



Ieri la Camera ha approvato la riforma delle locazioni immobiliari. Ora la legge passa al Senato per l'approvazione definitiva

Tramonta l'equo canone

Affitti, in arrivo sgravi per inquilini e proprietari

ROMA. Dopo più di due anni di gestazione, e soprattutto a quattro mesi dalla scadenza dell'ultima proroga degli sfratti (il prossimo ottobre), la Camera dei Deputati ha approvato ieri in prima lettura la riforma delle «locazioni immobiliari a fini abitativi» che segna la fine del regime amministrato, dell'equo canone, lasciando alle parti la libertà di concordare l'entità dell'affitto immobiliare.

A favore si sono pronunciati i deputati dell'Ulivo e di Rifondazione (238 voti), hanno votato contro in 192: Polo, Udr e Lega Nord, che si sono dichiarati insoddisfatti per la insufficiente «liberalizzazione» del mercato degli affitti che la nuova riforma comporterà.

In effetti le nuove norme, frutto dell'unificazione di molteplici proposte, «spingono verso la liberalizzazione ma garantiscono strumenti di tutela delle fasce sociali più deboli», come ha sottolineato il relatore Alfredo Zagatti, Sinistra Democratica, nel rilevare la compattezza della maggioranza e il contributo del governo ed in particolare del ministro dei Lavori pubblici Paolo Costa («suo soprattutto il merito di aver individuato le principali risorse finanziarie che danno sostanza alla legge»); e nel dare atto del clima costruttivo dovuto alla significativa circostanza che durante i lavori l'opposizione «non ha fatto nulla per rallentare l'iter

del provvedimento».

Segno, insomma, che per dritto o per rovescio, tutti o quasi avvertono l'esigenza che dopo vent'anni dovessero essere messe in soffitta le vecchie regole sugli affitti e sugli sfratti, sostituite da un doppio canale di contrattazione dei canoni (quello libero e individuale e quello concertato), da sgravi fiscali per inquilini e proprietari, da aiuti finanziari agli affittuari a basso reddito e da nuove procedure per i rilasci degli appartamenti.

Ora rimane solo un nuovo, ravvicinato obiettivo: quello che la definitiva sanzione della legge da parte del Senato avvenga entro il 31 ottobre, quando appunto scade l'ultima proroga degli sfratti.

C'è per questo un impegno della maggioranza e del governo, rinnovato ieri con soddisfatti commenti per il lavoro compiuto dalla Camera ed in particolare dal relatore Alfredo Zagatti, che già nella passata legislatura aveva firmato una proposta di cui la legge ora approvata riprende essenzialmente le linee-guida.

In particolare il ministro per i Lavori pubblici Paolo Costa ha apprezzato il fatto che la riforma affronti «con serietà ed efficacia» sia l'esigenza di liberalizzare il mercato delle locazioni private «per troppo tempo rimasto ingessato», e sia la necessità di «rispondere adeguatamente ai bisogni di quella fascia di cittadini che devono essere tutelati».

Senato avvenga entro il 31 ottobre, quando appunto scade l'ultima proroga degli sfratti. C'è per questo un impegno della maggioranza e del governo, rinnovato ieri con soddisfatti commenti per il lavoro compiuto dalla Camera ed in particolare dal relatore Alfredo Zagatti, che già nella passata legislatura aveva firmato una proposta di cui la legge ora approvata riprende essenzialmente le linee-guida. In particolare il ministro per i Lavori pubblici Paolo Costa ha apprezzato il fatto che la riforma affronti «con serietà ed efficacia» sia l'esigenza di liberalizzare il mercato delle locazioni private «per troppo tempo rimasto ingessato», e sia la necessità di «rispondere adeguatamente ai bisogni di quella fascia di cittadini che devono essere tutelati».



Attilio Cristini

LA SCHEDA

Contratti liberi e formule «tipo»

1800 miliardi in un fondo sociale per aiutare le fasce deboli

ROMA. Sono molte le novità della legge Zagatti che manderà in soffitta equo canone e patti in deroga assicurando tuttavia una forte tutela delle fasce sociali più deboli. Vediamo allora gli elementi-chiave della riforma degli affitti, con una importante premessa: la riforma varrà per i contratti stipulati o rinnovati dopo l'entrata in vigore della legge e non modificherà quelli in corso.

DUE TIPI DI CONTRATTI. È in arrivo un doppio canale che sostituisce tanto l'equo canone quanto i patti in deroga: il primo è affidato alla libera contrattazione del canone tra affittuario e inquilino, la durata è vincolata per quattro anni rinnovabili per altri quattro se non si verifica una di queste tre condizioni: la decisione del proprietario di adibire l'appartamento a uso proprio o di familiari; la necessità di ristrutturare; l'intenzio-

ne del piccolo proprietario di vendere (e in questo caso l'inquilino può esercitare il diritto di prelazione). Per la stipula di questo tipo di contratto non è più obbligatoria l'assistenza delle organizzazioni di categoria. Il secondo canale consente di stipulare sulla base dei «contratti tipo» concordati a livello locale tra associazioni dei proprietari e degli inquilini. Da questo secondo tipo di contratto - durata minima tre anni, rinnovabile per altri due - dovrebbero trarre vantaggio tanto l'inquilino (si prevedono canoni più bassi) quanto l'affittuario: 30% in meno di Irpef o Irpeg e di imposta di registro, e possibile riduzione dell'Ici anche sotto il 4 per mille. Sono esclusi da questo tipo di contratto gli alloggi di lusso, quelli vincolati e le case popolari.

SGRAVI PER LE FASCE DEBO-

LI. Ne sono previsti di due tipi. Già stanziati 1.800 miliardi (per il primo triennio) per contributi al pagamento dell'affitto da parte degli inquilini meno abbienti. Requisiti e modalità saranno stabiliti dal governo sulla base del reddito e del «peso» del canone. Al «fondo sociale» potranno attingere quanti avrebbero diritto all'alloggio pubblico se fosse sufficiente il patrimonio pubblico di case. A partire poi dal 2001 gli inquilini a reddito medio-basso (da definire in Finanziaria) potranno detrarre dall'imposta sul reddito una parte del canone. I due benefici non saranno cumulabili.

SFRATTI, NUOVE PROCEDURE E CLAUSOLE. La competenza per gli sfratti passa dalle commissioni prefettizie (che scompaiono) al giudice per l'esecuzione che può decidere eventuali proroghe dello

sfratto per periodi limitati e su richiesta motivata dell'inquilino. L'esecuzione dei rilasci sarà differita di 18 mesi in caso di inquilini ultrasessantacinquenni, portatori di handicap o malati terminali. La legge consente una sospensione degli sfratti per finita locazione per 150 giorni dalla sua approvazione al fine della rinegoziazione dei contratti. Per chiedere l'esecuzione dello sfratto dopo la sentenza il proprietario deve dimostrare di aver versato regolarmente le imposte sui redditi da locazione, l'Ici ed aver registrato il contratto. Scatta d'ora in poi anche una duplice clausola di salvaguardia per l'inquilino: nel caso in cui il proprietario abbia usato lo sfratto per motivi diversi da quello per cui esso era stato ottenuto, l'affittuario potrà richiedere il ripristino del contratto o un risarcimento dan-

ni; e viene annullato ogni patto che preveda un canone superiore a quello del contratto registrato. **SGRAVI PER I PROPRIETARI.** Oltre ai vantaggi fiscali in caso di sottoscrizione del contratto tipo, non sono più soggetti a imposizione fiscale i canoni non percepiti dal proprietario per inadempienza dell'inquilino. Si prevede che il proprietario possa utilizzare un credito d'imposta al fine di compensare Irpef o Irpeg corrisposte sul reddito da locazione che si sarebbe dovuto percepire nel periodo trascorso tra l'avvio del procedimento e l'emaneazione della relativa sentenza; e possa non denunciare ai fini dell'imposta i canoni non percepiti dal momento della sentenza a quello dell'esecuzione dello sfratto.

Giorgio Frasca Polara

Favorevoli anche i Verdi e il sottosegretario Mattioli

Sunia: «Apporti nuovi per il mercato»

Confedilizia: «La vecchia norma è un rottame»

ROMA. La legge di riforma degli affitti approvata dalla Camera e ora all'esame del Senato suscita reazioni contrastanti, dalla protesta alla piena approvazione, tra le organizzazioni degli inquilini, i rappresentanti del Parlamento e del Governo e il mondo dell'edilizia. «Piena soddisfazione» viene espressa dal sottosegretario ai Lavori Pubblici, Gianni Mattioli, secondo cui la legge incentiva la proprietà attraverso detrazioni fiscali «ad una tavola di concertazione con le rappresentanze degli inquilini per trovare un punto di convergenza dei rispettivi interessi. Ciò potrà contenere il livello dei canoni e riportare sul mercato quei milioni di alloggi oggi inutilizzati». Si dichiara soddisfatto anche il senatore Athos De Luca (Verdi), annunciando che il suo gruppo si batterà per assicurare alla legge una maggiore copertura finanziaria. «L'obiettivo dei Verdi è di giungere prima della scadenza della proroga degli sfratti all'approvazio-

ne definitiva della legge». La Confedilizia ritiene quindi che i benefici fiscali alla proprietà introdotti dalla legge siano una «conquista» e dimostrino «il fallimento della legge dell'equo canone». «Ma nella nuova legge - secondo Confedilizia - permangono accanto a innovazioni di grande rilievo, vischiosità e arretratezze, alcune delle quali potranno continuare a scoraggiare le locazioni invece che favorirle. Si tratta comunque non della migliore legge possibile ma della migliore possibile in questo momento». Il Sunia ritiene che il provvedimento contenga «importanti apporti di innovazione per il mercato» e valuta positivamente «l'introduzione del principio della concertazione e della contrattazione nella locazione, l'avvio per la prima volta di una politica fiscale di sostegno, indirizzata e agevolazione per proprietari ed inquilini, l'introduzione di misure capaci di combattere l'evasione fiscale ed il mercato nero».

Tra i contrari anche il Sicut, le Acli e l'Uniat

La Uil: «Si aggravano ulteriormente le condizioni degli affittuari»

ROMA. Protesta l'Unione inquilini, ritenendo che la riforma sia «lontana dalle necessità di milioni di famiglie». Di contro, accanto a una serie di critiche, l'Unione rileva che alcune rivendicazioni sono state accolte ma «ora è necessario prepararsi alla difesa intransigente degli sfrattati anche per morosità contro ogni sbrigatezza gestionale pretoriale». Due no sechi arrivano dal Sicut e dall'Uniat. Il Sicut lancia una raccolta di firme insieme alla Cisl e alle Acli per una nuova politica abitativa perché ritiene che se la legge fosse approvata come è causerebbe «l'innalzamento dei canoni, l'aumento della tensione abitativa, la riduzione della reperibilità di abitazioni decore e della tutela, anche sindacale». Neppure alla Uil piace la riforma del mercato delle locazioni, secondo cui innesca una liberalizzazione priva di equità e creerà ulteriori tensioni. Per questo il sindacato chiede al Senato «quell'atto di coraggio che è mancato alla Ca-

mera». «Il provvedimento - dice Adriano Musi, segretario confederale della Uil - ha ulteriormente aggravato le condizioni degli affittuari sia sotto l'aspetto della tutela che dei costi». Anche l'Appc, l'associazione piccoli proprietari case, boccia la riforma. «Il provvedimento - dice una nota - provocherà gravi distorsioni economiche e sociali in termini di aumenti degli affitti e di crisi dell'edilizia». Infine l'Uniat, l'Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, boccia la riforma degli affitti. «La legge, figlia di compromessi trasversali tra le forze politiche - dice Maurizio Turchetti, segretario generale - non risolve alcuno dei problemi che oggi angosciano tanto gli inquilini quanto i piccoli proprietari. Una legge vessatoria che ha evitato con cura di introdurre novità vere, una legge che manterrà chiuso il mercato degli affitti, una legge che pensionati e lavoratori pagheranno a caro prezzo».

LE REGOLE DEL «CERCO CASA»

AFFITTASI

CONTRATTI

Stipulati con doppio canale
 • Il primo fondato sulla libera contrattazione tra proprietario e inquilino **Durata 4 anni, più 4 anni di rinnovo**
 • Il secondo prevede la formulazione di «contratti tipo» tra l'associazione di inquilini e proprietari
Durata non inferiore a 3 anni più 2 di rinnovo

I proprietari in entrambi i casi potranno non rinnovare il contratto alla scadenza se posseggono solo un'altra casa e qualora dovessero decidere di vendere l'immobile.
Termine di preavviso per la disdetta sei mesi

SGRAVI PER INQUILINI

Costituzione nel 2001 di un fondo per concedere detrazioni fiscali agli inquilini. Il beneficio riguarderà i redditi oltre i 21 milioni

BONUS

Contributi integrativi attraverso un apposito fondo di sostegno per gli inquilini con reddito inferiore a 21 milioni

SGRAVI PER I PROPRIETARI

Aumento del 30% (oltre al 15% già previsto) la detrazione fiscale sui redditi da locazione per i proprietari che aderiranno ai contratti tipo nei comuni ad alta densità abitativa

ESENZIONI DI IMPOSTA

Esenzione del versamento delle tasse sui redditi da locazione (Irpef e Irpeg) per i proprietari che otterranno sentenza di sfratto per morosità dell'inquilino

SFRATTI

Registrazione del contratto e regolare versamento delle imposte sui redditi da locazione necessari per chiedere l'esecuzione dello sfratto. Previsto il differimento di 18 mesi in caso di inquilini ultrasessantacinquenni, portatori di handicap o malati terminali

ICI: I Comuni potranno aumentare dell'uno per mille l'Ici sulle case sfitte nel caso di prevista riduzione dell'aliquota per i proprietari che aderiscono ai «contratti tipo»

P&G Infograph

La Rassegna Stampa su misura

ogni mattina sul vostro PC.



Ecostampa on Line, con un semplice collegamento via modem (anche su linea ISDN), può integrare la lettura dei giornali effettuata dal vostro Ufficio Stampa con nuove e interessanti opportunità:

● Trovare la rassegna già stampata in automatico, sulla vostra stampante laser, all'arrivo in ufficio.

● Eliminare le fasi di montaggio, gestione e archiviazione della rassegna cartacea.

● Disporre sul vostro PC di una vera e propria banca dati facilmente consultabile.

● Integrare, con un semplice scanner da tavolo, la vostra rassegna stampa con qualsiasi altra documentazione (circolari, comunicati stampa, ecc.).

ECOSTAMPA®

La Rassegna Stampa sul vostro PC.

Tel. 02.7481131 r.a. - Fax 02.76110346 - www.ecostampa.it

L'ECO DELLA STAMPA® VIA G. COMPAGNONI 28 - 20129 MILANO

È improvvisamente deceduto il compagno
SILVANO BERTINI
 Alla moglie alle figlie alla sorella e parenti tutti le più sentite condoglianze dalla Cooperativa soci de L'Unità sezione Empolse Valdelsa. La salma partirà dalla propria abitazione alle ore 17.00, oggi 1 luglio.
 Spicchio Vinci, 1 luglio 1998

L'Unione Comunale del Pds di Vinci partecipa al gran dolore per la scomparsa del compagno

SILVANO BERTINI
 ed esprimono ai familiari le più sentite condoglianze. La salma partirà dalla propria abitazione alle ore 17.00, oggi 1 luglio.
 Spicchio Vinci, 1 luglio 1998

Alvaro, i figli, i nipoti e tutti i suoi cari, annunciano con dolore la morte di
LEDA GAGLIARDI BRANDI
 Avvenuta il 30 giugno 1998
 Sarà esposta oggi 1 luglio 1998 alle Nuove Cappelle del Coniario di Careggi. Non fiori ma donazioni alla ricerca sul cancro.
 Firenze, 1 luglio 1998



Ogni lunedì
 due pagine
 dedicate
 ai libri
 e al mondo
 dell'editoria