

◆ **Vanno in soffitta equo canone e patti in deroga**  
Scatta l'obbligo della registrazione degli accordi  
Previsti 6-7.000 miliardi di recupero di evasione

◆ **Tra cinque o sei mesi il provvedimento**  
del governo per incentivare con sgravi fiscali  
i proprietari nelle città ad alta densità abitativa

◆ **Sospensione degli sfratti fino a giugno**  
Nuovo regime per 4 milioni di famiglie  
Corsa in molte regioni per mettersi in regola

IN  
PRIMO  
PIANO

# Casa, da oggi regole certe e affitto libero

## In vigore la riforma delle locazioni. Tra qualche mese i contratti «concertati»

ONIDE DONATI

ROMA L'affitto si mette nelle mani del libero mercato e l'equo canone va in soffitta. Raccontata così, la novità sembrerebbe relativa perché di fatto è già il mercato che determina le «pignoni» mentre l'equo canone è uno strumento che tra privati quasi nessuno usa più da tempo immemorabile. Invece oggi in Italia entra in vigore una riforma epocale che dovrebbe consentire il passaggio dai rapporti «selvaggi» ad un quadro di regole certe per proprietari ed inquilini.

In realtà il vero «d-day» per la riforma delle locazioni non sarà quello odierno ma bisognerà attendere ancora qualche mese, forse cinque, quando la «contrattazione concertata» nelle città ad alta densità abitativa farà scattare consistenti incentivi fiscali a beneficio dei proprietari ed agevolazioni per gli inquilini. Ma prima di passare a questa fase servirà un decreto interministeriale dei Lavori pubblici e delle Finanze. Quel che va in vigore oggi è «solo» la contrattazione libera legata, sostanzialmente, a due vincoli: la durata dell'affitto per un periodo di quattro anni (rinnovabili di altri quattro se il proprietario non avrà

**LOTTA AI FURBI**  
Sarà troppo rischioso (e anche poco conveniente) affidarsi al «nero»

rivendicato di tornare in possesso della casa per un giusto motivo) e l'obbligo del contratto scritto e registrato. Spariscono l'«uso forestiera», i contratti per stranieri o non residenti e tutte quelle fantasiose soluzioni passate nelle maglie larghe della vecchia normativa. Resta in vigore invece il regime a parte per i residenti di lusso e per gli affitti brevi nelle località di vacanza (che sotto il mese di durata non saranno soggetti alla registrazione). Con l'entrata in vigore della riforma non cambia niente per quegli inquilini regolati dall'equo canone dai patti in deroga: i contratti varranno fino alla scadenza naturale e in quel momento andranno ricontrattati secondo le nuove norme. Invece per gli sfratti esecutivi nelle aree metropolitane e nei Comuni ad alta tensione abitativa scatta una sospensione di 180 giorni per permettere alle parti di tentare la stipula di un contratto alle condizioni della nuova legge. In mancanza di accordo l'inquilino potrà chiedere

al giudice la proroga dello sfratto di un altro anno o anche di 18 mesi in determinate condizioni di bisogno.

Secondo una stima dell'Uniat-Uil le famiglie interessate alla riforma delle locazioni sono circa 4 milioni, mentre altre 800 mila, oggetto di sfratto, potrebbero avere nella nuova legge l'occasione per regolarizzare la propria posizione.

Il governo ritiene che la riforma abatterà drasticamente il «nero» che ruota attorno alle locazioni e prevede di recuperare, fin dal prossimo anno, almeno il 40% dell'evasione fiscale. In soldoni circa 6-7 mila miliardi sui 15 che attualmente sfuggono al fisco. Nei mesi scorsi il tam-tam legato alla discussione sulla legge ha prodotto come primo effetto la corsa alla registrazione dei contratti in molte regioni, con aumenti consistenti in Campania e Marche. La verifica sul campo dirà se è effettivamente così, ma pare evidente che stare fuori dalla legalità sarà, per i proprietari, troppo rischioso. E quando entrerà in vigore la contrattazione concertata forse non sarà nemmeno conveniente dal momento che gli «sconti» fiscali saranno dell'ordine del 30%. Sempre questa leva potrebbe consentire l'immissione sul mercato di nuove abitazioni destinate all'affitto con un calo dei prezzi. Così almeno auspica una grossa organizzazione di inquilini come il Sunia che comunque avverte: «Bisogna portare il rendimento delle case a livelli più bassi perché sia chiaro che se questo non avverrà nessuna riforma potrà mai funzionare in questo settore». Scettica invece un'altra organizzazione di inquilini, il Sicut, più propensa a credere che, almeno in questa fase la libera contrattazione «farà lievitare i canoni con ripercussioni negative sugli sfratti». Anche il Sicut comunque ritiene che la contrattazione concertata dovrebbe riequilibrare il mercato degli affitti.



## Milano, emergenza sfratti

Dubbi e timori del sindacato inquilini Cisl  
Tra città e provincia 1.975 famiglie a rischio

ROSSELLA DALLÒ

MILANO Emergenza sfratti e contratti transitori. A Milano, rispettivamente, quasi 2.000 esecutivi subito, e 37.000 da oggi fuorilegge. L'esercito degli affittuari milanesi guarda con una certa apprensione alle nuove regole. Solo in città sono circa 250.000 le famiglie che si interrogano sul proprio futuro abitativo. Davvero non aumenteranno i prezzi? L'apprensione è giustificata. Milano, si sa, è in assoluto la città d'Italia che «vanta» il primato degli affitti più cari. Non importa dove l'appartamento sia ubicato. A esclusione delle aree più prestigiose che fanno listino a sé, in centro come in periferia un bilocale rischia quasi sempre di costare uguale. Troppo. Per un monolocale si paga anche un milione al mese. E non stiamo parlando di alloggi arredati, o a uso forestiera, seconda casa, presi per poco tempo. Ovvero di quelli a «contratto transitorio» (ora illegale e quindi «non più impugnabile per dimostrata necessità», lamentano in Cisl), che nella sola area urbana ammontano a circa 37.000 unità.

Al Sicut, il sindacato inquilini della Cisl critico da subito sulla nuova normativa, sono sicuri che per i locatori i problemi non cambieranno rispetto al precedente regime. «Prima erano i prezzi e la stabilità alloggiativa, oggi sono ancora i prezzi e la stabilità alloggiativa», dice Leo Spinelli responsabile del settore casa di proprietà privata. Ovvero la parte più rilevante e diffusa del patri-

monio edilizio in affitto «oggi ancora più libera di definire il canone direttamente con l'inquilino, perché sono «saltate» le tutele». La mappa delle locazioni milanesi vede infatti 115.000 alloggi di proprietà pubblica Aler (ex Iapc), 12.000 sono del Comune, altri 12.000 delle assicurazioni e altrettanti degli enti. La grande proprietà privata è poco presente: in tutto circa 1.500 abitazioni spartite tra cinque mega-immobiliari e altre 12 di medie dimensioni.

Il resto degli appartamenti in affitto appartiene per l'80% a privati che hanno da 1 a 3 alloggi. Il timore del sindacato, dunque, è quello che «se il regime contrattato e quello libero non si avvicinano di molto», i canoni saliranno ancora.

Ma l'emergenza principe e «immediata», dice ancora Spinelli, per Milano e la provincia «sarà la gestione degli sfratti». In realtà, spiega il segretario Cisl, solo quelli per finita locazione godranno della sospensione di sei mesi. Resti in tutta la sua drammaticità il problema «delle 1.175 famiglie milanesi più altre 800 in provincia» che hanno ingiunzione di sfratto per morosità. Non si tratta, dice, di «cattivi» inquilini, ma di «affittuari per la maggioranza con patti in deroga che si sono trovati momentaneamente in difficoltà». Per loro «da gennaio lo sfratto verrà messo in esecuzione».

I CONSIGLI DEL SUNIA

**1.** Il contratto deve essere obbligatoriamente scritto e recante l'indicazione del canone pattuito. L'inquilino può impugnare il contratto qualora il canone sia superiore a quello registrato.

**2.** La durata non può essere inferiore a quattro anni rinnovabile automaticamente per altri quattro, e non è possibile nel regime contrattuale libero dar vita a contratti transitori di alcun tipo. Inoltre il contratto non deve prevedere aumenti e indicizzazioni del canone.

**3.** L'inquilino deve chiedere al proprietario certificazioni sulla sicurezza degli impianti, sulla regolarità urbanistica e sulla stabilità dell'edificio.

Da oggi e per 180 giorni sono sospese le esecuzioni dei provvedimenti di sfratto per finita locazione. Questo periodo di proroga è giustificato dalla legge per dare la possibilità alle parti di un vecchio contratto con procedura di sfratto in corso di tentare la stipula di un nuovo contratto alle condizioni previste dalla nuova legge. Dal 27 giugno 1999 l'inquilino, se non si è arrovati alla stipula di un nuovo contratto, ha 30 giorni di tempo per chiedere al giudice la proroga (massimo un anno e per determinate situazioni sociali 18 mesi). Un fatto importante, secondo il Sunia, è rap-

presentato dalla nuova condizione fiscale imposta dalla legge ai proprietari per poter eseguire gli sfratti: da oggi ogni atto di precetto dovrà obbligatoriamente contenere la dichiarazione del proprietario che il contratto è stato registrato, che l'immobile è stato denunciato ai fini dell'Ici e dell'Irpef. In mancanza di questi dati lo sfratto non potrà essere eseguito.

**5.** Per fornire una informazione corretta sulla nuova legge, il Sunia ha predisposto il «vademecum dei diritti dell'inquilino» e avviato la campagna «contratto sicuro» attivando il numero verde 167.25.66.46 al quale gli interessati possono rivolgersi.

## «Cambierà poco o nulla»

Molto scettiche le agenzie immobiliari  
«I prezzi non caleranno, conviene comprare»

ROMA «Che cosa ci aspettiamo? Niente. Ossia, non molto, ecco. Non mi sembra una riforma che possa rappresentare una svolta nel mercato degli affitti», il dottor Casagrande, titolare di Anteprima immobiliare di Roma, azienda specializzata negli affitti, come recita la pubblicità sulle pagine gialle, si dichiara pessimista senza mezzi termini. E interpreta, con questa venatura pessimistica e un po' polemica, le aspettative della maggior parte degli operatori di mercato nel particolarissimo settore commerciale organizzato degli affitti.

«Non credo che la nuova legge possa avere un impatto molto forte. Dunque non ci sarà più offerta come avvenne con i patti in deroga», è il parere di uno dei «franchisees», uno dei 1450 rappresentanti della Tecnocasa franchising network. «Poi in ogni realtà particolare accadrà una cosa diversa, ma le basi non sono certo le migliori. I contratti nuovi non sono convenienti».

Concorda Casagrande: «No, sono del parere che non ci sia convenienza in un contratto che preveda una riduzione del canone del 10%. Perché un privato dovrebbe essere spinto? Non c'è vantaggio neanche per il cliente che deve comunque affidarsi a una associazione di cate-

goria e pagare la quota associativa. Alla fine dei conti se tutto va bene ci va parli...».

Se da una parte c'è pessimismo, dall'altra c'è grande prudenza. Così i giganti del settore evitano polemiche e si defilano di fronte alla possibilità di commentare le prospettive che si aprono con la nuova legge che regola gli affitti. Alla Gabetti immobiliare della capitale, azienda leader nel settore immobiliare, rispondono «no comment», rilanciando la palla alla sede centrale milanese. E a Milano prendono tempo: «Bisogna aspettare, capire, sentire il nostro consulente che però è fuori per le festività». Arrivederci, dunque al 1999.

Stesso canovaccio alla Toscana immobiliare. Anche in questo caso si prende tempo e si attende il fatidico anno nuovo per capire se è possibile o meno giuocare positivamente la nuova legge. Diverso l'approccio scelto da Luciano Cicolani, leader della Immagine immobiliare di Collefiorito di Guidonia: «Questa riforma mi auguro che possa regolarizzare tutta la fascia di abusivismo che c'è sul mercato. Ma bisogna dire che c'è il rischio che la libera contrattazione possa mettere in crisi le fasce più deboli della popolazione. Noi, in realtà, ci aspettiamo una crescita del mercato delle vendite immobiliari perché a questo punto conviene quasi comprarla la casa piuttosto che prenderla in affitto. Diciamo che questo è anche il nostro consiglio».

## Da gennaio multe più salate agli automobilisti

Ma il 1999 porterà anche novità per patenti, targhe e burocrazia più leggera

MARIA ANNUNZIATA ZEGARELLI

ROMA Ad aprire l'anno di fine millennio sarà una bella stangata per gli automobilisti irrispettosi del codice della strada. Ogni infrazione costerà, infatti, il 21% in più rispetto alle quote fissate nel 1992 e il 3,7% in più rispetto a quelle attuali. La sorpresa è contenuta in un decreto dei ministri di Grazia e Giustizia, Tesoro, Lavori pubblici e Trasporti, pubblicato ieri sulla «Gazzetta ufficiale». La maggioranza scatterà dal 1° gennaio e colpirà soprattutto i più indisciplinati rispetto a soste, semafori e limiti di velocità. L'aumento è previsto nel codice della strada entrato in vigore nel 1992 che, in una norma, stabilisce l'adeguamento degli importi delle sanzioni al caro vita. Il primo congruo incremento, circa il 17%, è stato effettuato, però, solo nel 1997.

Ma le novità non finiscono qui: dallo snellimento burocratico alle nuove targhe e patenti, dal bollo auto «regionale» alle revisioni, ce n'è per tutti. Iniziamo dallo sportello unico: il ministro dei Trasporti Tiziano Treu, il presidente dell'Acì ed i rappresentanti degli studi di consulenza hanno appena firmato il protocollo che avvia la nascita dello «sportello telematico dell'automobilista». Il servizio permetterà di ottenere in soli dieci minuti e senza costi aggiuntivi, presso un unico ufficio, carta di circolazione, targa e certificato di proprietà. Ma sarà operativo soltanto tra qualche mese, quando saranno state apportate le necessarie modifiche al codice della strada e l'emissione di regolamenti attuativi.

Partirà, invece, dal primo gennaio il trasferimento delle competenze in materia di bollo auto dall'Acì, il cui monopolio di conces-

**VERBALI COSTOSI**  
L'aumento biennale previsto dal codice mai attuato fino al '97, quando lievitò del 17%

sionario pubblico per la riscossione scade domani, alle Regioni a statuto ordinario. Dal '99, quindi, saranno queste ultime a provvedere alla riscossione del bollo che potrà essere affidata anche ai tabaccai, oltre che allo stesso Acì o alle agenzie e studi di consulenza, in alternativa al pagamento alle Poste. Ma il 1999 segnerà anche il ritorno delle province sulle targhe. I nuovi modelli dovrebbero partire tra il 15 gennaio e il 15 febbraio. Oltre all'identificativo della provincia sul lato destro in basso, le nuove targhe riporteranno anche l'anno di immatricolazione dell'auto in alto a destra. Al centro ci

sarà invece la targa alfa numerica e sul lato sinistro le stelle dell'Unione Europea e la «L» di Italia.

Infine: ci saranno anche le «patenti» cards, plastificate come i Bancomat e le carte di credito. Le nuove «cards» conterranno la foto e i dati personali del titolare sulla parte frontale, mentre sul retro avranno uno spazio riservato ai cambi di residenza, alle annotazioni mediche ed ai rinnovi. La banda magnetica arriverà soltanto quando l'Ue darà il via libera. Sempre per le patenti, la Motorizzazione dal 1999 sarà in grado di inviare a domicilio i duplicati dei documenti smarriti o distrutti sulla base della sola denuncia e lo stesso accadrà per le carte di circolazione, evitando così la reimmatricolazione delle vetture.

A gennaio arriverà la nuova «imposta provinciale di trascrizione» (Ipt) che sostituirà l'imposta erariale sulle trascrizioni (Iet) e la

sua addizionale provinciale Apiet e che gli automobilisti dovranno pagare per iscrizioni, trascrizioni e le annotazioni dei veicoli al Pra. La nuova Ipt non stravolge il costo complessivo dei passaggi di proprietà che era stato diminuito in giugno. L'ultimo anno del millennio sarà l'«anno zero» che consentirà agli automobilisti di mettersi «in pari» facendo scattare la nuova regola delle revisioni fatte la prima volta dopo quattro anni e successivamente ogni due anni. Secondo un decreto del ministro Treu, pubblicato ieri, il prossimo anno dovranno superare i controlli tutti i veicoli immatricolati per la prima volta entro il 31 dicembre '95 o che entro questa data siano già stati sottoposti a revisione. A differenza degli anni precedenti, però, la revisione dovrà avvenire entro il mese di rilascio della carta di circolazione o dell'ultima revisione.

### QUANTO SI PAGERÀ

	NUOVI		VECCHI	
	Min	Max	Min	Max
Limiti velocità (*)				
- fino a 10 kmh	60.600	242.400	58.750	235.000
- da 10 a 40 kmh	242.400	969.600	235.000	940.000
- oltre 40 kmh	606.000	2.424.000	587.550	2.350.000
Sosta vietata (incroci strisce)	121.200	484.800	117.500	470.000
Sorpasso autobus alla fermata	121.200	484.800	117.500	470.000
Passaggio semaforo rosso	121.200	484.800	117.500	470.000
Rispetto precedenza	121.200	484.800	117.500	470.000
Sorpasso a destra	60.600	242.400	58.750	235.000
Sosta in seconda fila	60.600	242.400	58.750	235.000
Sosta su passo carrabile	60.600	242.400	58.750	235.000

(\*) 130 kmh in autostrada, 110 kmh sulle strade extraurbane, 70 kmh sulle strade urbane a scorrimento veloce e 50 kmh in città.

Inoltre, a partire dal 7 maggio prossimo, un decreto del ministro Ronchi prevede che i sindaci dei 23 comuni con oltre 150.000 abitanti dispongano il blocco della circolazione se il grado di inquinamento da emissioni supererà quello stabilito per legge. Per circolare sarà quindi obbligatorio sottoporre ogni anno la propria auto al controllo dei gas di scarico ottenendo il «bollino blu».

