

◆ È iniziato il conto alla rovescia per la scadenza del termine, mentre fra inquilini e proprietari è scoppiata la guerra di cifre sull'entità del fenomeno

Proroga degli sfratti Ancora due giorni per presentare le istanze

Le domande ai Tribunali entro martedì
Ai giudici la facoltà di concedere sospensioni

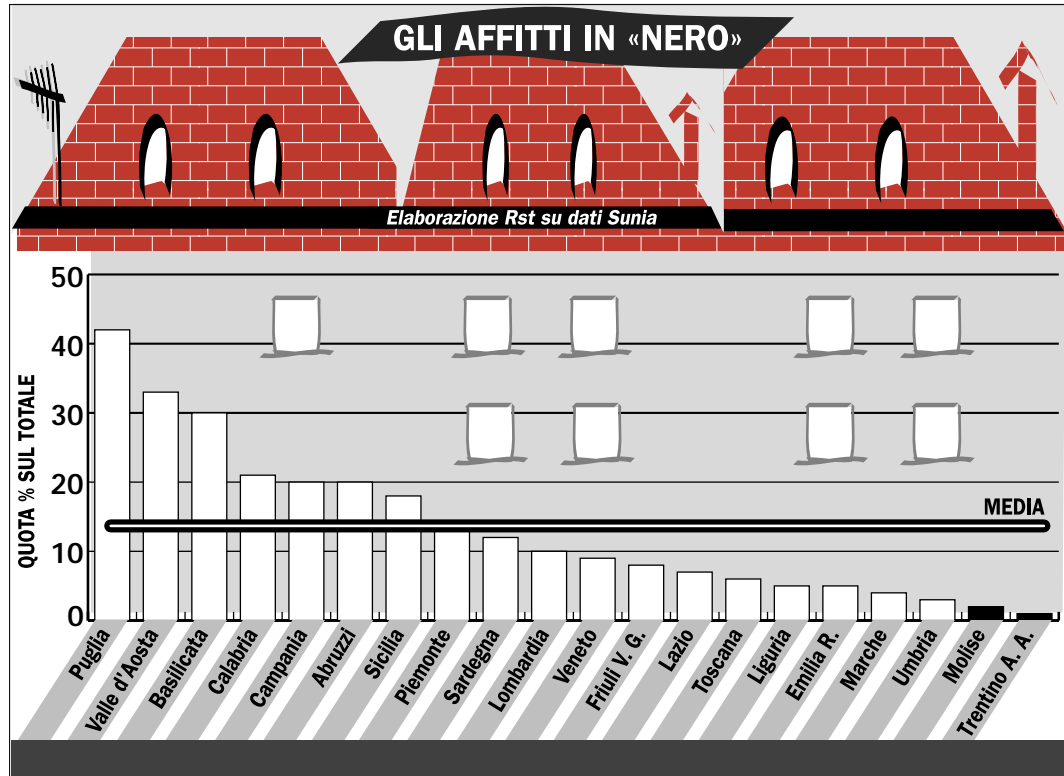


Uno sfratto esecutivo eseguito a Roma

ROMA Mancano due giorni al termine ultimo (27 luglio) per la presentazione dell'istanza di proroga degli sfratti. I provvedimenti emanati in Italia sono 1 milione e 300mila, ma cifre esatte su quanti chiederanno la proroga non sono ancora disponibili. Sia perché in molti casi si è già giunti ad un accordo tra le parti, sia perché alcuni inquilini hanno difficoltà burocratiche per l'avvio della domanda (secondo il Siset rimarranno «fuori» circa 800mila famiglie). In ogni caso, l'affollamento nei Tribunali è alto - denuncia il Sunia - soprattutto nelle grandi città.

Ecco un vademecum per chi vuole sfruttare queste ultime 48 ore di tempo. Alla domanda di proroga da inoltrare in Tribunale vanno allegati: una copia del provvedimento esecutivo di sfratto, lo stato di famiglia dell'inquilino, e qualsiasi documento che attesti l'entità del suo reddito. Una volta inoltrata l'istanza, si hanno cinque giorni di tempo per inviare una copia al locatore. A questo punto, se tutti e due questi passaggi (in Tribunale e dal proprietario) sono «regolari», l'esecuzione dello sfratto è sospesa fino alla decisione definitiva del giudice.

Se il magistrato decide di accettare l'istanza, può rilasciare una proroga che va da sei a 12 mesi. In casi eccezionali la sospensione del provvedimento può arrivare a 18 mesi. Hanno diritto a questo periodo più lungo gli ultra sessantacinquenni, chi ha 5 o più figli a carico; gli iscritti nelle liste di mobilità, di disoccupazione o di integra-



zione salariale, gli assegnatari di un alloggio di edilizia pubblica o gli acquirenti di un alloggio in costruzione. Inoltre rientrano in questa categoria i nuclei familiari in cui c'è un handicappato o un malato terminale.

Prima della decisione definitiva del giudice, i proprietari possono presentare opposizione all'istanza dell'inquilino (entro 10 giorni dalla notifica). In questo caso non

ci sono documenti particolari da allegare, ma è opportuno che si presenti tutta la documentazione utile a dimostrare la necessità e l'urgenza del provvedimento (anni di attesa dello sfratto, reddito dell'inquilino, eventuale sua disponibilità di altre case). Per tutta la documentazione (sia degli inquilini, sia dei proprietari) non si richiede l'imposta di bollo o di registro. Se il locatario non ha pre-

sentato istanza di proroga, il proprietario deve formalmente inviare l'ufficiale giudiziario, notificando il preavviso di sfratto.

La decisione del giudice sulla proroga può essere impugnata sia dall'inquilino che dal proprietario. Il Tribunale, a questo punto, fissa la comparazione delle parti davanti a sé, istruisce la causa e decide poi con sentenza, ricorribile in Cassazione.

LE RICHIESTE DI PROROGA					
	TOTALE	IMPIEGATI	OPERAI	LAVORATORI IN PROPRIO	PENSIONATI
TORINO	1.100	115	301	58	626
MILANO	700	73	179	56	392
VENEZIA	200	20	54	6	120
GENOVA	300	33	82	14	171
BOLOGNA	400	45	111	30	214
FIRENZE	1.100	165	231	48	656
ROMA	1.900	195	480	112	1.113
NAPOLI	500	54	88	38	320
BARI	300	30	78	22	170
PALERMO	300	21	75	20	184
CATANIA	200	18	50	10	122
TOTALE	7.000	769	1.729	414	4.088

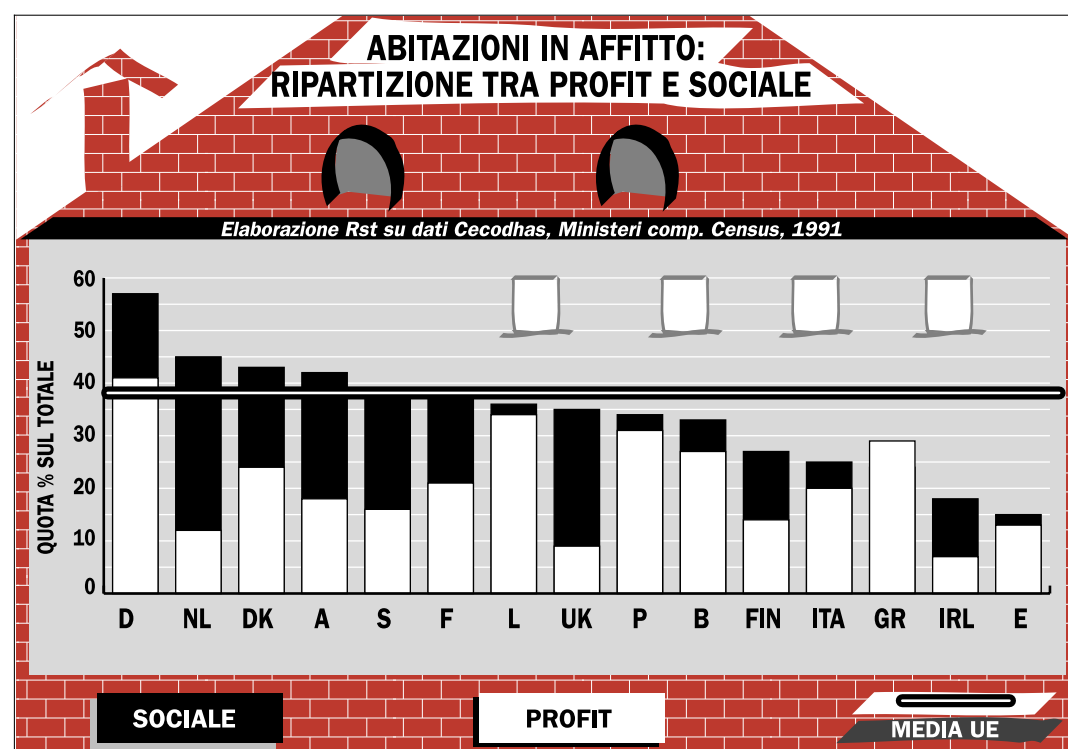
Molti i contratti «nascosti» al Fisco

ROMA L'ultima stima (1997) sull'evasione fiscale fornita dal Sunia sulla base di 10mila denunce parla di oltre 82 miliardi di imponente Irpef evaso dai proprietari di casa per contratti non scritti oppure non registrati, o registrati in parte. L'imposta di registro evasa è di oltre un miliardo e 600 milioni. Soltanto a Milano, l'irpef non versata supera i 13 miliardi e 200 milioni, mentre l'imposta di registro elusa è di oltre 264 milioni. Segue Roma: 13 miliardi e 96 milioni di Irpef evasa e quasi 262 milioni di imposta di registro non versata. Quanto ai contratti neanche scritti (vedi scheda), è il sud a battere il nord: in Puglia il 41,7% di accordi è «sulla parola», in Basilicata il 30, mentre Calabria, Abruzzo e Campania sono al 20%. A nord fa eccezione la Val d'Aosta, che si piazza al secondo posto in Italia, con il 32,8%.

Venezia, una Spa mista per acquistare case sfitte

Il Comune di Venezia studierà la costituzione di una società mista pubblico-privata, la prima del genere in Italia, per acquistare gli alloggi sfitti, ristrutturarli e affittarli a prezzi calmierati. L'annuncio è stato dato ieri dal sindaco Massimo Cacciari nel corso di un convegno a Cortina d'Ampezzo. «La finalità - ha spiegato Cacciari - è quella di rispondere al fabbisogno abitativo dei cittadini a reddito medio, fra i 50 e i 70 milioni all'anno, che non possono rientrare nell'edilizia economica popolare, ma non hanno neppure le risorse per affrontare il mercato dell'affitto in una città come Venezia». Il sindaco ha poi ricordato che a Venezia, tra centro storico e terraferma, ci sono circa ottomila case vuote, «perché i proprietari - ha detto - non hanno i soldi per ristrutturarle».

IN PRIMO PIANO



Affitti, Italia fanalino di coda dei paesi Ue

ROMA Il «pianeta-affitti» in Italia soffre di un ritardo quasi endemico rispetto al resto d'Europa. Per due ordini di motivi. In primo luogo lo stock di abitazioni date in locazione è sempre stato molto ridotto, con una contrazione che è aumentata nell'ultimo ventennio. Fino ad arrivare ai 4,5 milioni di appartamenti offerti in locazione censiti dall'Istat nel '96. Una quota che pone l'Italia tra gli ultimi posti in Europa, come ricorda la ricerca «Famiglie e abitazioni in affitto» curata dal Sunia. Solo in Grecia, Irlanda e Spagna il patrimonio dato in affitto è inferiore. La progressiva riduzione

dello stock destinato all'affitto (prima degli anni '70 si era a quota 6,7 milioni), osservano i ricercatori del Sunia, ha forzato le famiglie che disponevano di un reddito e di un patrimonio adeguato ad acquisire un'abitazione. Di conseguenza la composizione sociale delle famiglie in affitto si è modificata. «Allo stato attuale - si legge nella ricerca pubblicata nel marzo '99 - si rilevano diffuse condizioni di debolezza sociale ed economica». Il secondo punto debole del «sistema Italia» è l'esiguità del settore sociale in affitto (vedi scheda qui sopra). «Mediamente in Europa il 16% dello

stock abitativo si colloca nel settore sociale in affitto - scrivono gli esperti del Sunia - in Italia questa quota non supera il 5% e colloca il nostro Paese tra quelli con la minore copertura sociale del settore abitativo». All'estremo opposto c'è l'Olanda, con il 38% dello stock abitativo in affitto riservato al comparto dell'affitto sociale. «In altre parole - concludono i ricercatori in Italia il settore sociale in affitto ha una dimensione tre volte inferiore a quella media europea e fino a 7 volte inferiore a quella dei Paesi più attenti ai problemi abitativi delle famiglie».

B. D. G.

Il Sunia insiste: serve un rinvio Ma Confedilizia ribatte: molti sfrattati sono dei privilegiati

BIANCA DI GIOVANNI

ROMA Sull'istanza di proroga del Sunia torna a lanciare l'appello al governo di un mese fa: per il sindacato degli inquilini il termine del 27 luglio per la presentazione dell'istanza di sospensione del provvedimento va prorogato al 30 settembre. Già il vicepresidente del consiglio Sergio Mattarella aveva fatto sapere che di proroghe non se ne parla nemmeno. E Confedilizia, dal canto suo, aveva gridato allo scandalo di un ennesimo rinvio. Ma il segretario del sindacato della Cgil, Luigi Pallotta, oggi insiste. Per lui, basta sapere che chi chiede la sospensione è di norma un pensionato (quindi anziano e spesso solo) con un reddito che non supera la pensione minima, e basta provare a far la fila nel caos degli uffici giudiziari di questi giorni, per convincersi che un allungamento dei tempi è necessario, ed utile anche per i proprietari che vogliono opporsi. Insomma, la situazione sfiora l'emergenza, sia dal punto di vista dei tempi, che da quello più strettamente sociale, con le fasce deboli più colpite da un provvedimento che rischia di acuire il disagio.

Ma è proprio su questi due punti (efficienza degli uffici giudiziari e famiglie bisognose) che i rappresentanti di proprietari e di inquilini ingaggiano l'ultimo duello verbale. Per Confedilizia sarebbero fantasiose le cifre mi-

lionarie di sfratti in via d'esecuzione. Quindi, niente caos nei Tribunali. Anzi, a questo punto si dovrebbe lasciar lavorare i giudici in tranquillità, «visto che le istanze di rinvio soppesano di per sé gli sfratti», dichiara il presidente Corrado Sforza Fogliani. Anche sul supposto reddito basso degli «sfrattati», Confedilizia ha qualcosa da ridire, e sforna una carellata di «casi-paradossi» emersi dalle consulenze fornite negli ultimi

giorni. E di Torino il caso di un proprietario che attende dal 1989 di riavere il suo immobile, dato in affitto a 238mila lire al mese ad equo canone, per un appartamento di medie dimensioni nel pieno centro della città.

Il Sunia ribatte con stime e statistiche, elaborate monitorando settemila istanze presentate attraverso i suoi uffici nelle 11 aree metropolitane. Dallo studio emerge un quadro dram-

«molto gravi» secondo il Sunia sono presenti a Venezia e Palermo. Roma è la città dove si è raggiunto, finora, il più alto numero di istanze presentate, seguita da Torino e Firenze.

«Non nego che possano esserci casi come quelli denunciati da Confedilizia - dichiara Pallotta - Ma occorre ragionare sui grandi numeri, e non sulle eccezioni. Lo sfratto colpisce in genere la fascia sociale più debole. Chi ha soldi, di solito non arriva neanche all'esecuzione, trova un'altra sistemazione. Per questo chiediamo una proroga del termine di presentazione dell'istanza». Inoltre per il Sunia, molti inquilini non sanno nemmeno che devono presentare l'istanza prima che il proprietario attivi la fase esecutiva. «Sarebbe più razionale - aggiunge il segretario - una modifica alla legge, che consenta di inoltrare la domanda quando, con la notifica del preavviso, è avviata la fase esecutiva». Ma c'è un altro fronte su cui il Sunia è pronto a dare battaglia: quello dell'evasione fiscale. Il sindacato ha consigliato tutti gli inquilini che non hanno un contratto scritto e regolarmente registrato a non presentare istanza, perché in questo caso lo sfratto non è eseguibile. Le nuove norme impongono che l'accordo tra inquilino e proprietario sia per iscritto e regolare. Chi elude la legge, non potrà neanche avanzare le proprie ragioni per riavere l'alloggio libero.

LUIGI PALLOTTA
«Chi chiede la sospensione di norma appartiene alle fasce sociali più deboli»



giorni. Eccoli: un'inquilina fiorentina sedicente disoccupata che ha di recente acquistato 9 automobili per poi rivenderle e che in realtà svolge due attività «in nero»; un locatario di Bari con sfratto sospeso da 8 anni che risulta titolare di una villa al mare; una vedova milanese che aspetta di riavere il proprio alloggio da 17 anni. Tra i proprietari, poi, c'è anche chi è arrivato a sentirsi chiedere 70 milioni, in cambio della restituzione dell'alloggio. Per non parlare dei danni prodotti dall'equo cano-

matico: il 59% delle domande (oltre quattromila) sono presentate da anziani ultrasessantacinquenni, con pensione minima, spesso unici componenti del proprio nucleo familiare. Tra le famiglie di operai e impiegati (rispettivamente 1.729 e 769 sul totale di 7.000), nel 20% dei casi si registrano situazioni di disoccupazione o cassa integrazione, e nel 3% presenze di handicap o di accertata invalidità totale. L'incidenza più alta di pensionati si registra a Napoli (65%), mentre condizioni

