

Sabato 31 gennaio 1998

2 l'Unità

L' ECONOMIA



Pronta la riforma che varerà la «liberalizzazione controllata» dei canoni con aiuti alle fasce più deboli

Affitti, cambia tutto

Sfratti prorogati fino al 31 ottobre

Proprietari critici Inquilini: ok

Critiche alla proroga del blocco degli sfratti arrivano dalla Confedilizia. «Lo Stato di diritto segna una nuova sconfitta», dice il presidente Corrado Sforza Fogliani - e i proprietari di casa vedono ancora una volta rinviata la possibilità che i loro rapporti con gli inquilini tornino ad essere regolati dalla trasparenza e da un corretto contraddittorio avanti il giudice». «Ancora una volta - prosegue il presidente di Confedilizia - ha così ritardato il ritorno della materia degli sfratti all'Autorità giudiziaria, su cui vi è invece un accordo generale fra le forze politiche». I piccoli proprietari dell'Asppi parlano di «situazione insostenibile». Cgil-Cisl-Uil e i loro sindacati degli inquilini Sunia-Sicet-Uniat ritengono invece decisamente utile il provvedimento, ma auspicano «questa sia l'ultima proroga e che si arrivi rapidamente all'approvazione delle riforme delle locazioni» sulla base del progetto in discussione in Parlamento, da approvare entro l'estate. Tra le organizzazioni degli inquilini il Sunia rileva che «pur ritenendo un atto positivo la decisione del governo, non si può che rilevare la necessità di porre fine a questa lunga fase di emergenza governata con provvedimenti tampone e avviare una fase di rilancio del mercato dell'affitto». Per far questo occorre, secondo il Sunia, «approvare il nuovo regime delle locazioni; un atto al quale governo e Parlamento non possono più sottrarsi».

Le novità

Dopo otto anni il proprietario riavrà disponibile la casa

ROMA. Un'iniezione di libero mercato nel mondo degli affitti, «moderata» dal punto di vista sociale da consistenti aiuti finanziari per le fasce di reddito più deboli e da incentivi fiscali per i proprietari che decideranno di affittare i loro appartamenti sulla base dei nuovi contratti a «canone limitato». È questa la filosofia del progetto di riforma messo a punto dalla Commissione Ambiente della Camera in stretta collaborazione col ministro dei Lavori pubblici Paolo Costa, che ha concordato col relatore della proposta, il pedisino Alfredo Zagatti, alcune modifiche al testo già licenziato. Vediamo in dettaglio i contenuti del progetto di riforma - che non necessariamente avrà in Parlamento un percorso tranquillo e agevole.

Il contratto a libero mercato. La proposta di fatto crea due tipologie ben diverse di contratto d'affitto. Il primo è senza vincoli: le parti potranno in altre parole concordare liberamente il costo dell'affitto. Questo contratto deve avere una durata minima di almeno quattro anni, e non potrà essere disdetto dal proprietario dell'immobile prima di otto anni, a meno che si verificino i previsti «casi di necessità»: quando il proprietario intende assegnare l'appartamento a figli, genitori, coniugi e parenti stretti entro il secondo grado, quando ne offre uno alternativo in affitto all'inquilino (possibilità però riservata alle sole società), oppure se l'inquilino pos-

siede un altro immobile disponibile nello stesso Comune. Al termine degli otto anni, a meno che le parti decidano di rinnovare il contratto, l'appartamento va assolutamente liberato. Oggi, come noto, «scatta» una proroga automatica per altri due anni.

Contratti a canone limitato. In alternativa al contratto libero, si potrà stipulare anche un contratto a costo calmierato, con un tetto massimo che sarà stabilito dalla contrattazione tra le rappresentanze di inquilini e proprietari in modo diversificato, Regione per Regione e Comune per Comune. I criteri concordati dalle associazioni di catego-

rie saranno rivisti ogni tre anni. Il contratto «calmierato» non potrà avere durata inferiore ai tre anni.

Incentivi fiscali per i proprietari che affittano a «canone limitato». I proprietari che accettano contratti calmierati godranno di consistenti sgravi fiscali. In primo luogo, i Comuni potranno adottare in loro favore aliquote Ici più favorevoli; ma soprattutto ci sarà una riduzione del 30 per cento ai fini dell'Irpef e dell'Irpeg del reddito derivante dall'affitto. Questa agevolazione si applicherà tuttavia solo per una fascia di Comuni grandi e medi, il cui elenco sarà stabilito dal governo. Ne faranno quasi certamente parte

delle commissioni prefettizie sugli sfratti sino alla riduzione della tensione abitativa».

È invece durissima la posizione di Rifondazione. «Nel ribadire la piena condivisione del Prc per la decisione del governo di prorogare gli sfratti, dobbiamo sottolineare la nostra profonda insoddisfazione per come sta procedendo la discussione in merito alla legge di riforma delle locazioni». Parla Paolo Ferrero, responsabile Stato sociale della segreteria di Rifondazione. Per Ferrero, le proposte di Costa e dell'Ulivo «segnano infatti un pesante passo indietro rispetto a quanto il precedente ministro Di Pietro aveva concordato con le organizzazioni sindacali»; dunque, Rifondazione si dice «non disponibile ad operazioni di facciata che dietro il linguaggio alisonante delle riforme permetta la prosecuzione della indecente situazione attuale, in cui gli affitti si mangiano metà degli stipendi dei lavoratori».

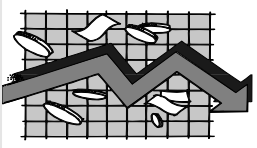
Roberto Giovannini

ECCO LE NOVITÀ CHE RIVOLUZIONERANNO IL MERCATO DEGLI AFFITTI



LIBERO MERCATO
Proprietario e inquilino possono concordare liberamente l'affitto.
Il contratto dura almeno quattro anni.

CANONE LIMITATO
Un tetto agli affitti fissato regione per regione e comune per comune.
Criteri rivisti ogni tre anni.
Questo contratto non può essere inferiore a tre anni.

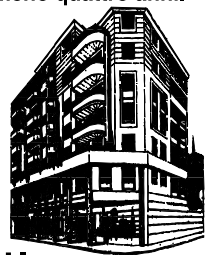


SGRAVI FISCALI
Chi affitta a prezzo calmierato potrà godere di uno sconto sull'Ici. Ma soprattutto di una riduzione del 30% ai fini Irpef e Irpeg del reddito derivante dall'affitto.
Questa agevolazione sarà applicata solo nei grandi centri.

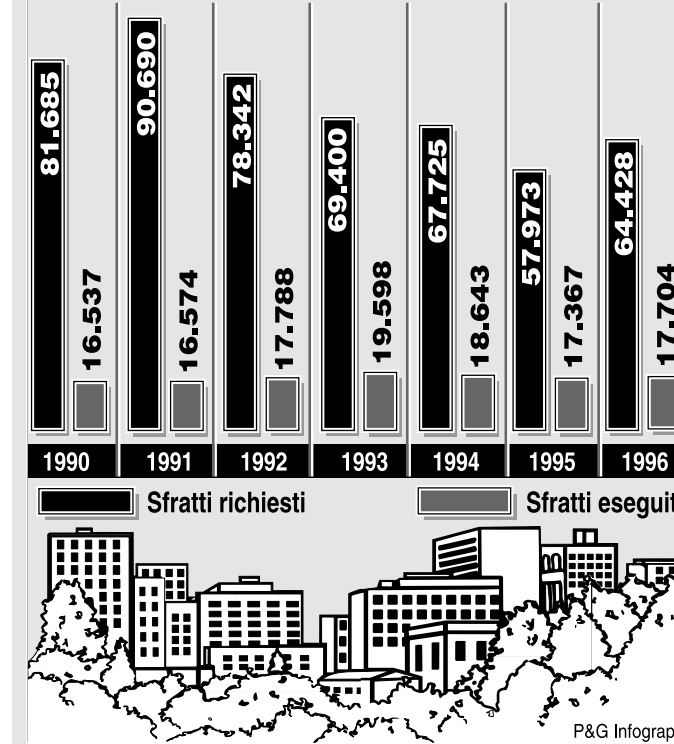
AIUTI AGLI INQUILINI
Saranno concessi a lavoratori dipendenti, pensionati e disoccupati che vivono in affitto in base al reddito e al canone.

QUANDO SI SFRASTA
Il proprietario può ottenere il rilascio dell'appartamento:
• quando lo vuole dare ai figli, genitori, coniugi e parenti entro il secondo grado.
• quando ne offre un altro in affitto (vale solo se a farlo è una società).
• quando l'inquilino ha un'altra casa disponibile nello stesso comune.

ONERE DELLA PROVA
Dovrà essere l'inquilino a chiedere una proroga una volta ricevuto lo sfratto. E dovrà essere in grado di dimostrare di non avere a disposizione altre soluzioni abitative.



GLI SFRAZZI NEGLI ANNI



Il Punto

Promesse da mantenere

BRUNO UGOLINI

ESISTONO alcuni modi di dire che, più o meno, portano allo stesso concetto: fregatura, tradimento, o, per dirla con i romani, «sola». Sono definizioni che devono essere risonate nelle orecchie di molti italiani, ieri mattina, alla lettura di titoli di giornali variamente concepiti, ma con un unico chiodo fisso: «Le tasse non caleranno». È stato - possiamo immaginare - un colpo al cuore per molti che avevano fatto i conti di spese e risparmi per il 1998, magari puntando, appunto, su mancati esborsi fiscali. Ora venivano improvvisamente costretti a rivedere tutto. Gente allietata da ripetute, stentoree promesse ed ora cacciata nell'amara, triste disillusione.

Tutto è nato da alcune dichiarazioni del sottosegretario Giarda, subito interpretate come una vistosa retromarcia nella via dell'alleggerimento fiscale. Il persistente peso del debito pubblico - questa era la sostanza del suo pensiero - non ci deve far illudere. Occorre però tenere presente che il debito sta scendendo. Una constatazione che ha indotto ieri i ministri Ciampi e Visco a tranquillizzare gli animi. Sono stati così riconfermati i precedenti impegni governativi atti a ridurre la pressione fiscale nel '98. Nessun allarme, dunque le promesse saranno mantenute e restituito il 60% dell'Eurotassa.

È altrettanto vero che non bisognerà annacquare la linea del rigore. «Tutti dovremo fare i compiti a casa» ha dichiarato l'altro giorno a Davos il premier tedesco Kohl. Tali «compiti» potrebbero però essere facilitati, per gli italiani, dal fatto che con la lotta all'evasione sarà possibile rinvenire il gettito necessario a ridurre le imposte sul lavoro e la produzione. Sviluppo e meno fisco diventano così complementari, perché il primo agevola il secondo. Anche perché, su un altro fronte, sta montando un serio allarme sociale. Già un qualche avvertimento lo si può avvertire, guardando ad esempio alla violenza discesa in piazza dei senza lavoro napoletani. I sindacati della Campania hanno per questo reso noto un vibrante appello rivolto anche alle tre Confederazioni, affinché sappiano far propria con più decisione la causa della disoccupazione meridionale. Anche qui, come nel caso delle tasse, siamo di fronte ad un solenne impegno del governo. Ecco perché sarebbe necessario non cinguettare nei colloqui triangolari sulle 35 ore e giungere, su questo punto, ad una soluzione senza pasticci per poi mettere in moto le iniziative possibili su questo e altri terreni.

LA PERSIA

(MINIMO 15 PARTECIPANTI)

Partenza da Roma il 9 e il 16 aprile

Trasporto con volo di linea

Durata del viaggio 8 giorni (7 notti)

Quota di partecipazione:

9 aprile lire 3.100.000

16 aprile lire 2.900.000

Supplemento partenza da altre città

(escluso le isole) lire 200.000

Visto consolare lire 70.000

L'itinerario:

Italia/Teheran - Kerman (Bam) - Schiraz (Persepoli) - Isfahan - Teheran/Italia

La quota comprende:

Volo a/r, le assistenze aeroportuali a Roma e all'estero, i trasferimenti interni in aereo e in pullman privati, la sistemazione in camere doppie in alberghi a 4 stelle (3 stelle a Kerman), la pensione completa, gli ingressi alle aree archeologiche, le visite guidate previste dal programma, l'assistenza delle guide locali iraniane, un accompagnatore dall'Italia.



L'UNITA' VACANZE

MILANO - Via Felice Casati, 32
Tel. 02/6704810 - 6704844 - Fax 02/6704522

E-MAIL: L'UNITA' VACANZE@GALACTICA.IT

R.G.I.