L'INCHIESTA
Caro casa

AFFITTARE COSÌ È LA LEGGE

Quattro tipologie contrattuali: dal canone libero a quello minimo prestabilito

P.N.
ROMA
inchieste@unita.it

Molti proprietari italiani affittano casa in nero. Eppure esiste una legge, la 431/98, che stabilisce le tipologie contrattuali a cui attenersi. Che sono quattro:

1) CONTRATTO LIBERO:
consente al proprietario di stabilire liberamente il canone di affitto. Ma (salvo particolari eccezioni) ha una durata inderogabile 4+4: quattro anni, più rinnovo obbligatorio dello stesso periodo.

2) CONTRATTO REGOLATO o concertato o convenzionato: il canone minimo e massimo è stabilito da accordi territoriali delle associazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, di concerto con le istituzioni interessate (Ministero dei Lavori Pubblici e Comuni). La durata è 3+2: tre anni più due di rinnovo. Essendo una forma contrattuale "calmierata", prevede specifiche agevolazioni fiscali.

3) CONTRATTO DI NATURA TRANSITORIA:
si può stipulare solo in tassativi casi di transitorietà previsti dalla legge; ha una durata di minimo un mese e massimo 18 e non è rinnovabile.

4) CONTRATTO STUDENTI UNIVERSITARI:
si può stipulare solo nei comuni sede di corsi universitari e nei comuni limitrofi e riguarda solo gli studenti fuorisede. Il canone è compreso entro fasce di oscillazione stabilite dagli accordi sindacali territoriali. Per far emergere il mercato nero degli affitti, una strada allo studio è quella di ridurre la pressione fiscale sui proprietari, che ad oggi pagano le tasse in base al reddito. Da qui la proposta, nella scorsa legislatura, di una "cedolare secca" sugli affitti: un'aliquota fissa del 20% per tutti i proprietari.

A sostenere il provvedimento fu soprattutto Francesco Rutelli, ma mancarono le risorse per tradurlo in una norma. Secondo le stime di Visco, infatti, la manovra sarebbe costata 4 miliardi di euro.

Il 21 maggio scorso sulla proposta è tornato il Ministro Roberto Calderoli, annunciando a margine di un'assemblea di Confindustria di voler riprendere in mano il progetto sulla cedolare secca, assicurando che «presto la misura sarà inserita in un provvedimento».

Già a marzo, il Pd si era detto d'accordo al varo di un decreto legge ad hoc. Ma si aspetta ancora. ❖

La scheda
Locazioni in calo del 4 per cento la città più cara è Roma

Nel secondo semestre 2008 gli affitti sono scesi in media in Italia del 4% rispetto al semestre precedente: lo rileva uno studio della Uil secondo il quale il peso dell'affitto sul reddito netto delle famiglie è passato dal 27% del primo semestre al 26,4% del secondo. Tra le città metropolitane solo Genova e Torino hanno registrato aumenti medi dei prezzi di affitto (rispettivamente del 15,8% e del 5,5%) mentre Milano (-17,9%), Bologna (-16,9%) e Roma (-7,9%) segnano una riduzione significativa dei prezzi di locazione. Anche le quotazioni immobiliari di vendita hanno segnato una battuta d'arresto (-0,6% tra il secondo e il primo semestre). La riduzione più pesante l'hanno registrata i prezzi a Bologna con un -6,94%. La città più cara per affittare casa è Roma dove per un appartamento di 70 metri servono in media 1.656,70 euro al mese. A Venezia gli affitti sono in media di 1.470 euro mentre a Firenze ce ne vogliono 1.020. A Milano, secondo lo studio bastano 845 euro a Caltanissetta servono 227 euro.

LA PROPOSTA DEL PD

Aliquota al 20%

Per far emergere il mercato nero degli affitti, una strada allo studio è quella di ridurre la pressione fiscale sui proprietari che ora pagano le tasse in base al reddito.