

PER UNA NUOVA LEGGE SUI CANONI



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



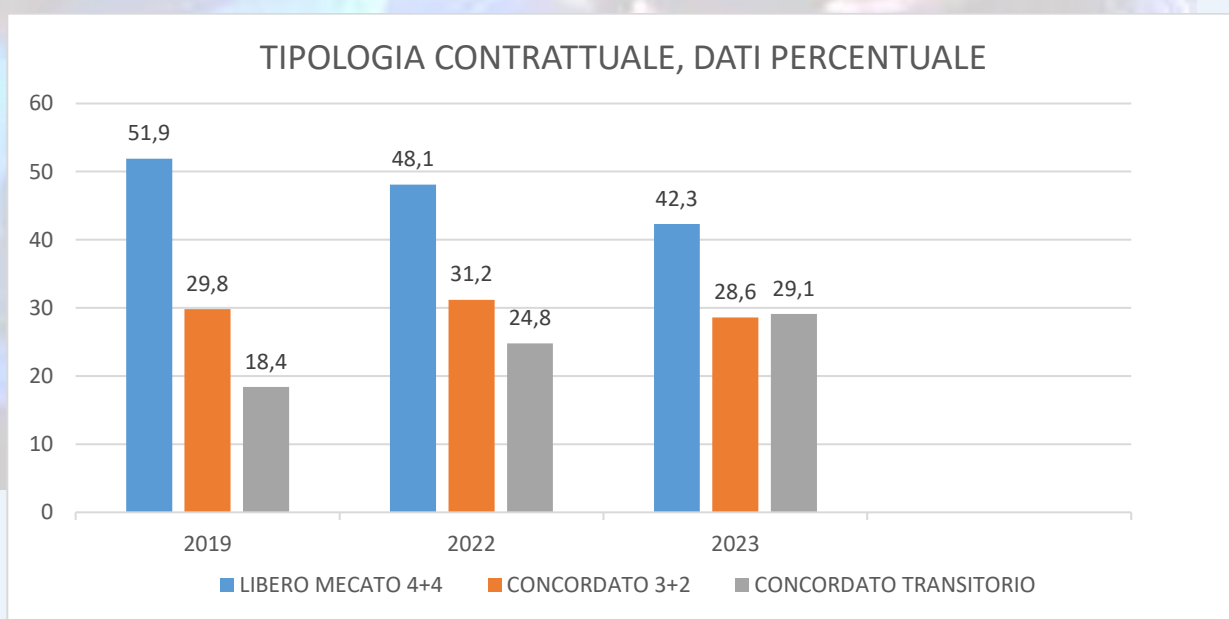
Analisi e comparazione fra la legge n. 431/1998 e l'articolato frutto del lavoro congiunto con il Movimento per il Diritto all'Abitare di Roma, componenti studentesche (OSA, Cambiare Rotta) e altre realtà conflittuali a livello nazionale impegnate sul tema abitativo.

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".

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.



1

¹ 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 tipologie 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 (fonte Ufficio studi gruppi Tecnocasa).

EFFETTI A LUNGO TERMINE SUL MERCATO DELLE LOCAZIONI

A 26 anni dalla sua entrata in vigore la legge ha prodotto più di due 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. I due più rilevanti sono:

- 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

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 pari, 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 e nel corso degli anni sono stati progressivamente ridotti e oggi azzerati

PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Anni 2001 - 2022

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
	34.118	162.676	1.002.540	1.212.878		2.462.465		591.581	

N.B. I dati dell'anno 2022 sono consolidati al 03 ottobre 2023.

(*) 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.

	Deposito e interessi cauzione	Preavviso di interruzione o mancato rinnovo contrattuale	Facoltà di Residenza	Possibilità di impugnare sfratto
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).

CALCOLO CANONE OGGETTIVO <i>a</i>	CALCOLO CANONE OGGETTIVO <i>b</i>	CALCOLO CANONE SOGGETTIVO
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 risulti 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 reddito mutato in corso di locazione e il conseguente canone soggettivo all'Agenzie delle Entrate, 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 o comunque inferiore a quello determinato oggettivamente, la proprietà potrà attingere ad un fondo creato appositamente per compensare la differenza tra canone soggettivo e canone oggettivo.

AUTORIDUZIONE	DETRAZIONE	COMPENSAZIONE
In caso di riduzione dei redditi il conduttore può darne comunicazione documentata 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 laddove verrà attribuito un punteggio aggiuntivo per l'assegnazione di un alloggio pubblico.

PUNTEGGIO GRADUATORIE ERP	MAGGIORAZIONI IMU SU CASE SFITTE E INUTILIZZATE	INTERVENTO DIRETTO DEI COMUNI
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	I Comuni a maggioranza abitativa, assegna dal patrimonio di cui al punto precedente, fino al completo soddisfacimento

	creare fondi extra per la realizzazione di Edilizia Pubblica	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, spesso, nonostante l'impianto normativo, il diritto ad un regolare contratto a minimo tabellare non viene 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