

L'Unità

Metropolis

6 DICEMBRE 1998

SENSAZIONALE SUCCESSO DELLA RICERCA PARMALAT: NASCE PLUS Q3

SCOPERTO
il latte della vita

Parmalat dichiara guerra ai trigliceridi e ai nemici del cuore



LE CENTO CITTÀ

La rivoluzione degli affitti

Come cambierà con la nuova legge il mercato delle locazioni

IL COMMENTO

UNA SCOMMESSA PER LE CITTÀ
PREMI E PUNIZIONI
PER UN CONTRATTO ONESTO

GIANFRANCO NAPPI*

Le premesse di riuscita della importante legge di riforma delle locazioni varata dal parlamento pochi giorni fa ci sono tutte quante. Nel testo approvato sono affermate profonde novità rispetto al quadro normativo precedente: la lontana legge del 1978, che introdusse equo canone, ma anche la recente riforma del 1993 dei patti in deroga. La scommessa fondamentale contenuta in questa legge è quella di favorire una risposta al bisogno di casa, che è fortissimo e soprattutto concentrato nelle città medio grandi e nelle aree metropolitane, con un intervento che agisca nel mercato rendendo, attraverso la leva fiscale, più conveniente e più remunerativa una scelta di locazione che vada incontro così all'esigenza di aumentare l'offerta e di mantenere contenuti i prezzi.

Detrazioni fiscali per i proprietari e per gli inquilini, fondo nazionale di sostegno per gli inquilini meno abbienti, nuovo regime degli sfratti con corsie di tutela per nuclei familiari anziani, portatori di handicap o malati terminali, sono alcuni degli strumenti individuati dalla legge. Al tempo stesso i proprietari di appartamenti sfitti potranno vedersi aumentata l'Ici fino al 9% per mille, mentre nessuno sfratto potrà avere luogo se il proprietario non dimostrerà di essere in regola con il fisco. L'insieme del dispositivo, premiale e punitivo, può avere anche come conseguenza quella di una trasparenza del mercato e di una drastica riduzione di tutti i rapporti in nero.

Non poche e neppure di scarso rilievo le novità contenute nella legge. Ancora per troppe famiglie la ricerca di una casa nella realtà urbana è un calvario, il fenomeno della coabitazione indotta blocca tanti giovani nella costituzione di un autonomo nucleo familiare mentre sempre più stringenti diventano domande abitative di nuove realtà, come quella degli extracomunitari; e si generano spesso disagio, sofferenza, forme di marginalità sociale, insicurezza diffusa.

L'attuazione della riforma, nella quale un ruolo importante avranno associazioni di proprietari, di inquilini, Comuni ci dirà se le promesse in essa contenute si realizzeranno. Ma non vi è dubbio che ciò che viene evocato dal problema della casa, dalla questione abitativa è il tema dell'organizzazione, del ruolo e del futuro delle nostre città, del loro grado di complessità e di inclusione sociale, della qualità della vita e dei servizi, del livello di una modernizzazione del sistema urbano del paese volta a garantire più funzioni avanzate e più lavoro qualificato nella realizzazione di una dimensione policentrica della città.

Non si affrontano con successo questi problemi senza il rilancio di una moderna e rinnovata politica di piano: il parlamento può e deve rapidamente procedere nel varo della riforma organica del governo del territorio. La questione della casa rimanda ad un necessario ed urgente progetto nazionale per le città costruito con le città (già luogo d'importanti esperienze di governo locale), e con tutti i soggetti interessati, per l'innovazione del sistema urbano del paese. Riquadrificazione e manutenzione urbana, recupero e, a questo fine, ricerca e applicazione di nuovi materiali; utilizzo dei patrimoni pubblici e riqualificazione delle aree industriali dismesse; diffusione delle innovazioni tecnologiche legate alla comunicazione, ai servizi, alle fonti energetiche rinnovabili: è solo uno dei tanti capitoli di quel progetto per il quale sarebbe opportuno sperimentare nuovi modelli di gestione, mettere a disposizione nuove risorse pubbliche, comunitarie, private.

Sono importanti i messaggi che, quasi negli stessi giorni, sono venuti da Roma, con la nuova legge approvata, da Catania, con l'importante assise promossa dal governo sull'utilizzazione delle risorse comunitarie per il periodo 2000-2006 con riferimento specifico ad un «asse urbano» degli interventi, da Vienna con il Forum promosso dalla commissione europea per una più forte e comune politica sul sistema urbano: per il lavoro, lo sviluppo, la capacità competitiva le città rappresentano una straordinaria frontiera.

*Deputato Ds



Palazzinari, blocchi e soldi in nero

La questione casa dal Dopoguerra allo "strappo" con Di Pietro

RAUL WITTENBERG

ROMA La questione della casa è probabilmente una di quelle che hanno segnato l'ultimo mezzo secolo di vita italiana. E forse, arrivati al Duemila con il 70 per cento delle famiglie che abitano nella casa di proprietà e con un sistema equilibrato nel mercato degli affitti, le tensioni sociali che hanno attraversato il problema saranno attenuate.

LE MANI SULLA CITTÀ. Un problema carico di implicazioni in un settore trainante dell'economia. Dentro c'è la ricostruzione del dopoguerra, necessariamente lenta rispetto alle urgenze degli sfollati, c'è l'occasione per i carpentieri di fare il salto sociale e diventare palazzinari. La domanda è elevatissima, i prezzi delle locazioni alle stelle. I governi, fino ai primi anni Settanta, seguono la politica vincolistica dei blocchi: ogni tanto usciva un decreto per impedire l'aumento degli affitti. Le vicende più clamorose che hanno caratterizzato il settore sono probabilmente la speculazione edilizia degli anni '60 e Affittopoli. Il sacco

delle periferie metropolitane prima, e delle coste della penisola più pittoresche poi, perpetrato dall'iniqua alleanza fra palazzinari di borgata, criminalità e democristiani al potere, sarà fotografato dal film di Rosi «Le mani sulla città». Negli anni Ottanta con il mercato saturo e i prezzi elevati, i costruttori trovano sbocchi negli Enti previdenziali che acquistano senza badare al prezzo e utilizzano il patrimonio per favorire i potenti. Come dice il segretario del Sunia Luigi Pallotta «lo scandalo di Affittopoli non è tanto nella fama dei personaggi coinvolti, quanto negli affari realizzati in quel sottobosco».

L'EQO CANONE. La legge sull'equo canone arriva nel 1978, dopo la stagione delle grandi lotte sindacali per le riforme: la sinistra si era battuta per i piani regolatori, a Roma fecero le lotte per il risanamento delle borgate mentre nasceva il Piano Fanfani per le case popolari, nel 1972 si ebbe l'unico sciopero generale per la casa. Il periodo della solidarietà nazionale portò finalmente alle tre riforme che dovevano essere

interdipendenti: legge sui suoli (1977); legge 865 per le case popolari finanziate dai contributi Gescal (1977); legge per l'equo canone. Ma la legge sui suoli verrà dichiarata incostituzionale, e tuttora il Parlamento non è riuscito ad approvare la legge urbanistica. L'edilizia residenziale pubblica non decollerà, contando fino a 12.000 miliardi di soldi stanziati e non spesi. La legge sull'equo canone da transitoria diventò di fatto definitiva. E così il meccanismo di calcolo del prezzo della locazione, unico per il territorio nazionale, rivelò presto tutte le sue iniquità. Aggiunsi le manovre di finanza pubblica che caricarono di tasse il mattone, il bene più visibile, alla fine il proprietario pagava più di quello che riceveva dal canone «equo». Nasce il mercato parallelo dei fitti in nero, fino al riconoscimento dei patti in deroga. Ma la cosa non funziona, il mercato delle locazioni non si sblocca. È chiaro che serve la riforma.

LA LEGGE ZAGATTI. Fu il deputato ferrarese del Pds Alfredo Zagatti, a prendersi la briga di toccare la patata bollente nel 1993. Ci sono volute due legislature per venire a capo con la riforma diventata legge nei giorni scorsi, della quale Zagatti è stato relatore alla Camera. Ed era certamente una patata bollente perché si trat-

tava di mettere d'accordo inquilini e proprietari, Rifondazione comunista e Rinnovamento italiano. Come dire, mettere insieme il diavolo e l'acqua santa su un bene primario come l'abitazione che al tempo stesso è un «business» rilevante per l'intera economia da risollevare dall'asfissia. In questi cinque anni Zagatti è riuscito a passare per tre forche caudine. I canali di approvvigionamento di risorse per le associazioni di inquilini e proprietari. L'equo canone in quanto prezzo sociale garantito a tutti. La durata illimitata del contratto di locazione a garanzia dell'inquilino, tranne casi di eccezionale necessità del proprietario. In ciascuno di questi passaggi si giocava il consenso delle parti sociali, o quello della maggioranza in tutte le sue componenti.

Il finanziamento delle associazioni entrava in gioco con l'obbligatorietà della loro assistenza richiesta per stipulare i patti in deroga: assistenza che costava la quota d'iscrizione all'associazione. Nella riforma le organizzazioni volevano che l'obbligo restasse nonostante i dubbi di

costituzionalità, ma infine ha prevalso il buon senso: anche per fare un contratto nel canale protetto, non c'è l'obbligo di farsi assistere dal sindacato.

DI PIETRO E LO STRAPPO. Sulla durata del contratto - e quindi sulla finita locazione alla scadenza del contratto - ci fu uno scontro fra Zagatti relatore e Antonio Di Pietro quando era ministro dei Lavori Pubblici. In quell'occasione il ministro, appoggiato da Rifondazione e Verdi, propose a nome del governo di eliminare la finita locazione. La Confedilizia insorse, stava saltando la concertazione con le parti sociali, Zagatti si oppose. Ora il contratto nel canale «libero» dura quattro anni, è rinnovabile per altri quattro e poi scade per finita locazione.

«Ci sono voluti sette mesi per ricucire lo strappo», commenta oggi il deputato. L'ultimo scoglio è stato quello delle risorse per gli incentivi fiscali e il sostegno alle famiglie povere. Se la finanziaria in vigore non avesse dato i primi 500 miliardi, e diverranno 1.400 l'anno dal Duemila, la riforma delle locazioni non sarebbe nata.

I punti principali della riforma

DOPO L'EQO CANONE. Con il sì definitivo della Camera, lunedì scorso, l'equo canone lascia lo spazio a due diverse forme di contratti: uno fondato sulla libera contrattazione tra le parti, l'altro basato sulla definizione di contratti tipo. Viene istituito un fondo nazionale destinato agli inquilini meno abbienti, mentre per i proprietari che affittano restando contratti tipo sono previste agevolazioni fiscali.

LIBERA CONTRATTAZIONE. Le parti possono stipulare contratti di durata non inferiore a quattro anni rinnovabili. I contraenti possono avvalersi (ma non è previsto alcun obbligo) dell'assistenza delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. Alla prima scadenza il proprietario può non rinnovare il contratto avvisando però l'inquilino con un anticipo di almeno sei mesi.

CONTRATTI TIPO. Inquilini e proprietari possono decidere di stipulare contratti tipo formulati secondo il modello concordato in sede locale dalle associazioni di categoria più rappresentative. In questo caso la durata minima del contratto è di tre anni. Il contratto tipo disciplina l'entità del canone. Alla scadenza, in mancanza di accordo, il contratto è prorogato di diritto per due anni, fatta salva comunque la facoltà di disdetta.

INCENTIVI FISCALI. Nei comuni ad alta tensione abitativa l'adozione dei contratti tipo viene incentivata prevedendo un abbattimento aggiuntivo del 30 per cento del reddito su Irpef o Irpeg, rispetto a quanto già previsto portando complessivamente l'abbattimento al 40,5 per cento del reddito. Inoltre sono previste aliquote Ici agevolate (e incrementate per gli alloggi tenuti sfitti). Per gli inquilini la nuova disciplina approvata dalla Camera introduce un fondo sociale e detrazioni fiscali per una parte del costo del canone a partire dal 2001 (con un possibile anticipo al 2000, perché la nuova finanziaria mette a disposizione 300 miliardi).

RILASCIO IMMOBILI. Spariscono le commissioni prefettizie. Tutto viene trasferito ai pretori che su richiesta motivata dell'inquilino possono disporre una proroga dello sfratto di sei mesi che possono diventare diciotto per i casi cosiddetti sociali (portatori di handicap, anziani, disoccupati). Una volta emessa la sentenza l'atto del pretore consente l'esecuzione forzata dello sfratto.

FONDO NAZIONALE. Gli inquilini meno abbienti potranno godere di un fondo nazionale utilizzato per la concessione di contributi integrativi e per sostenere le iniziative dei comuni per reperire alloggi.

