



Associazioni Inquilini e Abitanti

---

## CASA: MERCATO DELLE LOCAZIONI IN TILT! È ORA DI CANCELLARE LA LEGGE 431/98 E APPROVARE UNA NUOVA NORMA EQUA SUI CANONI

**Sgabuzzini spacciati per alloggi e locati a 600 euro, stanze singole affittate a 1.000 euro, canoni concordati più alti del libero mercato ma oggetto comunque di sgravi fiscali, affitti solo a turisti per brevissimi periodi, milioni di sfratti eseguiti. La legge n. 431 del 1998 non è riformabile e va cancellata. Al suo posto controllo degli affitti ed incidenza massima sui redditi stabilita per legge.**



Roma, 05/11/2024

Sgabuzzino in affitto come abitazione a 600€ al mese? Succede a Bologna nel 2024 ma ad essere paradossale non è tanto l'annuncio in se quanto le dichiarazioni del Ministro delle Infrastrutture che con una mano firma il decreto "Salva casa" e "Salva Milano" mentre con l'altra twitta la sua meraviglia e indignazione per l'annuncio bolognese apparso in rete.

L'annuncio in questione, ovviamente assurdo e inaccettabile, offre un "appartamento" di sei mq alla modica cifra di 100€ al metro quadro mensili, per una metratura che, al netto del costo, non garantirebbe un'esistenza dignitosa neanche a un criceto nano.

Quello che il ministro finge di non sapere è che sono decine di migliaia gli alloggi inabitabili affittati e già abitati in tutta la penisola, spesso da persone e famiglie che, obbligati da salari troppo bassi e dal livello dei canoni alle stelle, sono costretti ad accettare di vivere in abitazioni indegne, senza disporre di nessuna tutela e del minimo potere contrattuale. La

legge in materia di locazioni, in Italia, infatti, non riconosce in alcun modo che nella "libera contrattazione" esiste di fatto una parte molto forte, quella che detiene un bene primario, e una parte molto più debole che non solo non detiene quel bene ma ne ha necessità per sopravvivere. Tale condizione di squilibrio è ancora più vera e forte nelle aree ad alta tensione abitativa e per tutte quelle famiglie la cui parte di salario destinata all' "abitare" permette di accedere solo a una piccolissima parte delle abitazioni disponibili.

Un' altra cosa che il Ministro, probabilmente distratto da altro, finge di non ricordare è che, di fatto, non esiste un' autorità che possa intervenire in casi come quello accaduto a Bologna, addirittura preventivamente, come sembra suggerire Salvini nel suo intervento, infatti in Italia vige il libero mercato immobiliare che garantisce alle parti (sicuramente a quella parte che detiene la proprietà del bene casa) piena libertà contrattuale e nessuno può impedire né che un annuncio del genere venga pubblicato né la stipula di un contratto di locazione per una simile abitazione. Per quanto sia paradossale nessuno, neanche la sentenza di un tribunale, può stabilire l'incongruità o l'illegittimità di un canone come quello comparso nell'annuncio in questione.

Certamente in caso di gravi vizi, di mancanza dei requisiti di abitabilità o igienicità, su istanza di parte il contratto può essere dichiarato nullo e, in gravi casi, sindaco o ATS possono intervenire tramite ordinanze per tutelare la salute pubblica o individuale. Tutti casi che riguardano abitazioni già locate e abitate e situazioni in cui spesso chi subisce il danno maggiore è proprio l'inquilino che si trova senza contratto o con un'ordinanza che lo obbliga a lasciare la casa in cui vive di cui spesso il "vizio" è ben conosciuto da entrambe le parti al momento della stipula contrattuale, tacitamente accettato dalla parte conduttrice semplicemente per mancanza di alternative.

Che il Ministro sappia, inoltre, che a Bologna, nella "sua" Milano, a 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 molto vicino a quello apparso nell'annuncio oggetto del pubblico scandalo. Pur considerando l'utilizzo degli spazi comuni (bagni e cucine), stanze di 15/20 mq vengono regolarmente affittate anche a 7/800 € mensili, questo è, si sappia e ci si indigni.

La soluzione in realtà c'è, è a portata di mano, non solo a costo zero per lo stato ma addirittura potrebbe portare entrate aggiuntive che potrebbero essere investite in Edilizia Residenziale Pubblica. Per porre fine a questo tipo di abusi è innanzitutto necessario abolire il canone libero, reintrodurre immediatamente norme che regolino e mettano un tetto ai canoni in funzione di criteri oggettivi, metrature e ubicazione. È necessario introdurre sanzioni che colpiscano chi affitta case inabitabili e antigeniche ma anche meccanismi di tutela per chi queste case le abita, magari in condizioni di necessità e senza alternative. È, inoltre, fondamentale iper-tassare le locazioni brevi che favoriscono gli abusi sottraendo alla locazione di lungo periodo decine di migliaia di abitazioni in tutta Italia e rendendo tutto sommato accettabili vizi che devono essere tollerati per pochi giorni.

[Qui](#) la proposta di legge di Asia-Usb sul mercato delle locazioni.