



◆ «Non è una mediazione di basso profilo ma il frutto di un dialogo lungo e costruttivo tra le diverse parti in causa»

◆ «Il nostro obiettivo è molto ambizioso: far entrare sul mercato quei 2 milioni e mezzo di appartamenti sfitti»

IL
NUOVO
MERCATO

«Una legge solidale e liberale»

La difesa di Gianni Mattioli, uno dei padri del provvedimento

PIER FRANCESCO BELLINI

MILANO Gianni Mattioli, sottosegretario ai lavori pubblici, ambientalista della prim'ora, può essere considerato uno dei "padre putativo" della nuova Legge sugli affitti. Presentata nei primi giorni del ministero Di Pietro, portata avanti dal suo successore Paolo Costa, la normativa che è destinata a rivoluzionare il concetto di locazione in Italia è giunta al capolinea con Enrico Micheli titolare dei lavori pubblici. In questo lasso di tempo, a dare continuità alle intenzioni originarie e a seguire un iter legislativo che sembrava interminabile, è stato dunque l'inconfondibile sottosegretario con il papillon

C'è chi parla di una grande riforma e

chi, la definisce una "leggina" senza pretese frutto di troppi compromessi. Che ne dice lei?

«È una legge con un bell'impianto, risultato di un dialogo lungo e costruttivo che ha visto impegnati il governo e le associazioni di inquilini e proprietari. Ma non è una mediazione di basso profilo. Per la prima volta si stabilisce che da una parte c'è un proprietario libero di cercarsi l'inquilino sul mercato; e dall'altro un affittuario garantito dall'apertura di un canale di concertazione tra le grandi rappresentanze di inquilini e proprietari».

La prima accusa piovuta sul governo è di aver esagerato con il dirigismo.

«Ma quale dirigismo. Nella legge è sancita la libertà del proprietario e, di pari passo, il dovere del governo di incentivare chi si muoverà verso la concertazione. Se

questo è dirigismo. Il nostro obiettivo è ambizioso: fare entrare sul mercato quei 2 milioni e mezzo di case sfitte che ancora ci sono in Italia. C'è poi il versante della solidarietà sociale, che non può essere a carico del proprietario: è un problema della comunità. Ecco allora i 1800 miliardi del "Fondo nazionale per il sostegno alla condizione abitativa". Lo scopo finale è di rendere indifferente, per chi ha diritto ad un alloggio pubblico, se questo gli può essere fornito direttamente da un ente o se lo si reperisce sul mercato privato, aiutando poi l'affittuario a fare fronte alle spese. Del resto i dati parlano chiaro: di fronte ad una mole di 1 milione e 700 mila famiglie che oggi possono vantare il diritto ad un alloggio, siamo in grado di fornirne solo 850 mila».

Il punto debole può essere individuato

nella scarsità dei finanziamenti?

«Lo ammetto senza paura: è questo il vero punto dolente dell'intera materia. La dotazione finanziaria, strappata lottando con i denti, è ancora limitata. Ma c'è anche una spiegazione. In Italia il 78% delle famiglie vive in case di proprietà. Per tanto tempo gli inquilini, con i loro problemi, non hanno dunque turbato il sonno dei politici. Gli stessi sindacati, con l'eccezione delle rappresentanze di categoria, non si sono impegnati in modo massiccio. Ma a me risulta che neppure Rifondazione comunista abbia mai minacciato di rompere l'alleanza di governo su un tema rilevante come questo... Per comprendere l'esiguità dei finanziamenti è sufficiente fare un paragone con la Francia, dove ogni anno vengono investiti 20 mila miliardi per la

politica residenziale. Senza arrivare a tanto, in Italia non si eguaglia neppure ciò che in Gran Bretagna è eredità della politica della Thatcher: 2900 miliardi all'anno, contro i nostri 1800 miliardi in tre anni. Si deve dunque fare ancora molto. Ma intanto la Legge è partita. Ed è, credetemi, una Legge realmente innovativa, che può rimettere in moto un circolo virtuoso grazie al quale le case in affitto torneranno numerose sul mercato. E con l'aumento dell'offerta arriverà anche un calo dei prezzi».

Sul tappeto, a questo punto, resta l'annosa questione degli sfratti.

«A questo proposito siamo fautori di una linea rigida: alla scadenza della locazione l'inquilino deve restituire la casa. La legge non potrebbe essere credibile se ci fossero tentennamenti nelle afferma-

zioni di principio. Il ritorno del tema nelle mani della Magistratura è, da questo punto di vista, una garanzia di diritto. Ed è un aspetto di civiltà l'aver sancito che il proprietario di un'abitazione con un inquilino moroso non deve pagare le tasse susoddi che non riceve».

Fra le novità che destano più preoccupazione fra i proprietari c'è la possibilità, offerta ai Comuni, di utilizzare la leva fiscale per convincerli ad affittare?

«Alcuni enti locali avevano già messa in pratica l'iniziativa autonomamente, utilizzando l'Ici. Noi ci siamo limitati a rendere più incisiva questa opportunità, consentendo un aggravio di altri due punti sulle case sfitte. Ma anche qui non c'è alcun dirigismo. Ogni comune dovrà dotarsi autonomamente di un regolamento studiato sulle esigenze locali».

Le domande degli inquilini

1) Quale contratto vi conviene fare? Dipende dal tipo di immobile, dalla posizione e dalle vostre esigenze. Chiaramente il contratto «convenzionato», cioè un accordo regolato tra le associazioni dei proprietari e i sindacati di inquilini, dà più sicurezze e garantisce dei canoni meno cari perché i proprietari, come contropartita, potranno godere di consistenti sgravi fiscali. La durata di questi contratti è di tre anni con una possibile proroga di due in caso di mancata intesa tra le parti.

2) Ma è vero che con il contratto convenzionato ci sono delle agevolazioni per i cittadini meno abbienti? Sì, è vero. Per gli inquilini con i redditi bassi (ma il governo dovrà stabilire la soglia) sarà possibile detrarre dall'Irpef parte del canone. La riforma prevede questa possibilità dal 2001, mentre la Finanziaria '99 anticipa l'intervento al 2000. Ma non è finita: sarà creato anche un fondo sociale per aiutare le famiglie più deboli, che avrebbero diritto alle case popolari, a pagare l'affitto.

3) Ma un contratto «convenzionato» si può fare subito? No, bisogna attendere. Almeno tre mesi, ma i tempi si possono anche raddoppiare. Il ministro dei Lavori pubblici ha 60 giorni per convocare i rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative. Se poi non si trova un accordo, toccherà al ministro stabilire i criteri generali da seguire (altri 90 giorni). Insomma, se non avete fretta, e non avete soldi da sbatter via, vi conviene stipulare un contratto convenzionato. Altrimenti, optate per un contratto libero. Il canone lo deciderete con il proprietario. La durata è quadriennale rinnovabile per altri quattro. Ciò che non è scritto non avrà valore. Se il proprietario vuole inserire una clausola di aggiornamento del prezzo, potete rifiutarla.

4) È possibile stipulare contratti più brevi? Sì, anche se bisogna attendere il decreto del ministro dei Lavori pubblici. Inoltre sono previsti contratti speciali per studenti universitari.

5) Che cosa fa un inquilino se il proprietario chiede di tornare in possesso dell'immobile prima dei tempi stabiliti dal contratto? Deve controllare che il proprietario invii una disdetta motivata con sei mesi di anticipo alla prima scadenza, cioè dopo 4 anni. Ma non basta. Se il proprietario non utilizza l'immobile per lo scopo indicato (entro un anno) l'inquilino potrà obbligarlo a ripristinare il contratto, oppure a risarcirlo con una somma pari a 36 mensilità del canone.

6) Che fine ha fatto il decreto legge che proroga il blocco degli sfratti? Sarà lasciato decadere perché la legge prevede una sospensione degli sfratti per 180 giorni. Adesso sarà il pretore a decidere i tempi del rilascio e a stabilire il giorno dell'esecuzione entro 6 mesi. Nei casi che riguardano particolari categorie di inquilini come anziani, malati terminali, disabili, famiglie numerose, disoccupati o cassintegrati, oppure persone in attesa dell'assegnazione di un alloggio popolare o in corso di costruzione o di rilascio, il termine delle esecuzioni può slittare di 18 mesi. Per il rilascio va dimostrato che l'immobile è in regola da almeno due anni.



foto di Uliano Lucas

Le domande dei proprietari

1) Con questa nuova legge avete due possibilità: affittare l'immobile con un contratto a «libero mercato», oppure con contratto «convenzionato». Il primo è libero, cioè disciplinato da un accordo diretto tra le singole parti, con una durata quadriennale e rinnovabile per altri 4 anni. Ciò che non è scritto non avrà valore. Naturalmente senza violare le disposizioni del Codice civile. Disposizioni che saranno l'unico vincolo nel caso vogliate affittare una casa signorile, una villa o un palazzo importante. O anche un immobile vincolato. Se optate per il contratto convenzionato, cioè regolato dalla trattativa tra le associazioni di proprietari e inquilini, la durata sarà di 3 anni con una possibile proroga di due in caso di mancata intesa tra le controparti. La nuova legge, e questa è una delle sostanziali novità, accorda una serie di sgravi fiscali ai proprietari che scelgono il contratto regolato. Inoltre mette fine a un'ingiustizia: sui canoni non percepiti non si pagherà le tasse. Quindi chi ha un inquilino moroso, dal momento in cui lo sfratto viene convalidato, non pagherà l'Irpef su quel reddito, e se lo ha fatto andrà in credito d'imposta. A proposito di sgravi il proprietario pagherà l'imposta di registro solo sul 70% del canone. Poi il proprietario avrà un maggior sconto sull'Irpef del 30%. In pratica, chi affitta si vedrà sommare agli altri redditi solo il 59% del canone percepito. Con il canone libero invece si sale all'85%. In più i comuni potranno decidere aliquote Ici inferiori per gli immobili affittati con il contratto «convenzionato».

2) Avete bisogno di utilizzare l'immobile prima della scadenza del contratto? Si può fare, a patto di inviare una disdetta motivata con sei mesi di anticipo rispetto alla prima scadenza, cioè dopo 4 anni, il proprietario potrà rientrare in possesso dell'appartamento. Attenzione, però: se non utilizzerete l'immobile per lo scopo previsto (entro un anno) dovrete ripristinare il contratto con il vecchio inquilino oppure versare un risarcimento pari a 36 mensilità del canone.

3) Volete un contratto più breve? Allora dovete attendere il decreto del ministro dei Lavori pubblici che stabilirà le modalità dei contratti di natura transitoria che però non prevedono agevolazioni fiscali.

4) Vi interessa sapere se è già possibile stipulare contratti convenzionati, cioè con l'accordo di sindacati inquilini e associazioni di proprietari? Ci vorrà un po' di tempo. I più pessimisti, parlano addirittura di sei mesi. Il ministro dei lavori pubblici ha 60 giorni per convocare i rappresentanti delle organizzazioni maggiormente rappresentative. Sarà sempre il ministro a stabilire i criteri generali da seguire se proprietari e conduttori non troveranno l'accordo (nel caso altri 90 giorni).

5) Stipulando un nuovo contratto si può precisare anche come sarà l'aumento del canone? No, la riforma delle locazioni non precisa che tipo di aggiornamento del canone potrà utilizzare il proprietario. La nuova regolamentazione dice «che è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo dell'equo canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato».

A cura di DARIO CECCARELLI

I'U
MULTIMEDIA

Le occasioni colte in edicola.

Le Nuove Avventure di Charlie
Un irresistibile cartone animato per bambini e non solo.
In Videocassetta
a 14.900 lire.



Claudio Bisio
per la collana "Cabaret"
"Tersa Repubblica"
in videocassetta
a 19.900 lire.



Jesse sole mio
con "Il Canto di Napoli"
ritorna la grande canzone napoletana su CD
a 18.000 lire.



Arancia Meccanica
il Grande Cinema di Stanley Kubrick
per la prima volta in edicola.
Videocassetta • fascicolo
a 17.900 lire.



Il sound delle ande
Il giro del mondo in
10 fantastici CD con la
collana "Musica del Mondo".
a 18.000 lire.



I'U
MULTIMEDIA

L'occasione colta

Per richiedere gli arretrati chiamare il Servizio Clienti I'U multimedia tel. 06.52.18.993 • fax 06.52.18.965 dal lunedì al venerdì 8.30-13.00 e 14.00-17.30

