

# La giornata per i diritti dell'inquilino e tutte le novità del condominio per millesimi e assemblee

di Enrico Bronzo

**La prima giornata internazionale dell'inquilino**, organizzata dall'associazione di categoria di Cgil, Cisl e Uil, per volere delle Nazioni unite si svolge ogni primo lunedì di ottobre. Nell'anno in cui ci sono le novità per il condominio, [con le nuove regole per millesimi e assemblee](#). È l'occasione per fare proposte, per migliorare la situazione del settore abitativo e tutti [i problemi con cui coinvivono gli italiani](#) che vivono in appartamenti. Per i sindacati italiani - non appagati dalla recente introduzione della cedolare secca del 20% sui canoni di affitto - è importante rilanciare il fondo di sostegno all'affitto e introdurre una deduzione dell'affitto pagato dal reddito in analogia a quanto previsto per il pagamento del mutuo prima casa. Così come ritengono necessario estendere il canale concordato a tutto il territorio nazionale. «Il mercato delle locazioni - sostiene l'ufficio studi Uniat Uil - vede aumentare gli sfratti emessi per morosità sia in termini assoluti che in percentuale sul totale: nel 1983 rappresentavano il 13% degli sfratti emessi, nel 2008 il 79%.

**Gli inquilini pagano di più:** questo è quanto è stato diffuso dalla pubblicazione di Eurostat «la situazione sociale degli inquilini dell'Ue 2009». In Europa quelli che vivono in città e sono in affitto privato spendono quasi il 34% del loro reddito per l'alloggio. Gli inquilini nel Regno Unito e Spagna spendono il 44% e il 42%. In Ue i proprietari di un alloggio senza mutuo spendono il 16% e con un mutuo il 21%. Peggiori sono le situazioni degli inquilini al di sotto della soglia di povertà, con reddito inferiore al 60% del reddito mediano nazionale. In Slovacchia, Polonia, Lettonia, Irlanda e Belgio, questi inquilini spendono una media di oltre il 60% del loro reddito disponibile per le abitazioni.

**La situazione in Italia.** Oggi esiste un'ampia domanda di alloggi in affitto a canoni sociali o calmierati rappresentata sia da famiglie che hanno i requisiti per un alloggio pubblico, ma alle quali l'esiguità del comparto non riesce a dare risposta, né il fondo sociale può sostenere, sia da famiglie che non hanno tali requisiti, ma per le quali non c'è compatibilità con gli attuali canoni del mercato:

- 175mila negli ultimi 5 anni sono gli sfratti emessi per morosità;
- 750mila famiglie hanno il contratto scaduto e non possono sopportare aumenti;
- 600mila sono le domande inevase a comuni ed ex lacp;
- 60mila famiglie nel 2006 hanno richiesto il contributo all'affitto.

**Inoltre: 6,5 milioni di persone con età compresa tra 18 e 39 anni, non possono uscire dal nucleo familiare di origine per la difficoltà di trovare un'abitazione;**

- 4 milioni di stranieri (1 milione e 300mila nuclei) vivono in affitto, l'80% in coabitazione: l'85% ha un contratto non registrato, il 70% percepisce un reddito inferiore a 15mila euro annui, l'80% un solo reddito; il 22% degli sfratti eseguiti per morosità riguarda famiglie immigrate;
- 600mila studenti universitari sono fuori sede e affrontano, in altre città, la spesa dell'affitto di un posto letto o di una stanza singola quasi sempre al di fuori dei canoni previsti dalla legge;
- 2,8 milioni di famiglie sono costituite da una sola persona con più di 65 anni: 2 milioni sono proprietari, 500mila vivono in affitto, la metà in abitazioni di 4 o più stanze.

**I membri dello Iut (Unione internazionale degli inquilini)** sollecitano i governi a favorire la costruzione e l'accesso ad alloggi in affitto a prezzi accessibili nei seguenti modi:

- ridurre le sovvenzioni, come sgravi fiscali, per i proprietari di casa;
- programmare un minimo del 33% di alloggi in locazione, sul numero totale a livello nazionale, di cui il 50% dovrebbe essere di edilizia residenziale pubblica;
- stimolare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili in locazione, con l'assegnazione di finanziamenti statali e / terreno di proprietà comunale;
- intervenire contro la segregazione e per la coesione sociale, stimolando la diversità di tipologie abitative locali e il possesso delle abitazioni, anche attraverso lo sviluppo di ampie zone di bassa qualità alloggi in locazione con la rigenerazione urbana e la riqualificazione;
- favorire la qualità abitativa, almeno tanto quanto la quantità;
- stimolare lo sviluppo di alloggi per gli anziani e di alloggi per la cura e sostegno;
- nella Ue; la politica abitativa dovrebbe rimanere una competenza degli Stati, agli Stati nazionali deve essere consentito di mantenere le caratteristiche abitative nazionali ampliando l'accesso ad un alloggio sociale per un numero maggiore di cittadini.