



Roma, 31 marzo 2009

## CONFERENZA STAMPA Roma, 31 marzo 2009

### Il Piano Casa di SUNIA, SICET e UNIAT UIL

L'evoluzione della domanda abitativa in Italia, ora in una fase molto critica accentuata dalla crisi in atto, sta portando ad una fortissima crescita della richiesta più debole. Queste trasformazioni socio economiche, per essere governate, richiedono un insieme di misure immediate e contingenti accompagnate anche da provvedimenti strutturali che secondo i Sindacati Inquilini si dovrebbero concretizzare in un vero Piano casa.

#### **Cosa serve nell'immediato:**

- L'allargamento dell'offerta abitativa in breve tempo con molti alloggi di edilizia residenziale pubblica evitando, nel contempo processi di dismissione del già insufficiente patrimonio pubblico. Vanno recuperate le risorse bloccate da marzo del 2008. Si tratta dei 550 milioni di euro che erano stati destinati al recupero ed alla costruzione di 12.000 alloggi popolari. E' necessario restituirli immediatamente alla loro originaria destinazione senza perdere altro tempo nell'apertura dei cantieri.

Mentre per il patrimonio pubblico esistente occorre stimolare un miglior funzionamento degli Istituti di gestione.

- Attivare un finanziamento strutturale dal bilancio dello Stato di almeno 1,5 miliardi l'anno realizzando un Piano nazionale per l'edilizia pubblica e quella sociale secondo il fabbisogno stimato dalle Regioni.
  - Favorire il passaggio dell'ingente numero di alloggi invenduti: circa 350 mila, dal mercato della compravendita a quello dell'affitto a canone concordato, attraverso contratti di locazione della durata di nove anni collegati all'esenzione fiscale dei redditi da locazione.
  - E' indispensabile adeguare il Fondo di sostegno all'affitto ormai ridotto ai minimi termini per affrontare anche il preoccupante fenomeno degli sfratti per morosità, per il quale vanno garantite precise modalità e regole, tenuto conto della crisi economica in atto e delle difficoltà economiche delle famiglie a trovare un nuovo alloggio.
- Va adottato nel contempo un meccanismo di erogazione in tempo reale ai cittadini per garantire il perseguimento dello scopo del Fondo.

#### **Un nuovo regime delle locazioni.**

La legge 431 del 98 non ha garantito un governo della dinamica dei canoni per il ruolo marginale che ha avuto il canale contrattato rispetto a quello libero, così come ha provveduto ad eliminare molti elementi di tutela nei procedimenti di sfratto.

È necessario per il contenimento dei canoni di locazione e la normalizzazione del mercato, un nuovo regime delle locazioni che preveda un unico canale concordato o convenzionato e non un semplice intervento di vantaggio fiscale, peggio ancora se generalizzato.

Il nuovo regime dovrà operare su tre aspetti:

- 1) le regole contrattuali della locazione
- 2) le regole economiche
- 3) le regole fiscali

I principi a cui ispirarsi debbono essere:

- 1) Il riequilibrio tra i poteri contrattuali del conduttore e del locatore, che attualmente vede la prevalenza della proprietà.
- 2) La semplificazione delle procedure.
- 3) La certezza e l'esigibilità dei diritti delle parti.

### **La contrattazione tra le parti**

Per raggiungere questi obiettivi è necessario che la riforma della legge indichi la contrattazione tra i soggetti della rappresentanza, come unico elemento di definizione degli aspetti contrattuali ed economici della locazione.

La norma dovrebbe prevedere due livelli di negoziazione, attraverso una contrattazione periodica, degli elementi della locazione:

- a) sul livello nazionale il sistema generale delle condizioni e delle tutele, con i modelli contrattuali, vincolanti per le singole parti.
- b) sul livello regionale i contenuti economici della locazione, con l'individuazione delle fasce di oscillazione dei canoni, all'interno delle quali i contraenti realizzeranno il proprio contratto. Questo avverrà attraverso la stipula di accordi locali nei comuni capoluoghi di provincia.

Questo nuovo modello, al contrario di una norma rigida, garantisce la possibilità di un rapido adeguamento delle forme e dei contenuti della locazione al mutamento delle situazioni sociali, lasciando al ruolo della negoziazione, tra le associazioni di rappresentanza collettiva dei conduttori e dei locatori, la definizione delle intese. La contrattazione collettiva è l'unico strumento, attualmente in grado di riequilibrare i poteri contrattuali tra le parti, essendo evidente che, in un mercato non regolato come quello attuale delle locazioni, è il contraente più forte a dettare regole e contenuti del contratto di locazione.

### **Una diversa fiscalità.**

La nuova legge, che deve essere di indirizzo, per la parte lasciata alla contrattazione, è invece indispensabile che contenga norme e sanzioni, cogenti e chiare, sul mancato rispetto delle regole e sull'evasione fiscale.

Dentro questo quadro è necessario prevedere un alleggerimento ed una semplificazione del carico fiscale sulla locazione attraverso l'introduzione di una unica imposta, da definire percentualmente al reddito da locazione, in sostituzione dell'attuale ICI ed IRES. In analogia a quanto oggi previsto per i mutui sulla prima casa, serve introdurre una analoga detrazione sul reddito degli inquilini per gli affitti versati. Questo sia per un principio di equità tra i cittadini e sia per esigenze di lotta all'evasione.