

**DOCUMENTO SUNIA SICET UNIAT UIL
PER IL TAVOLO DI CONCERTAZIONE NAZIONALE
SULLE POLITICHE ABITATIVE**

La casa è una delle emergenze più acute del nostro Paese. L'assenza di una credibile politica abitativa rischia di frenare lo sviluppo e determina profondi squilibri sociali ed economici. Il continuo crescere dell'incidenza degli affitti sui redditi, influisce pesantemente sui consumi, acuendo il disagio sociale delle famiglie a reddito medio e medio basso, di quelle monoreddito, degli anziani, dei singoli, dei giovani e dei lavoratori immigrati.

Con una platea così vasta, portatrice di un forte disagio abitativo, si rafforza l'esigenza inderogabile di una nuova politica abitativa.

A questo scopo SUNIA-SICET-UNIAT UIL nel rivendicare un nuovo Welfare abitativo che sappia coniugare politica dei redditi e diritto alla casa, ritengono che il tavolo di concertazione previsto dalla legge 9/07 convocato dal Governo, dovrà divenire un momento strutturale di concertazione delle politiche sulla casa, così come permanenti dovranno divenire le commissioni per la graduazione degli sfratti istituite ai sensi del comma 2 art. 3 della Legge 9/07.

A questo fine SUNIA-SICET-UNIAT UIL rivendicano misure per:

- **RILANCIARE L'EDILIZIA SOCIALE ED IL MERCATO DELL'AFFITTO**
- **CAMBIARE LA LEGGE SULLE LOCAZIONI**

1. UN PIANO NAZIONALE PER L'AFFITTO

SUNIA-SICET-UNIAT UIL ritengono prioritario un intervento pubblico a favore delle famiglie a basso reddito. A questo fine è necessario il consolidamento e l'allargamento del patrimonio di edilizia pubblica, realizzando un piano nazionale per l'affitto con annualità di finanziamento certe da prevedere nella legge finanziaria per un importo non inferiore ad euro 1,5 miliardi annui. Per l'attuazione del programma, occorre definire i livelli essenziali delle prestazioni in materia di Welfare abitativo, stabilire gli indirizzi e le linee guida per la realizzazione dei piani regionali e comunali.

Allo stesso tempo è necessario un piano di sviluppo dell'edilizia agevolata in locazione permanente, utilizzando anche strumenti innovativi, che sappia attrarre investitori privati in una nuova politica di Welfare abitativo. Gli stessi investitori istituzionali (fondazioni bancarie, enti previdenziali, assicurazioni, fondi pensione, ecc.) con nuovi strumenti finanziari attraverso il partnerariato pubblico e privato, possono e debbono contribuire al rilancio dell'edilizia in affitto a prezzi calmierati.

2. RIFORMA DELLA LEGGE SULLE LOCAZIONI

A distanza di quasi dieci anni dall'entrata in vigore della 431/98 è possibile dare un giudizio compiuto sui risultati della sua applicazione e sul ruolo che questa legge ha giocato nel mercato delle locazioni.

E' necessario innanzitutto partire da un dato: il canale contrattato ha avuto un ruolo assolutamente marginale nei rinnovi contrattuali. Se si escludono, infatti, gli accordi con le grandi proprietà immobiliari, la percentuale di contratti agevolati sul totale dei contratti è valutabile nell'ordine del 15%: una quota assolutamente ininfluenza nel mercato.

Su questo risultato negativo hanno pesato una serie di fattori:

- a)** *la particolare congiuntura nella quale è stata varata la legge 431/98, alla fine di un ciclo di sostanziale stabilità del mercato immobiliare, sia della compravendita, sia della locazione. L'impennata dei valori negli anni successivi, che vede solo oggi un rallentamento ha determinato un conseguente effetto di trascinarsi dei canoni di locazione. Questi hanno ormai raggiunto livelli economici insostenibili dalla totalità della domanda, misurabili anche dall'aumento degli sfratti per morosità e dalla loro incidenza sul totale delle sentenze;*
- b)** *il fenomeno dell'evasione fiscale nel settore continua ad essere la regola. E' naturale che questi comportamenti, oltre ad essere intollerabili sotto il profilo etico, causano un'assoluta indifferenza di fronte ai vantaggi fiscali del canale agevolato;*
- c)** *il mancato rispetto delle norme contrattuali stabilite dalla legge 431/98. E' ormai prassi abbastanza consolidata l'utilizzo di forme contrattuali tra le più disparate per eludere, ad esempio, gli obblighi di durata. La convinzione diffusa che, nel settore delle locazioni, le regole siano assenti o possano tranquillamente essere disattese senza alcuna conseguenza, ha contribuito al ritorno di un mercato selvaggio che si era tentato di governare, dopo anni di assoluta inerzia di fronte alla fine oggettiva dell'equo canone, con l'introduzione della legge 431/98.*

Di fronte a questa realtà non è più rinviabile una riforma della legge 431/98 che abbia come asse centrale la contrattazione collettiva tra le parti.

La strada che indichiamo è quella di assumere come strumento per la determinazione degli affitti quello fornito dalla contrattazione fra le associazioni sindacali di rappresentanza. Va cancellata, dall'attuale legislazione, la possibilità di stipulare contratti di affitto attraverso il canale libero della 431/98. Il modello per la definizione del contratto di affitto e del valore del canone, oggetto della contrattazione fra le parti, deve essere accompagnato da solidi sgravi fiscali per inquilini e proprietari su tutto il territorio. Occorre rendere il mercato delle locazioni trasparente e sopportabile dai redditi delle famiglie in affitto.

A questo fine il mercato va governato dalla contrattazione fra le associazioni di rappresentanza di inquilini e proprietari che deve essere l'unico sistema di negoziazione dell'affitto anche per le fattispecie in deroga al "contratto calmierato", rappresentate da particolari classi e tipologie catastali o superfici estese, dotazioni, durate, alloggi di piccoli comuni e comuni turistici, particolari necessità del proprietario o esigenze di specifiche manutenzioni.

Non si tratta di riproporre surrettiziamente forme vincolistiche rigide sul modello dell'equo canone, ma di riequilibrare la forza contrattuale dei contraenti, superando, attraverso la rappresentanza collettiva degli interessi, lo stato di subordinazione della domanda di abitazione nei confronti dell'offerta.

Non si tratta di mettere in discussione il mercato, ma di prendere atto che in alcuni suoi settori, vanno introdotti strumenti in grado di regolare la globalità degli interessi ed ampliare l'area dei diritti.

Il primo fra questi è l'abitazione, un diritto fondamentale il cui valore sociale, al pari del lavoro, deve trovare finalmente tutele collettive.

Nel nostro Paese, inoltre, troppo forte è attualmente il divario tra la pressione e la capacità reddituale della domanda e le aspettative speculative dell'offerta per pensare ad una discesa spontanea dei prezzi delle locazioni; soprattutto in assenza di qualsiasi strategia di aumento consistente dell'offerta di alloggi di edilizia sociale, elemento, questo, indispensabile per sostenere strutturalmente una riforma del regime delle locazioni come noi la proponiamo.

Con un sistema così riformato, per consentire il pieno avvio della contrattazione, sono necessarie le seguenti misure di incentivazione fiscale e di sostegno al reddito:

- introduzione di una aliquota fiscale unica, del 20% sul reddito di affitto, così come definito dalla legge 431/98 per i soli "contratti calmierati";
- introduzione della deducibilità dell'affitto dal reddito delle famiglie in locazione;
- portare a 500 milioni di Euro il contributo all'affitto da destinare alle famiglie in locazione fiscalmente incapienti;
- introduzione dell'obbligo di indicare nel contratto di affitto il sistema di pagamento che può essere esclusivamente effettuato attraverso assegno bancario, assegno postale, bonifico;
- obbligo di registrazione dei provvedimenti di convalida;
- costituzione di Osservatori comunali sul mercato dell'affitto;
- attivazione di Commissioni per la conciliazione del contenzioso: snelle, rapide, di facile accesso.

Roma, 12 aprile 2007