettori perché collaborino alla nostra iniziativa ».

Una banca romana nello scandalo della villa Siliprandi

Cara Unità, seguo quanto scrivete sullo scandalo della villa Siliprandi di Capri e ho letto l'interpellanza presentata alla Regione Lombardia. Mi ha colpito, nel commento di Santo Della Fatta, un nome, quello della banca romana l'Accrea (che dovrebbe significare Istituto Centrale Casse Rurali e Artigiane). Tale banca è amministrata anche nel numero della rivista Fanorama del 17 ottobre. Appare nelle tinte di Sindona (passaggio di ingenti capitali di enti e società pubbliche come IRI, Finmeccanica, Enel, Gasco) e appunto l'Accrea alle spese di « finanziere-mago » a titolo di prestito; ed è citata nelle avventure di un grosso speculatore edilizio romano (operazioni in stretti rapporti con alti funzionari dell'Accrea; convocazione straordinaria da parte del governatore della Banca d'Italia dei responsabili