

# ***PER UNA NUOVA LEGGE SUI CANONI***



***Un documento a cura di Asia-Usb e  
del Movimento per il Diritto all'Abitare***

***Analisi e comparazione fra la legge n. 431/1998 e l'articolato frutto del lavoro congiunto con il Movimento per il Diritto all'Abitare di Roma, componenti studentesche (OSA, Cambiare Rotta) e altre realtà conflittuali a livello nazionale impegnate sul tema abitativo.***

***L'iniziativa di legge a cui si fa riferimento è il risultato del percorso che ha avuto inizio con il Convegno sull'Abitare dell'8 e 9 maggio 2021 e si è concluso nella tre giorni "Reddito contro Rendita" dell'8,9,10 settembre 2023 entrambi tenutisi a Roma nello spazio liberato di "Metropoliz".***

## **Introduzione**

### **Diritto alla Casa come calmieratore del mercato Vs Diritto alla proprietà come fonte di disuguaglianze economiche, sociali, ambientali.**

In Italia la proprietà è un elemento notevolmente diffuso, promosso a più fasi da numerosi interventi legislativi e in maniera indiretta dal progressivo de-finanziamento delle politiche puramente pubbliche abitative. Il principio che il godimento dell'abitazione in regime di proprietà debba essere promosso dalla Repubblica è contenuto esplicitamente nella Costituzione (art. 47) che allo stesso tempo tutela e garantisce i Diritti dei Cittadini, fra cui in modo indiretto potremmo includere quello di disporre di un'abitazione, a prescindere dal titolo di godimento. In altri articoli il Diritto alla Casa è riscontrabile *indirettamente* (Art. 42, Art. 47, Art. 117) o altresì *desumibile come* il 3 (uguaglianza) il 14 (libertà di domicilio), diritti afferenti la famiglia (29 e 31), salute e lavoro (32 e 4). Diretto è invece il richiamo in altre Dichiarazioni e Convenzioni Internazionali (Dichiarazione Universale sui Diritti dell'Uomo, Convenzione Internazionale sui Diritti Economici, Sociali e Culturali, Carta Sociale Europea, all'art. 31 della prima e della seconda parte) nonché nazionali quali sentenze della Suprema Corte (la Corte Costituzionale con sentenza n. 217 del 1988 ha riconosciuto il Diritto alla Casa come "diritto sociale fondamentale"). Allo stesso modo la Costituzione tutela la proprietà privata, garantita dalla legge, che ne determina però anche "i limiti allo scopo di **assicurarne la funzione sociale** e di renderla accessibile a tutti" (art. 43). Come è noto la liberalizzazione dei Mutui ha da un lato esteso l'accesso al credito a una platea molto più vasta di famiglie ma al contempo ha gradualmente finanziarizzato il bene d'uso Casa trasformandolo per moltissimi attori economici (banche e fondi, gruppi proprietari e costruttori medi e grandi, famiglie) in un prodotto finanziario. Ciò che alcuni sociologi hanno definito il "mito razionale"<sup>1</sup> della proprietà, dovrebbe far riflettere sul diverso e molteplice significato che può essere dato al bene Casa a seconda di chi lo elabora. Di fatti l'accesso in abitazione alla proprietà per molte famiglie rappresenta un fattore di sovra-indebitamento o di indebitamento a lungo termine, imbrigliando ancor di più il potere di acquisto dei salari.

Sull'inadeguatezza di questi ultimi, sulla piaga del lavoro povero o scarsamente retribuito, si rimanda ai dati Ocse (1991-2021 + 0,33%). Un accenno va fatto anche alle garanzie di accesso ai mutui, disponibili per sempre meno famiglie e lavoratori visto l'assetto fortemente precarizzato del mercato del lavoro italiano (2,8 mln) e il tasso di disoccupazione (5,7%; 19,4% tra i giovani).

La questione abitativa nel nostro paese sta assumendo caratteri sempre più rilevanti e non si può parlare di essa riferendosi solo ad un suo aspetto, ma va analizzata (e possibilmente affrontata) nel suo insieme.

Il carattere patrimoniale italiano, in termini di edilizia, è essenzialmente "duale", ossia si compone sostanzialmente di due tipi di patrimonio, pubblico e privato. Come ampiamente dimostrato nel testo "Prigionieri del Mattone. Rendita Vs Diritto all'Abitare"<sup>2</sup> i due ambiti sono strettamente interconnessi.

Nel 1998 un Governo di Centro Sinistra approva una nuova legge sulle locazioni che sostituisce per il mercato abitativo la 392/1978 (Equo canone). Questa legge è la n. 431 del 1998 e, a 26 anni dalla sua promulgazione, ha prodotto quasi 2,5 milioni di provvedimenti di sfratto e quasi 600 mila esecuzioni con l'ausilio dell'Ufficiale Giudiziario (dati Min. Int.).

Questi dati, che già da soli sarebbero sufficienti a certificare il fallimento di questa legge, vanno però affiancati da un nuovo elemento introdotto nel dibattito pubblico, cioè "l'incidenza sui redditi". Questo concetto vuole rappresentare il peso delle spese relative al bene Casa (affitto, utenze, condominio, rata del mutuo etc...) sui redditi (lordi tra l'altro) delle famiglie italiane. La nostra stima è di circa il 60%.

Altre fonti, come Il Sole 24 Ore ad esempio, hanno recentemente attestato questa percentuale oltre il 40%, prendendo però una media redditi decisamente alta, la quale secondo noi non coincide con un

---

<sup>1</sup> Marianna Filandri, Manuela Olagnero, Giovanni Semi, *Casa dolce casa. Italia un paese di Proprietari*, Il Mulino, 2020

<sup>2</sup> A cura di Asia-Usb, *Prigionieri del mattone. Rendita Vs Diritto all'Abitare*, L'armadillo Editore, 2023

altro dato, che da solo rappresenta più di ogni altro la diseguaglianza che la questione abitativa alimenta. Quest'ultimo dato è quello dei redditi degli italiani che vivono in affitto. L'Istat ci dice che vive maggiormente in affitto la fascia di famiglie coi redditi più bassi, o meglio:

*oltre 889mila famiglie povere in affitto corrispondono al 45,3% di tutte le famiglie povere, con un'incidenza di povertà assoluta pari al 18,5%, contro il 4,3% di quelle che vivono in abitazioni di proprietà. L'analisi del titolo di godimento dell'abitazione mostra come l'incidenza di povertà assoluta delle famiglie dove sono presenti minori sia pari al 28,2% se la famiglia è in affitto, contro il 6,4% di quelle che posseggono una abitazione di proprietà e il 13,1% delle famiglie in usufrutto o in uso gratuito*<sup>3</sup>

L'altro tipo di Patrimonio nel sistema duale è quello rappresentato dall'Edilizia Pubblica. L'arco di tempo preso in considerazione (il primo quarto di questo secolo) coincide con lo smantellamento del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica, con la sostituzione delle sue funzioni e col venir meno di qualsiasi elemento di calmierazione del mercato, sia diretto (canone equo) che indiretto (alternativa al mercato).

Coincide anche con le dismissioni di importanti quote di Patrimonio Pubblico ad uso abitativo. In sintesi l'abbandono di qualsiasi programma di sviluppo dell'Erp (ormai al 2,5%) ha favorito direttamente la domanda di Mutui (bolla dei prezzi, finanziarizzazione del bene d'uso Casa), la crisi degli affitti e dei salari (aumento costante dei primi e stagnazione dei secondi), la proliferazione di provvedimenti giudiziari.

È giusto credere che i Governi che si sono succeduti abbiano favorito direttamente quanto descritto ed un esempio è il Piano Casa Berlusconi in cui lo stato ha introdotto elementi del mercato privato all'interno di un piano di Edilizia Pubblica, nonostante la legge di riferimento (431/1998) lo vieti espressamente. Gli interventi successivi sono stati più che altro di reazione alla risposta popolare al problema abitativo (occupazioni), organizzate o spontanee, con tentativi falliti di mettere un freno al fenomeno (articolo 5 del Piano Casa Renzi-Lupi, vari Decreti Sicurezza) intervenendo sugli effetti e non sulle cause, anzi spesso rafforzando le cause attraverso ulteriore dismissione del Patrimonio Pubblico.

Oggi la situazione è in rapido deterioramento. Il mercato è ancor più respingente (rispetto agli anni precedenti alla pandemia da Covi-19) ed essendo orientato unicamente al profitto indirizza gran parte della sua offerta agli affitti brevi derivanti da turismo, con grave carenza di alloggi per le famiglie o i singoli. Questi soggetti devono fronteggiare un mercato che propone prezzi assolutamente fuori scala rispetto ai salari medi percepiti, pretendendo garanzie che non tutti posseggono proprio come l'alternativo mercato dei mutui.

Le città presto dovranno fare i conti con lavoratori impegnati nei settori chiave della sua economia delle sue funzioni. Lampante in tal senso è quanto accade nel settore del lavoro pubblico, ove vincitori di concorsi rinunciano al posto ottenuto a causa del costo troppo alto di un affitto nella città in cui sono stati destinati, Inoltre il racconto mediatico mainstream della questione abitativa è letteralmente capovolto e ciò crea un ostacolo alla formazione di una coscienza generale della situazione (percezione del problema Vs narrazione del problema), disinnescando i meccanismi di solidarietà e protesta.

Per intendere quanto il racconto mediatico riesca a mandare in tilt il sistema, al netto delle trasmissioni spazzatura che affollano i palinsesti e che spesso attaccano frontalmente i soggetti conflittuali (movimenti, sindacato etc...), spiegare alcuni elementi della fiscalità è utile a svelare molti inganni, spesso perpetrati da soggetti che si presentano come "buoni". In Italia il canale che doveva dar vita a canoni "controllati" è il cosiddetto "concordato". In sintesi nei territori (comuni) le parti (sindacati inquilini e proprietari) dovevano dar vita ad accordi per la definizione di contratti alternativi al libero

---

<sup>3</sup> Documento Istat a cura della Dottoressa Cristiana Feguja, scaricabile qui: [https://www.istat.it/it/files/2022/09/Istat-Audizione-Politiche-per-la-Casa\\_06\\_09\\_22.pdf](https://www.istat.it/it/files/2022/09/Istat-Audizione-Politiche-per-la-Casa_06_09_22.pdf)

mercato, il cui canone è calcolato sul valore “oggettivo” dell’immobile e la sua ubicazione. Ovviamente non è previsto nessun obbligo di adozione per i proprietari, ma un incentivo sotto forma di doppio vantaggio fiscale: per chi ottiene l’attestazione di conformità da parte di una delle organizzazioni sindacali firmatarie dell’accordo, la tassazione sarà “secca” (riguarderà i canoni percepiti e non il reddito complessivo) ed in misura ridotta (10%), in più godrà di uno sconto sull’Imu del 25%.

Non vi è però nessuna garanzia che i canoni così calcolati siano inferiori a quelli del mercato, anzi quasi sempre l’affitto è di pari entità se non maggiore.

A fronte di un trattamento fiscale di incredibile vantaggio rispetto ai redditi produttivi da lavoro, le organizzazioni proprietarie propongono misure di maggiore abbattimento fiscale, fino a chiedere la totale abolizione dell’Imu, per tutti, in modo indiscriminato.

Il rapporto locativo è per legge un rapporto alla pari tra due soggetti non alla pari. Uno dispone di un bene da mettere su un mercato sotto-regolamentato e con tassazione di favore, l’altro ha un bisogno primario da soddisfare (abitare). Nella nostra attività di sportello ci capita di assistere ad ogni tipo di ingiustizia derivante da questo sbilanciamento. Affittuari in nero minacciati per fargli lasciare l’alloggio, studenti letteralmente spellati e costretti a pagare mediazioni immobiliari inesistenti, cauzioni che non vengono restituite, contratti modificati rispetto alla loro forma legale, contratti non registrati, addebiti per lavori non di competenza dei conduttori, sfratti a sorpresa, alloggi malsani o addirittura inabitabili ed affittati a famiglie che non sanno dove altro andare e chi più ne ha più ne metta.

In nessuna di queste condizioni l’affittuario riesce, di fatto, a far valere le proprie ragioni. Spesso le denunce non vengono nemmeno raccolte dalle autorità, indebolendo qualsiasi ipotesi di causa civile per ottenere dei risarcimenti.

Di riflesso qualsiasi ragione della proprietà è mediamente accettata e qualsiasi pretesa è percepita come legittima. La classe politica (o meglio le classi politiche) di questo paese hanno affidato il destino di milioni di persone al buon cuore di questa classe orientata principalmente al profitto da rendita.

In una prospettiva che miri a rimettere al centro dell’intervento pubblico la funzione sociale del bene Casa a discapito del suo ruolo finanziario ed a favorire le famiglie anziché gli enti economici di vario tipo, le politiche da adottare urgentemente sono essenzialmente da sviluppare in un due direzioni, che tengano entrambe conto del principio di zero consumo di suolo e di riqualificazione sociale ed economica dei territori:

- Elaborare un testo unico sul mercato delle locazioni, abolendo l’attuale Legge. Il nuovo testo, oggetto di questo convegno, dovrà indicare un’incidenza massima del canone sul reddito netto delle famiglie, prevedere una flessibilità del canone rispetto alle eventuali flessioni reddituali stesse, tipiche dell’odierna configurazione dei rapporti di lavoro, una programmazione della transizione dal mercato privato all’edilizia pubblica per le famiglie in sofferenza, una fiscalità equa ed un recupero di risorse dall’evasione da destinare al finanziamento stesso degli interventi puramente pubblici.
- Elaborare un testo unico sull’Edilizia Pubblica, cassando tutte le norme particolari che le regioni hanno votato in questi ultimi 20 anni, superando e derogando spesso le norme nazionali. Il testo dovrebbe prevedere un finanziamento in quota percentuale fissa sul Pil, per la realizzazione di piani di Edilizia Pubblica, in grado di recuperare almeno un milione di alloggi tra quelli inutilizzati e disabitati, pubblici e privati. Dovrebbe poi progettare modelli di gestione efficaci di quel Patrimonio, orientati al soddisfacimento del bisogno abitativo del paese e non al profitto o alla politica di bilancio. Anche questo testo è in fase di elaborazione

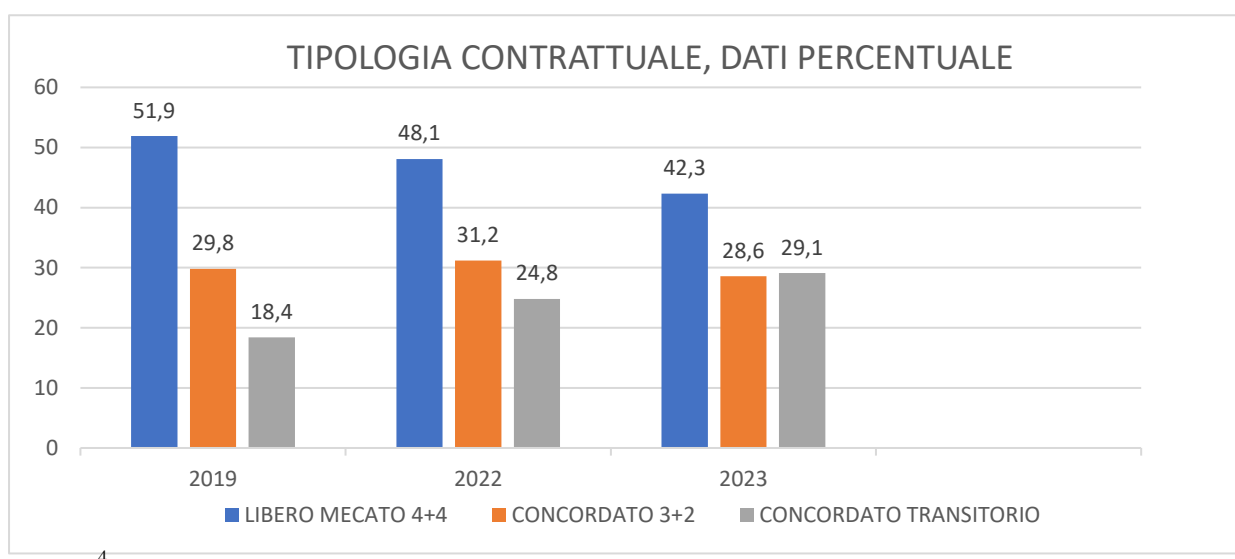
Infine ripensare il modello fiscale dei vari bonus, esenzioni e cedolari a vantaggio di tutta la classe proprietaria, in modo indiscriminato e non collegato a nessun indicatore economico obiettivo:

- Abolizione della cedolare secca, almeno nella sua forma al 10%
- Abolizione esenzioni Imu, soprattutto per le medie e grandi proprietà, compresi i cosiddetti beni merce

## ***I CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ITALIA***

La legge che regola i contratti di affitto in Italia è la numero 431 del 1998, varata da un governo di Centro Sinistra (Governo D'Alema). La legge ha preso il posto della numero 392 del 1978, il cosiddetto "Equo canone". La Legge ha due canali:

- Il contratto 4+4, spesso definito "libero mercato"
- Il cosiddetto contratto a "canone concordato" di durata di anni 3+2, il quale demanda ai territori l'approvazione di accordi fra le parti (sindacati degli inquilini e organizzazioni dei proprietari) che definiscano criteri e modi per la determinazione del canone di locazione tenendo conto delle zone delle caratteristiche degli alloggi.
- istituisce il fondo nazionale per il sostegno all'affitto, progressivamente ridotto e azzerato nel corso degli anni e "sostituito" dai fondi per la morosità incolpevole, oggi azzerati anch'essi.



## ***EFFETTI A LUNGO TERMINE SUL MERCATO DELLE LOCAZIONI***

A 26 anni dalla sua entrata in vigore la legge ha prodotto quasi 2,5 milioni di richieste di sfratto di cui un quarto sono state eseguite con l'ausilio della forza pubblica. Sono numeri che certificano il fallimento della legge.

Il canale cosiddetto concordato, il quale a sua volta si divide in contratti concordati, transitori (da 1 a 18 mesi) e per studenti, doveva determinare affitti calmierati rispetto al mercato. Gli accordi in tutte le città italiane sono stati firmati da tutte le organizzazioni sindacali degli inquilini, ad eccezione di Asia-Usb. Non essendoci nessun obbligo per il proprietario di utilizzare una tipologia di contratto anziché un'altra, sono stati introdotti degli incentivi.:

- La cedolare secca al 10% per chi sigla un contratto (concordato, transitorio o per studenti) in regime di assistenza o ottiene l'attestazione di conformità di una organizzazione firmatarie dell'accordo di riferimento
- Uno sconto sull'Imu

---

<sup>4</sup> I dati aggregati vedono un passaggio dei contratti stipulati non a libero mercato (4+4) dal 48,2% del 2019 al 57,7% del 2023. Il dato rappresenta quelle tipologia contrattuali che offrono vantaggi fiscali. Le città con la più alta percentuale di "3+2" sono Verona (59,9%), Roma (64,1%) e Genova (69,2). Quelle con il più alto tasso di transitori sono Bari (40%), Verona (38,3%) e Milano (36%). Si è scelto di aggregare i dati in quanto entrambe le tipologie offrono vantaggi fiscali.

Gli effetti di questo impianto normativo hanno determinato che i proprietari adottano questo tipo di contratto solo se ne hanno convenienza economica, mentre non vi è alcuna garanzia di risparmio per i conduttori (gli affittuari)

Ad esempio a Roma, dove il canone concordato ha ormai raggiunto circa la metà dei contratti stipulati, in 9 casi su 10 il calcolo derivante dall'accordo territoriale dà luogo a canoni simili, se non superiori, al mercato libero. Nessun vantaggio per l'inquilino e doppia agevolazione fiscale per il proprietario (che è già la parte forte all'interno della contrattazione) con ricadute per l'intera collettività (minor gettito fiscale sia a livello nazionale che locale).

Da ultimo gli ingenti fondi stanziati, prima per il fondo sostegno affitti, e poi per la morosità incolpevole (almeno 4 miliardi di euro), hanno rappresentato non solo un odioso trasferimento di denaro pubblico in mano ai privati, ma anche una sorta di legittimazione dei folli canoni richiesti. Nel corso degli anni sono stati progressivamente ridotti e oggi azzerati, senza nessuna politica abitativa alternativa a sostegno di chi vive in affitto.

## PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Anni 2001 - 2023

Serie storica nazionale

Anno	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di esecuzione (*)		Sfratti eseguiti (**)	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente
2001			26.937	40500		98.068		20.608	
2002	647	12.329	27.154	40.130	-0,91	91.574	-6,62	20.389	-1,06
2003	664	10.839	27.781	39.284	-2,11	83.748	-8,55	23.000	12,81
2004	742	12.873	32.578	46.193	17,59	78.099	-6,75	25.267	9,86
2005	852	11.195	33.768	45.815	-0,82	106.335	36,15	25.671	1,60
2006	669	10.548	34.309	45.526	-0,63	100.821	-5,19	22.278	-13,22
2007	674	9.236	33.959	43.869	-3,64	109.446	8,55	22.468	0,85
2008	539	10.549	41.203	52.291	19,20	139.193	27,18	25.108	11,75
2009	700	9.208	51.576	61.484	17,58	116.573	-16,25	27.584	9,86
2010	900	8.495	56.269	65.664	6,80	111.260	-4,56	29.889	8,36
2011	832	7.471	55.543	63.846	-2,77	123.914	11,37	28.641	-4,18
2012	1174	6.640	62.501	70.315	10,13	126.852	2,37	29.154	1,79
2013	2.654	5.437	65.521	73.612	4,69	131.017	3,28	31.806	9,10
2014	3.433	4.843	69.250	77.526	5,32	150.353	14,76	36.340	14,26
2015	3.255	4.436	57.653	65.344	-15,71	153.969	2,41	32.723	-9,95
2016	2.539	4.534	56.846	63.919	-2,18	158.833	3,16	35.367	8,08
2017	1.986	5.106	52.738	59.830	-6,40	132.228	-16,75	31.946	-9,67
2018	2.013	4.872	49.374	56.259	-5,97	118.927	-10,06	30.161	-5,59
2019	1.952	4.327	43.180	49.459	-12,09	102.081	-14,16	26.644	-11,66
2020	1.240	3.272	28.024	32.536	-34,22	22.841	-77,62	5.270	-80,22
2021	1.603	4.499	32.152	38.254	17,57	33.208	45,39	9.537	80,97
2022	2.819	5.508	33.522	41.849	9,40	99.316	+199,07		218,60
2023	2231	6440	30702	39373	-5,92	73809	-25,68%	21345	-29,75
	<b>34.118</b>	<b>162.676</b>	<b>1.002.540</b>	<b>1.212.878</b>		<b>2.462.465</b>		<b>591.581</b>	

(\*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(\*\*) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

## Affitto in nero

Non esiste un dato ufficiale sul numero di affitti in nero ma delle stime o dei dati risultanti da ricerche di enti di settore. Secondo alcune fonti la media nazionale è del 25% circa. In un'operazione condotta a Roma dieci anni fa, la Guardia di Finanza ha riscontrato 92 irregolarità su 132 controlli (70% circa di tasso di evasione) effettuati su locazioni a studenti. Secondo un articolo sulle "case vacanza" del Sole 24 Ore, risalente al 2019, in seguito a controllo della Guardia di Finanza, due locazioni su tre sono risultate irregolari. L'affitto in nero può presentarsi sotto molteplici ed ingannevoli forme, ma in ogni caso è sempre il locatore ad avvantaggiarsene in termini economici, a danno delle (poche) tutele previste per i conduttori nei contratti di locazione. Specie durante la pandemia, molti proprietari hanno denunciato inquilini con cui intrattenevano un rapporto locativo non regolare, accusandoli di essere occupanti.

	<b>Deposito e interessi cauzione</b>	<b>Preavviso di interruzione o mancato rinnovo contrattuale</b>	<b>Facoltà di Residenza</b>	<b>Possibilità di impugnare sfratto</b>
4+4	SI	6 MESI	SI	SI
3+2	SI	6 MESI	SI	SI
TRANSITORIO	SI	CONCORDATO TRA LE PARTI	SI	SI
STUDENTI	SI	3 MESI	SI	SI

## **REINTRODURRE IL CANONE CALMIERATO**

Nella nostra proposta per una nuova legge sui canoni introduciamo un nuovo calcolo del canone (oggettivo) imposto a livello centrale (calcolo oggettivo *a*) con un margine di modifica territoriale (calcolo oggettivo *b*) abbastanza ristretto (Per i piccolissimi centri si può derogare alla formula evitando la determinazione di canoni più alti del mercato). Inoltre introduciamo il concetto di incidenza del canone sul reddito (canone soggettivo), stabilendo il principio che questa soglia non possa superare il 25% (isee) o il 20% (salario netto) dei redditi di un nucleo (scelta obbligatoria del canone più conveniente per l'inquilino).

<b>CALCOLO CANONE OGGETTIVO <i>a</i></b>	<b>CALCOLO CANONE OGGETTIVO <i>b</i></b>	<b>CALCOLO CANONE SOGGETTIVO</b>
6 euro/mq (50% delle pertinenze) in aree urbane; 4 euro/mq in aree non urbane (50% delle pertinenze)	Incremento derivante dalla contrattazione locale: può determinare un aumento dallo 0 al 50% del canone oggettivo <i>a</i>	Applicazione del tetto al canone che rispetti l'incidenza del 25% sull'Isee o del 20% sul salario netto (obbligo di scelta del più basso)

I meccanismi per adeguare il canone nella sua componente soggettiva in particolare in caso di flessioni del reddito nel corso della locazione sono semplici: in caso di riduzione del reddito disponibile, si comunica tramite raccomandata all'Agenzie delle Entrate il reddito mutato in corso di locazione e il conseguente nuovo canone soggettivo, che successivamente si aggiornerà automaticamente. Il locatore dichiarerà fiscalmente quanto realmente percepito. Laddove il canone soggettivo sia inferiore a quello determinato oggettivamente e nel caso in cui il canone soggettivo sia



pari a zero per totale perdita del reddito, la proprietà potrà attingere ad un fondo creato appositamente per compensare la differenza tra canone soggettivo e canone oggettivo.

<b>AUTORIDUZIONE</b>	<b>DETRAZIONE</b>	<b>COMPENSAZIONE</b>
In caso di riduzione dei reddito il conduttore può darne documentata comunicazione all'Agenzia delle Entrate, modificando quindi l'importo del canone registrato	Il locatore ha diritto a detrarre la differenza di quanto percepito in sede di dichiarazione fiscale	Il locatore può accedere a contributi specifici di ristoro economico, quando il canone soggettivo è inferiore a quello oggettivo anche nei casi in cui il nucleo in affitto abbia subito una riduzione o un azzeramento improvviso del proprio reddito

La legge per un canone sostenibile dovrà inserirsi all'interno di un piano generale di potenziamento dell'offerta di Edilizia Residenziale Pubblica. Al conduttore del tutto impossibilitato a pagare l'affitto verrà attribuito un punteggio aggiuntivo per l'assegnazione di un alloggio pubblico.

<b>PUNTEGGIO GRADUATORIE ERP</b>	<b>MAGGIORAZIONI IMU SU CASE SFITTE E INUTILIZZATE</b>	<b>INTERVENTO DIRETTO DEI COMUNI</b>
Per i conduttori che hanno perso del tutto o quasi il loro reddito è prevista l'introduzione di un punteggio aggiuntivo nei Bandi Erp comunali	Il grande patrimonio inutilizzato individuato dai Comuni è oggetto di tassazione Imu straordinaria. L'obiettivo è disincentivare lo sfitto e creare fondi extra per la realizzazione di Edilizia Pubblica	I Comuni a maggior tensione abitativa, assegna dal patrimonio di cui al punto precedente, fino al completo soddisfacimento della domanda inevasa di edilizia pubblica.

### ***RAFFORZARE I MECCANISMI DI DIFESA DEGLI INQUILINI***

In caso di locazione in nero ad oggi gli inquilini hanno pochi strumenti a disposizione: il diritto ad un regolare contratto al minimo tabellare non viene più loro riconosciuto. Per questo occorre introdurre una norma che consenta l'autodenuncia dell'inquilino vittima di affitto in nero. Questi una volta denunciata e dimostrata la sua condizione abitativa non regolare, otterrà la registrazione di un contratto di affitto dalla durata di anni 4+4 col canone minimo previsto dalla norma vigente.

### ***FINANZIAMENTO E REALIZZAZIONE DI UN MILIONE DI CASE POPOLARI A CONSUMO DI SUOLO ZERO.***

L'unica grande opera utile a questo paese sono un milione di case popolari. Non lo dice (più) solo l'Asia, ma anche autorevoli enti di ricerca. Le case devono avere il duplice ruolo di garantire il Diritto all'Abitare e calmierare il mercato delle locazioni. Gli alloggi non devono essere realizzati ex-novo, ma occorre recuperare tutto il Patrimonio Pubblico esistente non utilizzato e parte dei milioni di alloggi in mano alle grandi proprietà, tenuti vuoti ed in alcuni casi esenti perfino dal pagamento dell'Imu. Solo così si può spezzare la catena della rendita speculativa, recuperare salario indiretto, calmierare i prezzi del mercato, preservare salute ed ambiente dei territori, rivalorizzando in termini sociali le città

***Nel nostro paese ci sono 10 milioni di unità abitative vuote, molte delle quali concentrate nelle grandi città. Centinaia di migliaia sono gli alloggi inabitabili affittati, in tutta la penisola, spesso da persone e famiglie che, obbligate da salari troppo bassi e dal livello dei canoni alle stelle, accettano di vivere in abitazioni indegne, senza disporre di nessuna tutela, prive anche del minimo potere contrattuale. La legge in materia di locazioni, in Italia, infatti, non riconosce in alcun modo che nella "libera contrattazione" esista di fatto una parte molto forte, quella che detiene un surplus di disponibilità di un bene primario come la Casa, e una parte molto più debole, che non solo non detiene quel bene ma ne ha necessità per sopravvivere.***

*Nelle città turistiche o universitarie, che siano Bologna, Firenze, Milano o Roma, i posti letto per lavoratori e studenti in immobili in condivisione o in residence e dormitori, magari accreditati presso le regioni, hanno un costo proibitivo al pari delle altre offerte. **Pur considerando l'utilizzo degli spazi comuni (bagni e cucine), stanze di 15/20 mq vengono regolarmente affittate anche a 7/800 € mensili o interi alloggi trasformati in strutture ricettive turistiche, trasformando ogni comparto del settore immobiliare in un processo altamente estrattivo a discapito del Diritto alla città, all'Abitare, allo Studio ed alla Residenzialità***

***La norma che garantisce al "soggetto forte" piena disponibilità sul destino di milioni di famiglie che vivono in affitto va abrogata, i numeri ne certificano il fallimento. Al suo posto va emanata una Legge che riequilibri il rapporto proprietà-affitto ed assieme fornisca tutele economiche e legali a quello che oggi è il "soggetto debole", l'affittuario. Una norma che garantisca la calmierazione del canone ed il suo allineamento ai livelli salariali esistenti, che imponga una fiscalità più equa generando nuove risorse, che contribuisca al finanziamento di un nuovo Piano di Edilizia Pubblica a consumo di suolo zero e preveda l'assegnazione automatica di un alloggio pubblico per chi viene sfrattato, sgomberato, esecutato, pignorato (passaggio da Casa a Casa). Insomma occorre calmierare i canoni e fornire strumenti di difesa legale a tutela del Diritto all'Abitare.***