Al Senato il testo definito dalle commissioni

La nuova disciplina dei fitti nell'accordo fra i 5 partiti

Come Pci, Dc, Psi, Psdi, Pri sono giunti all'intesa - La difficile trattativa per contemperare gli interessi degli inquilini e dei proprietari - Cosa dice la legge

ROMA — Il blocco dei fitti, rinnovato di proroga in proroga, per quarant'anni non poteva non creare ingiustizie. Ha privilegiato le grandi immobiliari e gli speculatori dell'edilizia, che in questi ultimi tempi hanno imposto sul mercato fitti altissimi. Ha penalizzato nello stesso tempo i piccoli proprietari che hanno affrontato spesso grossi sacrifici.

Ecco perché è positivo il fatto che sia stato sbloccato l'*iter* parlamentare della legge sull'equo canone, che da domani sarà in discussione nell'aula di Palazzo Madama. Certo, si tratta di un provvedimento che, pur essendo non esente da limiti e contraddizioni (il testo è frutto di un difficile accordo tra forze e posizioni diverse: PCI, DC, PSI, PRI, PSDI), accoglie tuttavia alcune istanze fondamentali, a tutela sia degli inquilini che dei piccoli proprietari, avviando una disciplina più equilibrata in preparazione del nuovo regime basato sul catasto. Proprio perché manca questo punto di riferimento certo da cui far derivare l'affitto (al catasto vi è ancora un arretrato di quattro milioni di pratiche), si è fatto riferimento per il costo di costruzione ad un prezzo base convenzionale. Da qui il carattere transitorio e sperimentale della legge, in attesa della riorganizzazione del catasto.

In questo momento quindi non vi era altra alternativa che l'equo canone per porre fine al regime vincolistico ingiusto; come abbiamo detto, sia per gli inquilini che per i piccoli proprietari.

Come si è giunti alla soluzione concordata? E' stato necessario innanzitutto battere la grave posizione iniziale, sostenuta dalle immobiliari, che ha trovato un sostegno in una parte della DC e in altre forze politiche del centro-destra, e che mirava sostanzialmente ad una liberalizzazione degli affitti; questa posizione, di fatto, si contrapponeva ad una soluzione di equità e di equilibrio, scaricando sugli inquilini e sulla situazione economica del paese un peso che non sarebbe stato sopportabile. Questo era il senso della richiesta, imposta l'estate scorsa nelle commissioni del Senato, di portare il monte-fitti (cioè il totale degli affitti pagati dagli inquilini) da 2.950 a 6.778 miliardi. In che modo? Secondo la DC il tasso di rendimento (l'indice che si applica al valore dell'immobile per determinare l'affitto) sarebbe dovuto passare dal 3 al 5%. Inoltre, questo affitto doveva essere adeguato al costo della vita, con una indicizzazione del 100% invece del 66% previsto dal governo.

Questa linea non è passata e la soluzione concordata, pur con rinunce reciproche da parte delle forze in contrasto, risponde all'esigenza di fondo di superare il blocco, mediante misure capaci di contemperare le esigenze degli inquilini e dei proprietari, con particolare riguardo ai piccoli proprietari. Infatti, il testo varato venerdì dalle commissioni e che domani va in aula, prevede una serie di meccanismi diversi. I sei partiti, prendendo a base la cifra del monte-fitti attuale, calcolato appunto in 2.950 miliardi, hanno ipotizzato una inflazione del 10% l'anno; quindi, hanno definito quei meccanismi (tasso di rendimento del 3,85% anziché del 5%; riduzione immediata dei fitti altissimi e gradualità nell'applicazione degli aumenti sui fitti più bassi; indicizzazione al 75% e non al 100% con esclusione dei primi due anni) in modo tale da far salire in media gli affitti del 10% l'anno. Di conseguenza si può prevedere che nel 1983 — cioè l'anno di applicazione completa della legge — il monte-fitti complessivo annuo risulterà in termini *reali* (cioè in termini di reale potere d'acquisto) uguale a quello di oggi.

Ma ecco in dettaglio gli altri punti più importanti della legge.

VALORE DELL'IMMOBILE — E' il valore determinato convenzionalmente in mancanza del riferimento catastale. E' di 250.000 lire al mq per l'Italia centro-settentrionale e di 225.000 per il Sud (questo ultimo valore è stato migliorato, in quanto prima era di 235.000).

ADEGUAMENTO — Mentre per i fitti ingiustamente alti la prevista riduzione scatterà immediatamente, per quelli bassi e bassissimi, rimasti bloccati, l'adeguamento ai nuovi valori sarà graduale: il 20% dell'aumento il primo e secondo anno; il 15% per ciascuno dei rimanenti quattro anni. Per gli inquilini con un reddito superiore agli 8 milioni, gli aumenti saranno applicati per il 50% al primo anno e per il restante 50% al terzo anno. Prima era previsto l'intero aumento subito.

INDICIZZAZIONE — Si applica al 75% dell'aumento del costo della vita, ma in modo graduale: nei primi due anni non si applica; al terzo anno al 20%, al quarto al 40%, al quinto al 60%, al sesto anno, cioè nel 1983, al 75%.

APPLICAZIONE — La legge si applica su tutto il territorio nazionale, esclusi gli alloggi situati nei Comuni al di sotto dei 5.000 abitanti, che abbiano avuto un tasso di incremento della popolazione inferiore alla media nazionale. Sono inoltre escluse le ville, i castelli e i palazzi di eminente pregio artistico, gli alloggi di edilizia pubblica e quelli costruiti in edilizia convenzionata.

CASE DI LUSSO — Sono state reinserite le abitazioni signorili e di lusso, evitando così una breccia nell'equo canone e manovre speculative sia per modificare la classificazione delle abitazioni da civili a signorili, sia per impedire che l'edilizia si orienti alla costruzione di case di lusso.

CASE AMMOBILIATE — Se l'alloggio è arredato in modo idoneo, il canone può essere aumentato fino ad un massimo del 30%. Prima era previsto un massimo di aumento del 60%.

NORMATIVA — Sono state migliorate le parti concernenti la morosità e le modalità di rilascio, e sono state ripristinate le sanzioni (una multa fino a due milioni) nei confronti dei proprietari che abbiano sfrattato l'inquilino adducendo giusta causa infondata, nonché il diritto dell'inquilino di riottenere le somme indebitamente versate.

DURATA — Il nuovo contratto avrà una durata di quattro anni per le abitazioni, di 12 per negozi e laboratori artigiani e di 18 per alberghi e pensioni. Per coloro che abitano in alloggi con fitti bloccati, il nuovo contratto sarà non di quattro anni, ma di cinque, per quelli stipulati prima del '52, di 5 anni e mezzo per quelli anteriori al '63 e di 6 anni per quelli dopo il '63.

Claudio Notari

Come si calcola il nuovo affitto

ROMA — Come funziona l'equo canone? Si tratta di un meccanismo complesso e macchinoso. Cerchiamo di spiegarlo.

Punto di partenza per arrivare a calcolare l'affitto in base alla nuova legge è la superficie dell'appartamento, togliendo però lo spazio occupato dai muri esterni e da quelli interni, compresi i tramezzi. Ottenuta la superficie si moltiplicano i metri quadrati per il valore del costo convenzionale stabilito in lire 250.000 per il Centro-Nord e in lire 225.000 per il Sud.

La cifra così ottenuta va successivamente moltiplicata per i parametri e i coefficienti che riguardano la categoria catastale (valore dell'immobile), la classe demografica del Comune (popolazione), l'ubicazione (centrale, periferica, semiperiferica, agricola), lo stato di manutenzione, la vetustà.

La cifra che si ricava da tutte queste moltiplicazioni va ancora moltiplicata per 3,85 e divisa per 100 (il 3.85 per cento è infatti il tasso di rendimento). Il risultato di questa ultima operazione dà il canone annuale, che, diviso per 12, dà il canone mensile.

Facciamo l'esempio di un appartamento situato nel Sud, precisamente a Napoli, del tipo economico (categoria catastale A3), in zona periferica (via Cantelmo) e che quindi gode della riduzione massima (per vetustà) del 30% avendo più di cinquant'anni d'età (le riduzioni sono dell'1% annuo a partire dal sesto anno di costruzione fino al 15. anno e dello 0,50% per gli anni successivi fino ad un massimo complessivo del 30%).

L'appartamento in questione misura 82 mq. Tolta l'area occupata dai muri interni e dai tramezzi misura 77,9 mq. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è mediocre e si applica quindi una riduzione del 20 per cento sull'affitto. Sia il disegno del governo, sia le modifiche della commissione non prevedevano alcuna riduzione per lo stato mediocre dell'immobile, ma solo per lo stato scadente (25 per cento di riduzione che è stato portato al 40%).

Oltre ai coefficienti di cui abbiamo parlato vanno considerati quelli relativi alla categoria catastale dell'appartamento che è 1,05, trattandosi di alloggio di tipo economico (A3); alla classe demografica del Comune che è 1,20, essendo superiore ai quattrocentomila abitanti; all'ubicazione dell'immobile in periferia, che è 1.

In pratica conoscendo la superficie netta, questa va moltiplicata per il costo convenzionale a metro quadro che, trattandosi di un comune del Meridione, è stato stabilito in 225.000 lire al metro quadro. Il prodotto si moltiplica per tutti i coefficienti e si applica alla fine il tasso di rendimento del 3,85%.

Il calcolo andrà fatto in questo modo: 77,9 (mq) x 225.000 (costo convenzionale) x 1,05 (categoria economica) x 1,20 (classe demografica) x 1 (zona periferica) x 0,80 (stato mediocre) x 0,70 (vetustà) x 3,85 : 100 (tasso di rendimento) = 476.150, che rappresenta il canone annuale di affitto. Dividendolo per 12 mensilità si ha il canone di L. 39.680 lire.

E' ora interessante fare un confronto con le soluzioni previste con l'originario disegno di legge governativo, quelle che si sarebbero avute con le modifiche peggiorative della DC e quelle scaturite dall'accordo.

Facciamo l'esempio di un appartamento situato nel centro storico di Roma (vicolo della Campanella), categoria di tipo economico (A3) costruito nel 1700, di 98 mq, stato di conservazione medio. Con il testo del governo l'affitto sarebbe stato di 70.230 lire; con i peggioramenti chiesti in commissione 151.270; in base al testo concordato 68.500. Sempre a Roma un appartamento semicentrale (via Gregorio VII), categoria civile (A2) del 1966, di mq 110, di stato buono. Secondo il testo del governo l'affitto sarebbe stato di 117.560 lire; secondo le proposte in commissione 217.850; in base all'accordo 140.300 lire.

A Torino, nel centro (via Po) un appartamento di tipo economico, costruito nel 1900, di 85 mq, di stato medio di conservazione. I fitti sarebbero stati: 60.915 lire (governo); 131.820 (commissioni); 59.410 (accordo).

A Palermo, semicentro, economico, costruito nel 1965, di 70 mq, stato di conservazione buono: 58.450 (governo); 108.341 (commissioni); 73.450 (accordo).

A Castellammare, periferia, civile, costruito nel 1926, di 75 mq, scadente: 28.915 (governo); 50.970 (commissioni); 24.302 lire (accordo).

c. n.

A Roma la I Conferenza nazionale del PCI sulla pesca

Molto mare ma poco pesce per l'Italia

Versiamo più di un miliardo ogni giorno per importare prodotti della pesca La relazione del compagno Dino Levi - Il ruolo delle regioni e del Parlamento

ROMA — Ogni giorno versiamo più di un miliardo di lire a paesi stranieri per importare prodotti della pesca. Potrà sembrare un'assurdità per un paese come l'Italia bagnato per larga parte dal mare, ma è una realtà con la quale bisogna fare i conti. La pesca, nel nostro paese, attraversa da anni un periodo di crisi e i riflessi si avvertono tra l'altro anche sulla bilancia commerciale il cui deficit si va facendo sempre più grave. Il 10 per cento del deficit della bilancia alimentare va attribuito ai prodotti della pesca. Era di 260 miliardi lo scorso anno e raggiungerà nei prossimi mesi la cifra record di un miliardo al giorno. E questo avviene pur essendo il nostro paese uno dei più bassi consumatori di pesce d'Europa: 9 chilogrammi di consumo pro capite all'anno contro i 15 circa che costituiscono la media europea. E' partendo da queste due considerazioni (continuo incremento del deficit e scarso consumo pro-capite) che si è sviluppata la prima conferenza nazionale del PCI sui problemi della pesca che sarà conclusa oggi dal compagno Luciano Barca della direzione del partito.

Le cause delle contraddizioni fondamentali della pesca italiana — ha detto il compagno Dino Levi nella sua relazione introduttiva — vanno ricercate innanzitutto nella politica governativa, caratterizzata da una serie di contributi a « pioggia » che ha portato allo sviluppo indiscriminato dei mezzi di produzione. Abbiamo oggi un numero eccessivo di pescherecci a strascico, mentre la stessa quantità di pesce pregiato potrebbe essere pescata con minor sforzo di pesca e minori investimenti.

L'impoverimento dei fondali e il conseguente rincaro dei prodotti fanno sì che una quota sempre più elevata del consumo sia coperta dai prodotti di importazione. Favorire una crescita dell'attuale domanda interna di prodotti ittici, senza intervenire sulla sua qualità, vorrebbe dire aumentare le importazioni.

Al tempo stesso è necessario promuovere un mutamento della domanda, favorire un raccordo tra domanda e offerta (in nessun settore come nella pesca è presente l'intermediazione parassitaria), favorire la riconversione dell'industria di trasformazione verso la lavorazione dei pesci che i nostri mari possiedono in abbondanza. Non è d'altra parte pensabile che una politica globale della pesca venga elaborata con criteri centralistici e con strumenti che hanno finora dimostrato inefficienza e con una visione ristretta dei problemi che contribuisce non poco all'emarginazione del settore. Una nuova politica della pesca, quindi, deve finalmente preoccuparsi di tutte le fasi a terra, cioè di quelle che precedono e seguono la semplice attività di prelievo.

Le Regioni hanno oggi competenze e poteri per tutti questi aspetti ma importanti funzioni di stimolo nei confronti della regione e del governo spettano alla cooperazione, soprattutto se proseguirà la crescita verso obiettivi di gestione dei prodotti, sviluppando la fase di erogazione dei servizi, e al sindacato per costruire migliori condizioni di vita e di lavoro.

L'assunzione di responsabilità da parte delle Regioni, che è già iniziata, potrà consentire una maggiore efficacia nell'azione dello stesso governo. Premono drasticamente i problemi posti dall'evoluzione del diritto del mare (estensione a 200 miglia della zona riservata alla pesca dei paesi costieri) e lo stato di grave crisi della pesca oceanica.

Il Parlamento deve essere messo in grado di intervenire in questa problematica anche attraverso un'indagine parlamentare. I comunisti propongono una riconversione strutturale, superando l'attuale dispersione in piccole unità incapaci di lavorare a bordo, dotandosi di « navi-fattoria », anche attraverso un ruolo nel settore delle partecipazioni statali, e rivendicando dal governo una « politica estera » della pesca che tenda a cogliere tutte le opportunità di collaborazione con i paesi costieri, anche mediterranei, per contribuire allo sviluppo della loro industria peschereccia. Un'altra fonte potenzialmente importante di proteine alternative è l'acquacoltura, nelle acque salmastre e in quelle dolci. Attraverso le regioni si possono subito estendere esperienze di piscicoltura già tecnicamente mature (trote ed anguille) mentre va rilanciata la sperimentazione sulle tecniche più di avanguardia. L'acquacoltura costituisce una strumento di conservazione attiva delle « zone umide » di cui è ancora ricca l'Italia, soprattutto il Mezzogiorno, malgrado che le bonifiche e gli inquinamenti abbiano ridotto fortemente gli specchi utilizzabili.

b. e.

Fra poco Natale. E i nostri "ribassi" invitano ad acquisti utili, eccezionalmente vantaggiosi
Vi suggeriamo però di anticipare le vostre scelte perchè il grande successo di vendita potrebbe determinare un rapido esaurirsi delle offerte.

L'occasione più grossa dell'anno:

alla Standa ribassi fino al 40%

Eccone alcuni:

DONNA

Camicette in tutte le tinte e le fantasie di moda	da (7.800)	5.000	a (12.800) 10.000 lire
Camicie in maglia, nei modelli più classici o giovanili	da (6.000)	4.500	a (8.500) 7.000 lire
Magliette e pullover, in una grande varietà di modelli	da (3.500)	2.000	a (6.500) 4.500 lire
Maglioni pratici, sportivi, sempre eleganti	da (10.500)	7.000	a (20.000) 14.000 lire
Abiti chemisier, in tante fantasie di moda	da (9.000)	6.000	a (25.000) 20.000 lire
Gonne classiche e sportive in tutte le taglie	da (8.500)	5.000	a (16.500) 14.500 lire
Cappotti di linea perfetta, in tutte le taglie	da (33.000)	25.000	a (50.000) 40.000 lire

BAMBINI

Magliette e camicie per neonati e bambini fino a 3 anni	da (2.000)	1.500	a (5.500) 4.000 lire
Maglioncini e giubbotti per bambini 3/6 anni	da (2.500)	1.750	a (12.000) 9.000 lire
Maglioni e magliette per bambini da 7 a 14 anni	da (3.000)	2.000	a (14.000) 10.000 lire
Gonne classiche o sportive per bambine di ogni età	da (4.500)	4.000	a (17.500) 15.000 lire
Cappotto sportivo per bambine, in tutte le taglie	da (28.500)	23.000	a (36.500) 29.000 lire
Cappotti e giacconi praticissimi, per bambini 4/14 anni	da (19.500)	17.500	a (27.000) 21.500 lire

UOMO

Pullover nei modelli più attuali e in tutte le misure	da (3.500)	2.000	a (14.000) 10.000 lire
Giubbetti in maglia - tinte unite e fantasia di moda	da (12.000)	9.000	a (18.000) 14.000 lire
Giubbotti in tessuto - praticissimi	da (22.000)	19.500	a (39.000) 30.000 lire
Cappotti classici e sportivi in tutte le taglie	da (33.000)	25.000	a (50.000) 35.000 lire

GRUPPO MONTEDISON
STANDA