

IN  
PRIMO  
PIANO

◆ **Viaggio nel mondo delle locazioni**  
Sono circa 5 milioni le famiglie interessate  
Gli aumenti provocati dai patti in deroga

◆ **Milano e Bologna sono le città più care**  
e sotto il milione al mese non si trova nulla  
A Catania si spende meno della metà

◆ **Sfratti: la proroga scade il 31 ottobre**  
Le associazioni degli inquilini avvertono  
«Necessario decidere un altro rinvio»

# Contratti e canoni, la giungla degli affitti

## Arriva la nuova legge: riuscirà a risanare un mercato degli alloggi selvaggio?

PIER FRANCESCO BELLINI

**MILANO** La nuova legge sugli affitti è ormai in dirittura d'arrivo con il suo carico di novità. L'obiettivo è avere il via libera da parte della Camera entro il 31 ottobre, al fine di evitare il rischio di una nuova proroga degli sfratti. Per la cronaca sarebbe il numero 26: una storia infinita. Il Sicut, uno dei sindacati degli inquilini, mette però le mani avanti: «Non basteranno 180 giorni di sospensione delle esecuzioni per risolvere il problema casa. Fra qualche settimana la proroga sarà inevitabile». Punto e capo.

Gli unici dati ufficiali disponibili sulle condizioni abitative in Italia sono, gioco di parole non voluto, decisamente "datati", in quanto risalgono alle elaborazioni dell'Istat sul censimento del '91. Su un totale di 24 milioni e 717mila abitazioni, solo 19 milioni e 729mila risultavano occupate. Di queste, il 25,3%, pari a 4 milioni e 900 case, erano date in affitto. Scendendo nel particolare, si scopre che questo 5 milioni di abitazioni risultava per due terzi di proprietà privata, e per un terzo in mano ad enti pubblici (Iacpe Comuni). «Rispetto a questi dati - spiegano gli esperti del Sunia - negli ultimi cinque anni la percentuale delle famiglie in affitto è scesa dal 25,3% al 22,8%, percentuale pari a 4 milioni e 571mila famiglie. Il '94 è stato l'anno in cui il trend negativo è stato più marcato, con un meno 7,9%. Meno famiglie in affitto, dunque: «Un calo destinato però a fermarsi negli anni a venire, visto anche lo stop a cui è andato incontro ultimamente il mercato immobiliare». Il maggior numero degli affitti è nelle Regioni del Nord (24,1%) e riguarda famiglie con un reddito medio basso, compreso fra 20 e 25 milioni.

Sempre secondo le organizzazioni degli inquilini, gli affitti sono aumentati mediamente, dal 1992 ad oggi, dal 60 al 200%, complice l'entrata in funzione dei patti in deroga con i quali si è passati dal regime di "controllo pubblico" a quello del "libero mercato". Da questa escalation si è salvato solo chi è riuscito a ri-

Il punto

Il disegno di legge sulla riforma degli affitti è approvato, dopo una discussione faticosa in Commissione ambiente, nell'aula del Senato. Martedì inizierà la discussione, nel corso della quale - con ogni probabilità - dovranno però essere nuovamente affrontati gran parte dei 230 emendamenti presentati dall'opposizione e respinti in Commissione. Per il momento non ha infatti sortito effetto la richiesta dell'Ulivo di votare il provvedimento in sede redigente, vale a dire con i poteri dell'aula, in modo da evitare un ulteriore allungamento dei tempi ed arrivare all'approvazione definitiva entro il 31 ottobre prossimo (data in cui scadrà l'ennesima

proroga degli sfratti e la validità delle Commissioni prefettizie). Una delle principali novità introdotte nel provvedimento - che una volta approvato a Palazzo Madama dovrà tornare alla Camera per la terza (e definitiva) lettura - riguarda i progressi: per i contratti e i giudizi in corso al momento dell'approvazione della nuova Legge continueranno ad avere valore le norme preesistenti, considerate meno restrittive per gli inquilini. La leva fiscale - attraverso agevolazioni sull'Irpef e la diminuzione dell'Ici - verrà utilizzata per favorire chi deciderà di dare in affitto le case con i contratti concertati. Contratti che compaiono per la prima volta a fianco di quelli liberi, o "patti in deroga". Chi terrà l'appartamento sfritto rischierà invece di vedersi au-

mentare l'imposta comunale sugli immobili fino al 9 per mille. Il governo si è inoltre impegnato a ridestinare i fondi Gesca a nuovi progetti per l'edilizia residenziale pubblica e per la costituzione di un "fondo" da 1.800 miliardi a sostegno delle famiglie con redditi più bassi. Particolare rilievo assume infine la decisione di allungare da 150 a 180 giorni il periodo di sospensione delle esecuzioni di sfratto. Con la scadenza del 31 ottobre, infine, perderanno ogni potere le Commissioni prefettizie per la graduazione degli sfratti. Il compito passerà alla Magistratura ordinaria. Il tutto, ovviamente, se la Legge verrà approvata entro questa scadenza. Altrimenti l'ennesima proroga, per quanto tecnica e limitata, diventerà inevitabile.

BANCHE E MUTUI

NELLA GUERRA DEI TASSI

VINCE ANCORA L'INGHILTERRA

DI DARIO CECCARELLI

**R**omano Prodi, in aprile, lo disse con forza: i mutui per la casa devono scendere al 5 per cento. Ormai, ripetete alle banche, dovete svegliarvi: all'estero i tassi sono al quattro e al tre, entrando in Europa o vi adeguate o sarete schiacciati dalla concorrenza.

Punte sul vivo, le banche, guidate dal presidente dell'Abi Tancredi Bianchi, risposero che l'invito era improponibile, a meno che il governo non fosse intervenuto con qualche contributo. Il governo rispose picche, ma ormai la miccia era accesa: e infatti qualche giorno dopo, nonostante le polemiche, la Banca Popolare di Milano annunciò ai quattro venti che era pronta per soddisfare (al cinque per cento) le richieste degli utenti. Il successo fu immediato e contagioso: la breccia era ormai aperta e la gente, che su queste cose ha le orecchie fini, rispose con entusiasmo sovraccaricando i centralini delle varie agenzie.

Con l'inglese Abbey Bank, che aveva già avviato una politica di tassi agevolati, altre banche minori seguirono la Popolare abbassando i tassi d'interesse. Non tutte scesero al cinque per cento, ma comunque la riduzione fu drastica. Bene, e adesso? Com'è la situazione a Milano? Se una coppia o un single vuole comprarsi una casa, può farsi prestare 100 milioni (o anche 200) al tasso del cinque per cento?

In realtà, al cinque per cento netto, solo alcune banche straniere, come la Abbey, concedono il mutuo. Anzi, vanno ancora più giù, fino al quattro per cento. Dov'è il trucco? Il trucco, se si può chiamare trucco, è che questi istituti vogliono clienti che paghino puntualmente e, soprattutto, si impegnino a lungo termine per cifre consistenti. Una richiesta di 150 milioni per 15 anni la suddividono in 180 rate da un milione 128 mila, insomma il prezzo di un affitto. Dopo quattro anni si può scegliere: passare a tasso variabile, o restare a tasso fisso.

Offerte vantaggiose che stanno riscuotendo un grande successo nelle famiglie italiane. Le banche italiane invece si sono attestate, nella media, intorno al 6 per cento. La Popolare infatti, finiti i 50 miliardi stanziati per l'operazione «simpatia», è tornata ai vecchi tassi lievemente corretti. Gli altri, chi più chi meno, sono in affanno. La Comit è intorno al 6,5 per cento. Il Credito Emiliano al 6, il San Paolo sfiora il sette per cento. Tutte però, pressate dalla concorrenza, stanno cercando di rivedere i loro tassi. Ma è un processo estremamente lungo e faticoso che un giorno va avanti e un altro va indietro.

Il braccio di ferro continua e gli alti e bassi dei mercati finanziari non aiutano a trovare una strada univoca. Alcuni sono per scendere comunque perché molti utenti, preoccupati dall'instabilità degli investimenti azionari, vorrebbero spostare parte della loro liquidità in immobili, immobili da acquistare comunque con l'aiuto di un mutuo. Meglio comprarsi la casa che investire in un mercato impazzito dicono alcuni. Ma il vero problema è di chi, liquidità, proprio non ne ha. Costoro cercano mutui a tasso vantaggioso per risolvere un problema prioritario, ma le banche continuano ad avere paura temendo che nuovi squilibri politici possano determinare una correzione al rialzo dei tassi. Concludendo: meglio accontentarsi senza perdere tempo. Oppure rivolgersi alla perfida Albione.

20VAR02AF01  
Not Found  
20VAR02AF01

20VAR02AF02  
Not Found  
20VAR02AF02

contrattare il proprio vecchio equo canone. Gli aumenti si sono registrati principalmente nelle aree metropolitane, con Milano, Bologna e Firenze ai primi posti. Nel capoluogo lombardo la media annua è di 240mila lire al metro quadro; cifra che scende a 154mila nella prima periferia. Nel centro storico di Bologna si

toccano le 155mila lire, mentre nella periferia di Firenze si spendono 146mila lire. Sempre all'anno e sempre al metro quadro. Da un'indagine del Sunia risulta infine che, per l'affitto di un monolocale, si spendono mediamente dalle 389mila lire di Catania al milione e 77mila di Bologna. Per un trilocale a Milano si

deve invece avere una disponibilità di almeno 1 milione e 670mila lire. Proprio nel capoluogo lombardo la situazione rischia di diventare esplosiva. «Ci sono circa 20mila sfratti esecutivi, 3mila dei quali recenti, legati all'impossibilità di tante famiglie di fare fronte alle nuove condizioni contrattuali», spiega Angelo Ri-

volta, segretario del Sunia di Milano. Dal suo ufficio in prima linea, in via del Giambellino, Rivolta lancia però anche un messaggio di speranza: «Sfruttando le opportunità della nuova legge, che per la prima volta introduce elementi di carattere sociale, alcune migliaia di questi sfratti potrebbero essere evitati».

## «Ma un posto sotto i ponti quanto mi viene?»

### L'odissea di chi cerca quattro mura in affitto da un'agenzia immobiliare

**MILANO** Cercare casa e sentirsi, all'improvviso, un emarginato. «Scusi signorina, sto guardando per un affitto... Sulle 600mila lire al mese. Anche 700. Ma di più non me lo posso proprio permettere. Mi accontenterei di un bilocale: in periferia...». L'impiegata dell'agenzia immobiliare, pulendosi un dente con il cappuccio della penna biro, cambia espressione: un misto di disprezzo e commiserazione che è difficile raccontare. «Con quella cifra, ma neanche a Quarto Oggiaro, si figuri». Come dire: lasciate ogni speranza, eccetera eccetera.

Eppure, statistiche alla mano, ogni anno sono circa 80mila i contratti di locazione che vengono depositati nella sola provincia di Milano; 171mila in Lombardia; 990mila in tutta l'Italia. Senza contare il "nero" e il "sommerso".

Le vie d'accesso all'affitto sono sostanzialmente un paio, non di più: l'agenzia immobiliare o il giornale d'annunci. A meno di non avere un colpo di fortuna degno di un sei al Superenalotto: imbattersi nel cartello "affittasi" appiccicato sul portone della casa dei sogni. E per di più ad un prezzo accessibile per le tasche meno abbienti. Sulle offerte contenute nei

giornali specializzati è stata anche effettuata un'inchiesta da parte del Sunia, il sindacato degli inquilini. I dati sono, in un certo senso, sconcertanti. Le case disponibili esistono: manca però la disponibilità economica da parte di chi ha realmente bisogno di un tetto. Gli altri, quelli che potrebbero permettersi anche canoni a sei zeri, preferiscono i mutui e quattro mura tutte per sé: un antico vizio italico che fa spesso rima anche con investimento e risparmio sicuro. «Altro che Borsa; altro che Bot: il mattone è sempre il mattone». La vecchia cultura di origine contadina non mente mai; neppure nella città degli ex yuppies. Un'indagine commissionata dalle agenzie immobiliari testimonia che la casa resta il bene rifugio per eccellenza. Nei primi sei mesi di quest'anno i prezzi hanno fatto registrare un balzo in avanti del 2,4%: un piccolo record; un piccolo che non si toccava dal 1991.

Tornando agli affitti e scartabellando fra gli annunci il Sunia ha scoperto che, per un classico bilocale, in quel di Milano il canone medio è di 1 milione e 248mila lire, destinato però a salire fino ad un milione e 300mila lire in caso di "uso foresteria" e a un milione e mezzo tondo in presenza di appartamenti arredati. Per i non residenti, categoria particolarmente gradita ai proprietari, si sfiora il milione e 400mila lire. A prescindere dalle condizioni. Su 1000 offerte prese in esame, il 36,5% è relativa a case arredate; mentre un buon 40% si mette la coscienza a posto indicando preventivamente che si tratta di "patti in deroga", e dunque a libero mercato: prendere o lasciare. La disponibilità maggiore è logicamente per appartamenti con tre o più stanze: inutili per molti e inarrivabili ai più, visto che i prezzi sfiorano spesso e volentieri la soglia dei 2 milioni e mezzo. Al mese, naturalmente. Chi vive a Bologna, Firenze o Roma ha comunque poco di cui rallegrarsi: la differenza è infatti minima, nell'ordine del 10%. Lira più, lira meno. Per trovare qualcosa di più conveniente si deve scendere a sud, con Catania ad occupare il ruolo di Cenerentola. O di bella addormentata; dipende naturalmente dai punti di vista.

INDAGINE  
DEL SUNIA  
Le case libere  
non mancano,  
ma chi ne ha  
bisogno  
non ha i soldi  
per entrarci

Cercare casa, dunque, è una bella scommessa.

Ma chi è facilitato e chi, di contro, è destinato a combattere con la fionda contro i carri armati?

«Singles, studenti, o chi è costretto a trasferirsi in città per motivi di lavoro è senza dubbio alla mercé del mercato. Senza contare gli extracomunitari, per i quali i problemi sono amplificati all'infinito. I piccoli appartamenti costano praticamente uguale, in centro storico come al Giambellino. Questo spiega anche il grande numero di richieste di condivisione che si leggono sulla stampa specializzata: lavoro precario, vita precaria e, ovviamente, abitazione precaria», insistono al Sunia meneghino. Fuor di metafora significa: pur di avere un tetto sulla testa si è disposti a convivere con degli sconosciuti.

«Per le famiglie il problema è invece diverso: sono costrette

da subito ad indirizzarsi verso la prima periferia, e spesso il reddito non è sufficiente per sostenere la spesa. Ecco spiegati gli oltre 3mila casi di morosità verificatisi recentemente: si accetta l'affitto perché non si può fare diversamente ma poi, alla prima contrarietà, ci si trova nei guai fino al collo. Ogni cassa integrazione, ogni licenziamento si trasforma automaticamente in un'istanza di sfratto. I nuclei monoreddito faticano terribilmente ad arrivare alla fine del mese».

La statistica non lascia spazio a troppe illusioni: la maggior parte di chi cerca casa in locazione ha un reddito compreso fra 10 e 20 milioni.

«Scusi l'insistenza, signorina: ma un posto sotto ai ponti a quanto me lo mette? Non importa che sia sui Navigli. Mi accontento anche del parco Lambro...».

P.F.B.

20VAR02AF03  
Not Found  
20VAR02AF03

Metropolis

Supplemento diffuso sul territorio nazionale unitamente al giornale "L'Unità"  
Direttore responsabile Paolo Gambescia  
Iscriz. al n. 420 del 20/08/98 registro stampa del tribunale di Roma