

Con un emendamento il governo ha cambiato l'art. 11 del decreto 233 cade in parte la vecchia disciplina sull'affitto e arrivano nuove regole

Ogni riforma organica e di là da venire mentre s'improvvisano provvedimenti a cascata che non sono da Far West ma neppure riconducibili al Welfare

È morto "l'equo". Anzi no

Cosa prevede l'ultima versione del decreto del governo sui canoni di fitto delle abitazioni. Una proroga di due anni per i contratti in corso. Dopo saranno possibili "patti in deroga" con la durata di otto anni. Una completa "deregulation" per gli alloggi di nuova costruzione.

• Luana Benini

Gli italiani e la casa. Viene in mente quella vignetta di Altan in cui due personaggi con la maschera a gas si fronteggiano e uno dice all'altro: «Se mi tappano i forellini della maschera e la volta che mi incazzo». Come dire che ci si abitua proprio a tutto.

Lo spirito di adattamento e rassegnazione storica talora, gioco-forza, ma poi fortunatamente viene soppiantato dallo spirito di sopravvivenza. Con il decreto (prima versione) del presidente del Consiglio Giuliano Amato, si dava via libera all'ultima iniquità legata al canone di affitto: canone iniquo e tutt'altro che equo in sostanza, per continuare ad usurfare dell'equo canone (regolato dalla legge 392 del 1978) l'inquilino e la sua famiglia avrebbero dovuto dimostrare di non aver superato nel 1991 il tetto dei 50 milioni lordi. Come dire che si dichiarava aperta ufficialmente la caccia all'inquilino ricco. E gli altri? Provare casa sarebbe stato a dir poco problematico.

Le reazioni non si sono fatte aspettare. Il Pds ha presentato emendamenti a non finire, i sindacati hanno alzato la voce e la gente, al pari dell'omino della vignetta di Altan, ha mandato segnali di nervosismo. E così il ministro alle Finanze Gorio con un emendamento rapido rapido ha

cambiato i termini della questione.

Cosa è cambiato dunque nella seconda versione del decreto? Sono scomparsi i 50 milioni lordi e, in barba a tutto quanto si è detto e scritto, l'equo canone resta il punto di riferimento per i contratti in corso.

Ma proviamo ad andare per ordine.

1) Per tutti i contratti attualmente in vigore e prevista una proroga di due anni. Cioè gli inquilini potranno continuare a pagare secondo equo canone per altri due anni. Restano valide anche le norme fino ad ora vigenti sulla finita locazione: sei mesi prima della scadenza del contratto, la cui durata è normalmente di quattro

Finita

locazione:

restano valide

le norme

in vigore

anni il proprietario può disdettarlo, se l'inquilino non se ne va il proprietario ricorre al magistrato e inizia una contesa legale che solo in casi rarissimi, come l'esperienza insegna, viene risolta con l'intervento della torza pubblica.

2) Alla scadenza dei contratti in corso è possibile, non obbligatorio, ricorrere all'istituto dei "patti in deroga". Vale a dire che inquilino e proprietario possono, con reciproca utilità, accordarsi per fissare una cifra di locazione più alta di quella prevista dalla legge sull'equo canone ma solo a condizione che il proprietario rinunci alla disdetta del contratto alla prima scadenza e sottoscriva un contratto della durata di 8 anni. E tutto ciò alla presenza e con l'aiuto delle rispettive organizzazioni sindacali (degli inquilini e dei proprietari).

3) L'equo canone non è più in vigore per gli alloggi di nuova costruzione a partire dalla data di conversione del decreto, purché siano in regola con il certificato di abitabilità (richiesta che si fa al Comune perché dichiara l'alloggio idoneo ad uso abitazione) e di accatastamento (l'ufficio del catasto accertata l'immobile secondo la

tipologia). In questo caso proprietario e inquilino contrattano liberamente l'affitto secondo le regole del libero mercato. Chi offre di più si prende l'appartamento senza limiti di nessuna sorta.

Questi in sostanza i capisaldi del decreto da memorizzare. Notevolmente migliorato rispetto alla prima versione, a detta del Sunia (il sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari), ma anche di Chico Testa, capogruppo piduista della commissione Ambiente della Camera.

Anzi, secondo quest'ultimo le norme in vigore che sono da considerarsi transitorie aprono finalmente spazi di manovra alle organizzazioni sindacali per contrattare l'approvazione di una legge vera e completa capace di superare in positivo il regime dell'equo canone, contraddittorio e problematico e di costruire un

nuovo regime delle locazioni.

Ma intanto ogni riforma organica e di là da venire e noi tapini dobbiamo fare i conti con le norme sopra espresse che non sono leggi da Far West ma neppure riconducibili alla migliore tradizione del Welfare.

Contrattazione

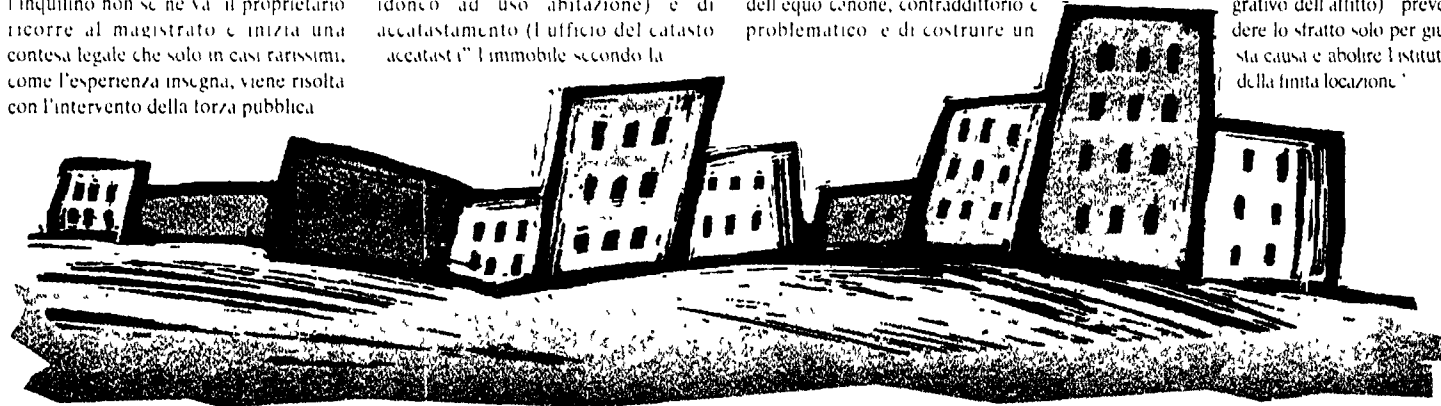
privata:

il Sunia

ora propone

un tetto...

(noi proponiamo un 30 per cento di oscillazione rispetto all'equo canone), tutelare i redditi più bassi (pensiamo al pensionato e alle fasce deboli che secondo noi dovrebbero poter usufruire di un fondo sociale integrativo dell'affitto) prevedere lo sfratto solo per giusta causa e abolire l'istituto della finita locazione.



Germania e Spagna hanno un doppio sistema

Francia. Il contratto dura 3 anni se il locatore è persona fisica, 6 anni se è persona giuridica. Si rinnova automaticamente, salvo rescissione per giusta causa da parte del proprietario (uso proprio per i familiari fino al 2° grado o vendita). Esiste un "canone legale" determinato sulla base di caratteristiche molto generali determinate per zona. Esiste anche una "Commissione di conciliazione".

Gran Bretagna. La durata del contratto è illimitata ma esistono anche forme di locazione breve (Schorthold tenancies). Il canone è stabilito liberamente ma in caso di disaccordo si può ricorrere all'"Ufficiale degli affitti" che fissa un canone ragionevole in relazione alle caratteristiche dell'alloggio.

Paesi Bassi. Il canone è stabilito liberamente ma entro un tetto massimo determinato per legge. La durata del contratto può essere determinata o indeterminata. In ogni caso la rescissione passa attraverso il giudice che ne elenca i motivi.

Belgio. Il canone è stabilito liberamente ma ne è controllato l'aumento, a conclusione del contratto, entro un massimo legale esigibile. La durata del contratto

può essere determinata o indeterminata e la rescissione avviene nei termini di preavviso concordati fra le parti.

Repubblica Federale Tedesca. C'è un settore non assistito per il quale il canone è determinato liberamente ma ogni aumento è limitato da un sistema comparativo (funziona un osservatorio degli affitti). In ogni caso su un periodo di tre anni l'aumento non può superare il 30 per cento. C'è invece un settore assistito in cui il canone è stabilito in base al principio del "costo affitto" (copre solo i costi di investimento e le spese di gestione). La durata del con-

tratto è libera e solo gravi motivi possono giustificare lo scioglimento del contratto.

Spagna. Anche qui vi sono alloggi privati per i quali non è prevista regolamentazione alcuna dei liti, gli aumenti invece variano a seconda della data di stipula del contratto. Vi sono poi gli "alloggi con protezione ufficiale", realizzati con il contributo dello Stato, il cui canone è regolamentato per legge. La rescissione avviene solo per giusta causa. • L. B.

In 14 anni già 200.000 sono le liti

La vecchia legge sull'equo canone, la n. 392, ha da pochi giorni compiuto 14 anni. Sulla sua strada una distesa sconfinata di liti e procedimenti legali (200mila secondo l'Istat). Ogni anno ben 15mila famiglie hanno dovuto fare i conti con il suo disastroso edificio normativo. Una enormità che non ha ri-

scontro in nessun altro Paese europeo.

Le vertenze fra inquilini e proprietari riguardano innanzitutto il rilascio per finita locazione (più del 50 per cento dei casi), per morosità, per subaffitto, per disaccordo sull'importo del canone. Per ogni vertenza si impiegano circa due anni per ogni grado processuale ingolfando preture e tribunali. Napoli sempre secondo l'Istat, è la città più litigiosa di tutte.

L'art. 11 del decreto 233 del 1992 apre la strada a una modifica della vecchia disciplina, rigida eppure smagata, al punto da ingenerare incertezze e "buchi" come quello del canone in nero. Basti pensare che su 5 milioni e mezzo di famiglie in affitto solo 706mila hanno un contratto regolarmente registrato, e la differenza non è certo giustificata dal fatto che sotto i 2 milioni e mezzo annui non c'è obbligo di registrazione.

Il mercato della casa in Italia è diventato nell'ultimo decennio una giungla incontrollata sganciata da criteri legati al contesto socio-economico o a legittimi adeguamenti rapportati all'aumento del costo della vita. E, fra parentesi, non garantisce neppure i padroni di casa i quali, quando vogliono recuperare la disponibilità dell'immobile dato in affitto, si trovano a fare i conti con l'assenza quasi totale della forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti. Cosa che provoca continuamente le reazioni irritate dell'associazione dei proprietari. • L. B.

