

Convegno PSI 4.5.83 -

L

Prospettive locali 4 anni

Scadenza e graduazione sfatti
secondo modalità L. 94/1982

Decreto legge per Comuni con più
di 300 mila ab.

Postazione De Mita - Intervista

alla rivista della Confedilizia

risposta equo come -

aggiornamento parametri -

buoni risultati -

Patti di deroga -



sindacato
unitario
nazionale
inquilini
assegnatari

Fed. Provinciale NAPOLI

Corso Umberto 1°, 217 - Tel. 261371

Caro Professore,

ti rimettiamo documentazione sui problemi che saranno argomento di discussione nella manifestazione del giorno 14 c.m. presso la Camera del Lavoro di Napoli alle ore 17,30.

Siamo lieti della tua partecipazione che certamente darà un tono squisitamente politico alla manifestazione stessa.

Nel contempo ti comunichiamo le adesioni degli altri partiti.

Interverranno per:

il P.C.I.	Abdon Alinovi
" P.S.D.I	Filippo Caria
" D.C.	Ugo Grippo
" P.R.I.	Mario Del Vecchio.

Ti inviamo fraterni saluti.

p/ La Segreteria Provinciale
A. Costa

CONTRIBUTO SUNIA, SICET, UIL Inquilini ALLA COSTRUZIONE
DI UNA PIATTAFORMA UNITARIA SULL'ERP

S. U. N. I. A.

Sindacato Unitario
Nazionale Inquilini
e Assegnatari

Corso Umberto I, 217
tel. 26.13.71
NAPOLI

S. I. C. E. T.

Sindacato Inquilini
Casa e Territorio

Via Medina, 5
tel. 31.51.20
NAPOLI

U. I. L. Inquilini

Casa e Territorio

Corso Umberto I, 23
tel. 20.66.43
NAPOLI

E' fermo convincimento delle OO.SS. degli assegnatari che il conferimento alla Regione del potere legislativo in materia di disciplina delle assegnazioni e di determinazione del canone sociale, dell'autogestione, dell'anagrafe, della mobilità, del controllo degli atti e della gestione dell'IACP, faccia assurgere il Governo Regionale a principale interlocutore del movimento.

Ciò anche perchè la complessità delle questioni sul tappeto esclude che esse possano essere gestite correttamente ed in maniera efficiente dalle attuali strutture dell'Istituto nè tanto meno la Regione, che ne ha deciso il Commissariamento, può ulteriormente procrastinare nel tempo un suo concreto intervento per porre definitivo rimedio all'inadeguatezza dell'Ente stesso.

Pertanto è compito delle forze riformatrici lavorare alla costruzione al loro interno di una intesa permanente e di una piattaforma unitaria che consenta al movimento stesso di uscire definitivamente dalle secche di una accesa quanto sterile conflittualità con l'Istituto e di assumere nei confronti della Regione una ferma posizione di rifiuto di soluzioni che, accettando acriticamente le indicazioni del CIPE, comportino il sacrificio della propria potestà legislativa e la non considerazione delle diverse realtà e condizioni degli assegnatari.

In particolare, ci si vuole riferire alla disciplina delle assegnazioni e dei criteri di determinazione del canone, questioni sulle quali occorre più di un momento di profonda riflessione.

La decisione del CIPE di legare il canone in ERP ai meccanismi di determinazione dell'equo canone stravolge, infatti, tutti i principi informativi ed istituzionali dell'edilizia residenziale pubblica ed innesca pericolosi processi involutivi che condurrebbero fatalmente, se non efficacemente contrastati, alla privatizzazione del settore.

Nel merito:

CRITERI DI ASSEGNAZIONE: tale materia deve essere articolata e definita in modo da garantire il soddisfacimento del reale bisogno abitativo (condizioni oggettive) da ritenere prevalente nei confronti di condizioni soggettive;

DETERMINAZIONE DEL CANONE: si ritiene indispensabile che la Regione, nel definire la formazione e l'applicazione del canone, faccia riferimento:

- all'anagrafe del patrimonio e dell'utenza;
- all'accertamento dell'entità del monte- canoni ex 513 e all'incidenza attuale delle quote b) e c);
- all'incidenza percentuali minime e massime del canone sulla capacità economica del nucleo familiare, salvaguardando le fasce economicamente più deboli;
- all'individuazione del valore d'uso dell'alloggio, prendendo a base la fruibilità di servizi al suo interno e la fruibilità di strutture civili nel quartiere e nel territorio.

AUTOGESTIONE: non può essere imposta, ma dovrà essere graduale e volontaria. Essa va considerata come forma di partecipazione e di autotutela da parte dell'utente. L'IACP deve continuare ad essere responsabile in solido e dovrà garantire pregiudizialmente gli adeguati strumenti e condizioni di sostegno.

MOBILITA': essa deve rispondere ad obiettivi di normalizzazione di situazioni alloggiative abnormi, privilegiando quella richiesta e limitando quella imposta all'interno dello stesso quartiere.

MISURE ATTE A SVILUPPARE IL PROCESSO DI DEMOCRATIZZAZIONE DELL'IACP E DI PARTECIPAZIONE DEGLI ASSEGNATARI ALLA GESTIONE DELL'ISTITUTO.

- 1) Garantire un confronto continuo e preventivo con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e i Comitati Assegnatari su tutte le questioni che introducono modifiche sostanziali nella formazione dei canoni, nella gestione dei servizi e negli interventi strutturali all'interno dei rioni. Si propone tra l'altro la costituzione di un apposito ufficio che curi specificamente i rapporti con le Organizzazioni Sindacali.
- 2) Rendere pubblici e sottoporre ad un confronto con le Organizzazioni Sindacali i bilanci preventivi e consuntivi dell'IACP. Assegnare nei Rioni di ERP dei locali alle OO.SS. degli inquilini.
- 3) Rivitalizzare le forme di organizzazione democratica degli assegnatari. Stipula di un regolamento tipo per l'elezione dei Comitati, sulla cui base sollecitare un processo di formazione e rilancio dei Comitati Assegnatari.
- 4) Agevolare l'adesione degli assegnatari alle Organizzazioni Sindacali predisponendo tutte le misure tecniche necessarie al tesseramento per delega.
- 5) AUMENTI CANONI: Revoca degli aumenti "illegittimi" del canone di locazione decisi con ordinanza del Presidente dell'IACP di Napoli. Impartire precise disposizioni agli esattori di sospendere gli atti ingiuntivi in corso e di non iniziarne altri nei confronti degli assegnatari che si sono rifiutati di corrispondere tali aumenti e quelli relativi alle quote per servizi non prestati.
- 6) SERVIZI: Definire un programma per i servizi sia nel senso di stabilire i capitoli di spesa a carico degli assegnatari, sia nel senso di

5

garantire un efficiente servizio e una rispondenza tra servizi resi e oneri richiesti.

- 7) ESATTORI: Abolire l'esazione forzosa che costituisce un diaframma tra l'utenza e l'istituto provocando una conflittualità permanente e improduttiva.
- 8) RISCATTI: Accelerare le vecchie procedure di riscatto con particolare riferimento alla possibilità prevista dall'art.52 della legge 457/78 di stipulare contratti preliminari di vendita sulla base di un prezzo provvisorio mediante valutazione per campione. Programmare e rendere noti i tempi certi di stipula dei contratti sulla base di criteri oggettivi e cronologici.
- 9) MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RISANAMENTO: Esaminare e definire unitamente con il servizio tecnico dell'IACP un programma di interventi di recupero del patrimonio, individuando le necessarie priorità.

CONSIGLI GENERALI RIUNITI
Teatro Centrale del latte

Via Lemarmora, 28

R O M A

RELAZIONE INTRODUTTIVA
a cura di Luigi De Gasperi

Roma, 31/5/1983

Compagni ed amici,
la riunione odierna, la prima che vede insieme i Consigli Generali Riuniti, e che si colloca temporalmente all'interno del momento più acuto del confronto politico aperto nel paese dall'indizione delle elezioni politiche, rappresenta per noi un momento di sintesi estremamente importante sul piano di un'analisi attenta degli effetti sul mercato dell'affitto del periodo transitorio della legge dell'equo canone, sul piano della riflessione politica sul ruolo stesso delle nostre organizzazioni; sia infine sul piano propositivo ed organizzativo rispetto alle scadenze che ci attendono alla ripresa dei lavori del nuovo Parlamento.

L'anticipata chiamata alle urne ci ha impedito di realizzare la manifestazione nazionale programmata per il 21 maggio u.s., ma non potevamo rinunciare a denunciare con forza la grave situazione esistente sul piano alloggiativo in tutta Italia e che raggiunge punte di alta drammaticità nelle grandi aree urbane e le tendenze involutive, che negli ultimi mesi sono emerse rispetto a questo settore nel confronto aperto all'interno delle forze politiche che avevano la responsabilità del Governo, confronto che ha interessato e coinvolto tutte le forze politiche e sociali del Paese.

Questa riunione unitaria dei nostri organismi dirigenti, cui hanno aderito sia la Federazione Unitaria, la FLC, la Federazione Unitaria dei pensionati e le Acli, registra anche la presenza dei Sindacati di alcune città fra quelle più segnate dal disagio sociale legato ai problemi abitativi, Palermo, Milano e Roma, cui rivolgiamo un ringraziamento sentito, e che rappresentano la testimonianza diretta dell'interesse e dell'importanza che per tutti gli amministratori locali rappresentano le nostre lotte, le no-

stre battaglie, il nostro impegno per una politica della casa in grado di rispondere alla domanda che sale dal Paese.

Un rapporto, il nostro, con il coordinamento ^{dei Gruppi Comunali} già da tempo in atto e che ha già registrato posizioni largamente comuni, sia sulla richiesta di maggiori poteri ai Sindaci per un uso sociale del patrimonio sfitto attraverso l'obbligo a locare, sia per la richiesta di una garanzia di passaggio da casa a casa, per chi viene sfrattato.

La presenza della Federazione Unitaria, della FLC, del pensonati e delle Acli è peraltro espressione del nostro radicamento nel corpo sociale, nel mondo del lavoro, frutto di lotte comuni e di obiettivi unitari, che si sono espressi nella presentazione della proposta di legge popolare nel 1981 alla Camera dei deputati e nella petizione popolare per il rilancio del settore abitativo e una politica degli investimenti, su cui abbiamo raccolto oltre 500.000 firme.

Il primo tema alla nostra attenzione è una valutazione della situazione e della prospettiva del mercato nel suo insieme alla fine dei primi 4 anni di vita dell'equo canone, nel momento in cui va a termine il periodo transitorio ed il mercato, finalmente unificato, dovrebbe entrare a regime.

Non vi è dubbio - su questo piano - che un'analisi della situazione del mercato delle costruzioni e della domanda e dell'offerta metta in luce elementi di profondo appesantimento.

Infatti la politica del Governo, volta per la gran parte a favorire la domanda in proprietà ha esaurito la propria spinta, mentre si sconta pesantemente il mancato intervento a favore di un allargamento del mercato dell'affitto.

E' la fine di un'utopia, su cui si sono bruciate le energie finanziarie pubbliche degli ultimi anni, frustrate dell'impen-

si dell'inflazione che ha innalzato enormemente i costi delle abitazioni e del mancato controllo dei costi di costruzione del nuovo patrimonio.

Si aggiunge a questo l'alto costo del denaro, la indisponibilità di canali di credito speciale per la casa, il mancato valore del risparmio casa.

Per il mercato dell'accesso alla proprietà un ulteriore fattore che caratterizza in maniera diversa (e più grave) questa crisi è la contestualità dei segnali negativi che si registra sul versante domanda e su quello offerta:

- la domanda è da un lato saturata (oltre il 60% di proprietari) e dall'altro (per chi deve ancora accedere al bene casa) stretta come capacità economiche non solo nei confronti del libero mercato ma anche dei regimi di edilizia agevolata che comunque presuppongono una certa quantità di risparmio, fuori della portata del livello medio familiare;

- l'offerta (cioè le imprese) sconta, da un lato, l'assenza di una politica industriale che non le ha consentito di operare la necessaria riconversione produttiva e dall'altro il sovraccarico eccessivo di una molteplicità di normative e procedure tra loro scollegate che si ripercuote direttamente sul sistema dei costi; a ciò si aggiungono le carenze in sede di programmazione degli interventi pubblici che hanno ulteriormente contribuito a limitare le politiche industriali di razionalizzazione della produzione e di conseguente contenimento dei costi; realisticamente, nel breve periodo, è possibile operare solo in direzione di un controllo del sistema costi/prezzi intervenendo proprio sui cosiddetti costi terzi (opere di urbanizzazione - credito-fisco) che incidono in maniera sempre più rilevante sul costo finale, mentre c'è un

notevole ritardo sulla capacità di intervento sui costi primari. Scompare ormai una fascia intermedia (come capacità economiche) di domanda, il grosso dell'attività edilizia e del mercato immobiliare si va sempre più concentrando sulla fascia dei bisogni postprimari, non legati cioè a motivi primari "classici", come il matrimonio, il trasferimento, lo sfratto, il degrado abitativo, ma alle esigenze di migliorare qualitativamente (una casa più bella, meglio localizzata) il proprio status abitativo; è una domanda che proviene da famiglie già proprietarie che vendono il proprio alloggio per acquistarne, previa integrazione finanziaria, uno nuovo: in questa area post-primaria entrano anche alcune categorie come i giovani che vogliono rendersi autonomi dalla famiglia o altre componenti sociali per le quali l'abitazione rappresenta più un fattore di promozione personale che non uno stato di necessità.

Contestualmente alla crisi dei meccanismi di offerta e di domanda anche il ruolo dell'intervento pubblico viene messo in discussione sotto una triplice prospettiva:

a) inadeguatezza dei meccanismi di accesso al bene casa sia sotto il profilo della selezione sociale della domanda (più di un milione e mezzo di famiglie si trovano inserite in una graduatoria o lista di attesa) che della congruenza dello aiuto pubblico rispetto alle capacità economiche delle famiglie ed alle finalità più generali di carattere redistributivo della manovra pubblica; la produzione annua di edilizia pubblica (40-50.000 alloggi tra sovvenzionata e agevolata) solo in minima parte riesce a centrare territorialmente e socialmente aree di effettivo disagio, mentre per la gran parte coglie casualmente aree di minor bisogno abitativo (si pensi agli alloggi degli I.A.C.P. assegnati a 0 o 1 punto ed alle cooperative i cui soci rientrano solo nelle categorie di reddito più elevato);

b) progressivo avvitamento di tutto il sistema di offerta dovuto a molteplici cause: produttività stabilizzata sul profilo basso nonostante gli sforzi in termini di apporto finanziario; situazione confusionale nei rapporti tra i diversi soggetti interessati (Stato, Regioni, Comuni) per effetto di accumulo di una molteplicità eccessiva di provvedimenti legislativi e normativi/procedurali; dispersione di risorse finanziarie a causa sia di meccanismi di indicizzazione perversa, che di fatto premiano ritardi e inadempienze, che della impossibilità di gestire una manovra finanziaria flessibile che non risulti più vincolata dalla competenza di ciascun canale di finanziamento ma che si possa dispiegare in funzione dell'effettivo andamento dei lavori, in termini quindi di cassa;

c) tendenziale riduzione in termini reali (si veda l'ultima legge finanziaria) delle risorse pubbliche messe a disposizione del settore; se non si interverrà tempestivamente approntando gli opportuni correttivi, la partecipazione degli investimenti pubblici al totale degli investimenti abitativi assumerà un valore percentuale assolutamente insignificante ed ininfluente.

Mentre emergono segnali nuovi di crisi all'interno del settore edilizio ed abitativo che si vanno a cumulare su problemi pregressivi ed irrisolti:

- per la prima volta, dopo molti anni, gli investimenti in nuove abitazioni diminuiscono dell'1,8% in termini reali tra l'81 e l'82;
- sempre nello stesso periodo e sempre in termini reali, i prezzi delle abitazioni calano nella misura del 5% e quindi la propensione all'investimento immobiliare potrebbe subire una netta caduta;
- crolla anche il portafoglio-lavori delle imprese all'estero nella misura del 60% e ciò comporterà nel breve periodo il rimpatrio di molte che dovranno trovare sbocchi produttivi.

La situazione così fotografata basterebbe da sola, a "BUCCIE PERME", ad impegnare per i prossimi 10 anni le migliori energie del paese.

14 realtà dobbiamo avere sotto controllo anche i fenomeni emergenti, soprattutto sul versante della domanda in affitto, perché la crisi che affrontiamo oggi con tante difficoltà è una crisi di "sfocatura", di mancata o ritardata o errata percezione di quanto stava avvenendo nella società intorno al problema casa.

Fra i fenomeni emergenti vanno ricordati:

a) la formazione di una nuova galassia di "povertà abitative" fortemente eterogenea: dal pensionato, che ha difficoltà a pagare l'equo canone a pieno regime, allo sfrattato che, pur disponendo di un certo reddito ed essendo in grado di pagare un affitto con un equo canone elevato, non trova però occasioni sul mercato;

lo scarsi sull'edilizia pubblica di fasce sociali ed economiche che nel passato avevano proprie capacità e propri canali per risolvere il problema casa, producono il conseguente appesantimento alle possibilità dell'ERP di dare risposta a questa nuova domanda, tenuto conto che i finanziamenti a valore costante sono diminuiti. L'assenza di alloggi in affitto provoca inoltre effetti di irrigidimento della mobilità sul territorio, soprattutto quella per motivi di lavoro, e potrà rappresentare un fattore di regresso ed inasprimento del tessuto socio-economico delle grandi aree urbane. Una situazione - come si può notare dall'analisi sopra riportata - che non deriva dagli effetti applicativi della legge sull'equo canone, ma da errate scelte politiche e strategiche che sono a monte, i cui effetti si scaricano però sul mercato ad equo canone facendone saltare i già labili equilibri. Dell'altra parte un esame della locazione in questi 4 anni di mercato amministrato mette in luce nettamente alcuni indicatori, non tutti derivanti direttamente dall'applicazione dell'equo canone, che rendono più evidente la denuncia e delle preoccupazioni che esprimiamo al momento dell'entrata in vigore della legge 392.

I larghi varchi lasciati aperti dalla parte normativa della legge, l'introduzione di un doppio mercato fra settore abitativo e settore terziario, la mancanza di sanzioni amministrative e penali per i trasgressori, il mancato riferimento ai costi di costruzione dell'edilizia pubblica, la mancata attribuzione di poteri ai Comuni, norme applicative, la mancata attuazione costante della legge, la sua hanno di fatto consentito l'evasione costante della legge, la sua disapplicazione nei punti qualificanti quali il Fondo Sociale, la fuoriuscita di oltre 500.000 abitazioni dal settore abitativo verso il settore terziario, lo allargamento dello sfitto sino al dato patologico recentemente denunciato dallo stesso Ministero degli Interni di oltre 600.000 abitazioni sfitte nei soli capoluoghi di Provincia.

Una situazione che è stata ancor più compromessa dalle leggi di emergenza varate in questo periodo, la 25 e la 94, che hanno del tutto vanificato l'impostazione programmatica del piano decennale, mentre, sul piano della garanzia alloggiativa, hanno solo spostato nel tempo gli effetti perversi provocati da una normativa permisiva sul piano della possibilità di riottenere la disponibilità degli alloggi per necessità della proprietà, e che ripropongono con costanza la tendenza ad indirizzare verso la casa in proprietà la domanda che viene dal paese. Proprio mentre la stessa tende ad essere sempre più lontana dalle capacità di spesa di strati sempre più larghi della popolazione.

E' in questo contesto che si collocano le proposte presentate dal Ministro Nicolazzi e che sono state alla base del confronto fra i partiti della maggioranza di governo e fra lo stesso Ministro e le Forze Sociali e Sindacali; esse non tenevano in alcun conto questo quadro di analisi, ma al contrario tendevano a cogliere le contraddizioni che emergevano sul mercato della locazione a tutto favore della proprietà e della Rendita.

Queste proposte si basavano infatti su alcune direttive precise:

- 1) L'aumento dei canoni a favore dei proprietari, legato al rinnovo dei contratti, quale elemento per una riapertura del mercato della locazione.
 - 2) La liberizzazione del cambio di destinazione, senza vincoli comunali e senza onere onerosi né fiscali.
 - 3) Introduzione di "patti in deroga" quale elemento che fosse in grado di riteggiare, in tempi brevi, residuo storico il mercato amministrato.
 - 4) L'istituzione di incentivi fiscali a favore della proprietà data in affitto, direttamente fruibili attraverso l'autodenuncia fiscale; l'introduzione di una forte tassazione fiscale sulle case sfitte affidata però ad un meccanismo di legge, la 168/83, che a distanza di un anno non ha dato alcun risultato e di cui non è mai stata emanata una circolare applicativa.
 - 5) L'escisione delle case censite dall'equo canone, con un rinvio co in alto delle case ubicate nel centro storico.
- A fronte di queste "agevolazioni" alla proprietà veniva ipotizzata invece per gli inquilini:
- 1) La possibilità di un rinnovo biennale dei contratti in scadenza (sottoposti però ad ulteriori forti aumenti da considerarsi oltre al costo dell'allineamento mediamente calcolato intorno al

70-80% in più dei canoni in corso.

- 2) L'introduzione di un contributo dello Stato per gli inquilini con un reddito inferiore ai 14 milioni, il cui affitto fosse in percentuale maggiore del 15% del reddito familiare, da calcolarsi fino all'80% del differenziale fra il canone allineato ed i nuovi aumenti proposti. Il tutto senza fondi certi per farvi fronte.

- 3) Allargare a 18 mesi la proroga delle esecuzioni previste dalla legge 94 solo però nelle zone di alta tensione abitativa stabilite dal CIPE.

La posizione assunta nel corso del confronto con il Ministro Nicolazzi dal Sinistra-Sicet-UII Inquilini, pienamente condivisa dalla Federazione Unitaria (grazie più ampia e meno banale di quella del Ministro Nicolazzi e dei suoi "esperti"), inquadrava i problemi dell'equo canone all'interno di una strategia d'intervento per l'edilizia abitativa che non si basasse esclusivamente sulle modifiche da apportare alla legge di equo canone, ma si collocasse all'interno di un aumento dei flussi di impegno e di spesa per il settore, dall'immediato avvio dei piani di intervento nelle grandi aree urbane, utilizzando i 600 miliardi della sperimentazione, dall'individuazione di un piano di settore per il comparto della edilizia e delle opere pubbliche in grado di accelerare i processi di industrializzazione anche attraverso l'introduzione di una fiscalizzazione degli oneri per le imprese. Una strategia che aveva comunque come cardine portante l'allargamento dell'offerta di alloggi in affitto.

Sul piano delle modifiche da apportare all'equo canone il nostro rifiuto non era solo sui contenuti, ma soprattutto di metodo. Si rifiutava infatti il concetto rinnovo-aumenti, che era una forma di legittimazione dei canoni neri, la liberizzazione del cambio di destinazione, l'uso dei patti in deroga quale grimaldello per vanificare l'equo canone, un fondo sociale limitato solo a chi aveva aumenti e non esteso a tutte le famiglie con un reddito al di sotto del livello di accesso all'ERP, il mancato rinnovo per 4 anni (periodo credibile per un assaltamento tra domanda e offerta). L'unico...

scale certo solo per gli sgravi ed incerto ed aleatorio per gli aumenti. da far pagare a chi tiene le case sfitte.

Perciò le proposte assunte dal Ministro avrebbero comportato profondi ingiustizie all'interno dello scenario dei conduttori, facendo pagare di più solo proprio a coloro che la legge 392 aveva inizialmente favorito e proprio nel momento in cui l'allineamento introduceva enormi aumenti, cui andavano ad aggiungersi quelli derivanti al momento del rinnovo dei contratti-dall'aggiornamento dei depositi cauzionali. Le proposte da noi avanzate marciavano invece nella linea di una netta separazione fra rinnovo dei contratti e valutazione della parte economica dell'equo canone.

Esse avevano a base il rinnovo automatico di tutti i contratti in scadenza per 4 anni, mantenendo la risoluzione solo per motivi di giusta causa.

Per quanto riguardava il fondo sociale questo doveva essere esteso a tutti gli inquilini con reddito inferiore al limite dell'IRP - con opportuni scaglioni - e doveva essere coperto da appositi fondi.

Sul piano fiscale pur ribadendo la nostra preferenza per una legislazione che concedesse poteri ai sindaci per l'uso sociale del patrimonio sfitto attraverso l'obbligo a contrarre e l'occupazione temporanea d'urgenza, non abbiamo escluso anche l'uso della leva fiscale che doveva essere però altrettanto certa ed efficace nei confronti degli sgravi come degli aumenti.

Un'ipotesi che sul piano metodologico era condivisa anche dalle organizzazioni della proprietà anche se l'accordo si fermava alle indicazioni metodologiche ed alla analisi dei nodi dell'equo canone, mentre divergeva nettamente sia sulla strategia complessiva sia sul piano della manovra economica da operare.

La nostra posizione era rafforzata dalla analoga posizione assunta

dalla P.U. che aveva denunciato con forza la possibilità di introdurre aumenti (giustificati dal governo con il recupero dell'indizzazione) dopo l'accordo sul costo del lavoro del 22 gennaio, tenuto conto anche che in quella sede si era già diminuita la scala mobile dei salari, lasciando invece della stessa entità quella degli affitti.

In sede di confronto con il Ministro si discusse anche di andare ad una verifica delle discrasie prodotte dall'equo canone sul mercato alloggiativo, escludendo comunque - da parte nostra - ogni possibilità di aumento al di fuori del tetto programmato dell'inflazione e al di sopra del monte fitti complessivo.

La proposta avanzata da parte della proprietà e dal Ministro Nicolazzi in merito all'introduzione di Patti in deroga hanno sempre trovato una nostra opposizione mentre - in quella sede - manifestammo la nostra disponibilità ad esaminare l'eliminazione dell'articolo 23 della legge 392 trovando soluzioni che potessero venire incontro alla proprietà o agli inquilini che intervenissero sulla manutenzione degli immobili, sull'introduzione di tecnologie avanzate per il risparmio energetico, nella realizzazione di servizi più rispondenti alle esigenze moderne.

La dura presa di posizione di alcuni partiti sia all'interno del Governo che all'esterno, impedì a Nicolazzi di portare a termine il suo piano di liberalizzazione formale del mercato, malamente mascherato sotto la forma di modifiche dell'equo canone.

La caduta del governo ci riporta alla situazione attuale, aggravata dalla decisione del governo di non emanare un decreto per la proroga degli sfratti e il rinnovo dei contratti, di cui si era fatta interprete unanimemente la commissione. La P.P. della Camera e su cui aveva manifestato una cauta apertura la stessa Conferenza dilizia.

Questa breve storia del Piano Nicolazzi tende a chiarire alcune notizie distorte date dalla stampa, spesso più alla ricerca del sensazionale che della verità.

Lo stesso resoconto degli incontri con il Governo, che sono stati affiancati da una serie di incontri con i gruppi parlamentari e con i responsabili dei partiti democratici, mette in luce come sia determinato per le nostre organizzazioni un ruolo che, pur mantenendo ed esaltando la nostra matrice popolare e di movimento, (la proposta di legge popolare da noi presentata assieme alle altre forze sociali presenti anche a questa riunione è sempre stata alla base delle nostre analisi e delle nostre richieste) ha assunto spesso le caratteristiche di negoziazione.

E questo introduce il secondo aspetto della nostra analisi e della nostra proposta.

E' necessaria infatti una profonda riflessione che dovrà vedere - alla ripresa della nostra attività in concomitanza con l'elezione del nuovo Parlamento e del nuovo esecutivo - impegnati i nostri organismi dirigenti centrali e periferici in un apposito seminario per definire limiti e confini di questo nuovo ruolo delle nostre organizzazioni. Un ruolo che presuppone un alto salto di qualità non solo nel precisare - aggiornandoli - i nostri obiettivi e le nostre richieste che sono oggi all'esame dei singoli organismi, ma che necessita - per poter essere pienamente all'altezza dei nuovi compiti che ci attendono - di possedere gli strumenti di conoscenza del mercato che oggi spesso ci mancano e che non sono comunque omogenei per tutte le organizzazioni, per cui rischiamo spesso che la nostra azione sia più funzionale agli effetti che si manifestano sul mercato della locazione che alla individuazione delle novità e delle tendenze che emergono.

E' necessario su questo tema, affrontare subito scelte precise, quali la costituzione di un organismo tecnico unitario di ricerca e di studio aperto al contributo di apporti esterni, in grado quindi di avere al suo interno il contributo di tecnici a noi vicini.

Un organismo che possa costruire quel retroterra di conoscenze e di dati che oggi quasi sempre sono elaborati da strutture ed istituti che lavorano esclusivamente per conto dei Ministri in carica o della stessa Confedilizia.

Il nuovo ruolo delle nostre organizzazioni, dovrà essere strettamente correlato, pur nella necessaria indipendenza di giudizio e di contenuti, all'azione ed alla strategia del movimento operaio, in grado di esprimere i valori nuovi e diversi che emergono nella società e che investono non solo l'abitare in se stesso, ma la sua qualità, il suo rapporto con il territorio, con i servizi, con l'ambiente.

Sul piano infine delle richieste da avanzare per l'immediato e delle lotte da attuare per dare forza alla nostra azione le stesse scaturiscono direttamente da un esame della situazione alloggiativa e dalla sua sempre più negativa evoluzione.

L'incremento delle sentenze esecutive tra gennaio e febbraio 83 (+19,79%), il progressivo peso assunto nelle stesse dalle finite locazioni e le scadenze di queste ultime previste per il 30 giugno e il 31 dicembre prossimi, lasciano trasparire una evoluzione della situazione in direzione sempre più critica.

A fine anno, oltre a quelli già accumulati a tutto il 1982, si rischia di avere per il solo 83 un numero di sfratti esecutivi oscillante fra i 110.000 (se il dato di febbraio non subirà ulteriori aumenti) e i 200.000 (se l'incremento registrato a febbraio si verificherà, pur se in misura più ridotta, anche nel corso dei successivi mesi).

Nonostante ciò l'offerta di alloggi da affittare non riprende, ma anzi registra preoccupanti cedimenti: le case destinate alla locazione si sono ridotte dal 44, 2% del 1971 al 40% dell'81, le unità immobiliari sfitte sono cresciute a dismisura (+103, 7% nello stesso periodo) e la tendenza alle trasformazioni d'uso si è andata ulteriormente accentuando.

Lo stato di crisi raggiunto dalla situazione alloggiativa richiede interventi organici, che ne affrontino alla radice i nodi.

SUNIA, SIGET e UIL-INQUILINI si sono fatti da tempo carico di ciò presentando proprie proposte al Parlamento e al Governo in merito al regime dei suoli, al piano decennale, al recupero edilizio, alla riforma degli I.A.C.P., alla politica dei finanziamenti e all'equo canone.

L'indisponibilità o i ritardi con cui i problemi sono stati affrontati hanno impedito che potessero essere individuate in tempo le soluzioni necessarie. Lo scioglimento anticipato delle Camere ha ora rinviato ulteriormente il dibattito. Ma se oggettiva è la impossibilità di approvare in questo momento provvedimenti complessi, altrettanto certa risulterebbe l'irresponsabilità del Governo a non adottarne di urgenti, se pur parziali, a fronte della situazione prima richiamata.

Per tale motivo, le organizzazioni degli inquilini rivendicano un immediato decreto, giustificato anche in presenza dell'attuale contingenza politica, che consenta di superare senza irrecuperabili deterioramenti la situazione e preveda:

- Gestione sociale degli sfratti, attraverso la concessione ai Comuni di poteri per la loro graduazione, per l'utilizzo degli alloggi sfiti e per l'assegnazione delle quote, che dovrebbero essere consistentemente aumentate, riservate agli sfrattati delle abitazioni disponibili degli Enti previdenziali e assistenziali. Questi benefici dovrebbero essere estesi anche ai provvedimenti di rilascio di natura amministrativa.

- La riconferma per almeno altri 6 mesi della proroga degli sfratti nelle zone terremotate e nell'area anconetana;
- L'automatico rinnovo dei contratti di locazione alla scadenza, salvo giusta causa.

Le azioni di sostegno a queste nostre richieste risentono indubbiamente dei limiti che la campagna elettorale ed il conseguente confronto politico impongono, ma possono però trovare in questa situazione nuove forme di partecipazione e di sostegno.

1) In particolare dobbiamo lanciare un appello a tutti gli inquilini a sostenere i nostri obiettivi, per una loro partecipazione a una diffusa iniziativa di occupazione simbolica di alloggi vuoti appartenenti alla grande proprietà, con l'obiettivo di sollecitare l'attenzione dell'intera collettività nazionale sul problema degli alloggi vuoti nei centri urbani, affinché il problema degli alloggi sfiti e del loro immediato utilizzo diventi uno degli argomenti di confronto di queste elezioni.

2) Tavole rotonde sull'emergenza e la politica della casa alle quali partecipino i candidati dei vari partiti politici.

3) Tavolini con insegne unitarie e distribuzione di materiale di propaganda nelle vicinanze delle piazze ove si svolgono i comizi politici.

4) Passi nei confronti dei comuni e delle prefetture per richiedere la requisizione degli alloggi sfiti, escludendo i piccoli proprietari; osservatori per la conoscenza dei dati dello sfito - chiedere che si sostengano le nostre proposte di emergenza: Decreto Governativo su graduazione degli sfratti - Rinnovo dei contratti.

5) Domande specifiche da rivolgere agli oratori, prima dei comizi, sui temi specifici della casa.

Intendiamo proporre in questa sede anche una giornata di lotta nazionale, da collocarsi tra il 9 e il 14 giugno e da attuarsi con le stesse modalità di quella del 17 marzo u.s.

Abbiamo voluto dare un segno immediato di questo nostro rinnovato impegno di lotta organizzando nella giornata odierna alla fine dei nostri lavori una manifestazione a Palazzo Chigi.

In quella sede libereremo centinaia di palloncini recanti le nostre

parole d'ordine sugli sfratti, l'occupazione delle case sfitte, il rinnovo dei contratti e innalzeremo al cielo simbolicamente alcune "case vuote".

Si conclude con questo invito alla lotta e all'impegno la nostra riunione, ma non si conclude certamente oggi la nostra battaglia, che confermiamo voler portare avanti, con forza e determinazione sino a riuscire a dare a tutti un tetto, una casa, la sicurezza dell'abitare in una qualità di vita più rispondente ad una società avanzata e moderna.

n. 24/5/83

DOCUMENTO UNITARIO DI ADESIONE ALLO SCIOPERO
GENERALE DEL 27 MAGGIO 1983.

S. U. N. I. A.

Sindacato Unitario
Nazionale Inquilini
e Assegnatari

Corso Umberto I. 217
tel. 26.13.71
NAPOLI

S. I. C. E. T.

Sindacato Inquilini
Casa e Territorio

Via Medina, 5
tel. 31.51.20
NAPOLI

U. I. L. Inquilini

Casa e Territorio

Corso Umberto I, 23
tel. 20.66.43
NAPOLI

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SUNIA-SICET-UIL Casa aderiscono allo Sciopero Generale indetto dalle Confederazioni Sindacali per respingere il tentativo, già in atto, di un ritorno ad una politica autoritaria ed antiriformatrice il cui unico obiettivo è l'arretramento delle condizioni di vita dei lavoratori.

Con la loro partecipazione, le OO.SS. degli inquilini intendono dare un contributo alla unità e alla lotta delle forze del lavoro che sole possono garantire la sconfitta del disegno del grande padronato e il rilancio di una politica di riforme e programmazione.

Questo anche in materia di casa e di un equilibrato assetto del territorio in una fase caratterizzata dal tentativo del Governo di affossare la legge di equo canone (aumenti generalizzati degli affitti, patti in deroga, esecuzione forzata degli sfratti, scadenza di tutti i contratti di affitto entro il 31/12/83) e di avviare un processo di privatizzazione selvaggia nel settore che ridarebbe fiato alla grande speculazione fondiaria e immobiliare.

Il Piano Decennale per la casa è sostanzialmente fallito per le inadempienze delle Regioni, dei Comuni e degli IACP e per una precisa volontà politica del Governo che non stanziava nel settore edilizio nemmeno

16

tutti i soldi che trattiene dai lavoratori attraverso i contributi GESCAL(1.500 miliardi l'anno).

In questa situazione, solo una grande unità di iniziativa e di lotta dei lavoratori, degli inquilini, dei senza casa può sconfiggere questi orientamenti.

L'adesione di SUNIA-SICET e UIL Casa non è quindi un dato simbolico o genericamente solidaristico, ma esprime la esigenza di portare dentro questa grande giornata di lotta le richieste fondamentali del movimento di massa degli inquilini per:

- 1) Il superamento dell'emergenza e il rilancio del processo di ricostruzione di Napoli e delle zone terremotate;
- 2) La graduazione e programmazione degli sfratti che tuteli sia il diritto alla casa dell'inquilino che quello del piccolo proprietario di rientrare in possesso del proprio appartamento.
Purtroppo, i ritardi del Governo e la mancanza di volontà politica di avviare un meccanismo di gestione degli sfratti di questo tipo, impongono nell'immediato l'emanazione di un decreto legge di sospensione generalizzata degli sfratti e delle conciliazioni a Napoli e nelle zone terremotate, pena l'avvio delle esecuzioni a partire dal 1° luglio di oltre 5.000 sfratti soltanto nella città di Napoli;
- 3) Il rinnovo automatico di tutti i contratti in scadenza e già scaduti per finita locazione;
- 4) La possibilità di sciogliere i contratti solo per giusta causa, ristretta alla reale e improrogabile necessità del proprietario o della sua famiglia;
- 5) Il pieno utilizzo del patrimonio immobiliare sfitto, dando poteri ai Comuni di occupazione temporanea e d'urgenza delle case tenute vuote (dall'ultimo censimento ne risultano oltre 700.000 sfitte e immediatamente utilizzabili);
- 6) La realizzazione di un Fondo Sociale di integrazione dei canoni per i meno abbienti che, per ampiezza dell'utenza interessata e per la consistenza dei finanziamenti, garantisca realmente affitti compatibili con i redditi dei lavoratori e dei pensionati;

- 7) L'estensione dell'equo canone anche agli usi diversi dall'abitazione (negozi, botteghe artigiane, studi professionali etc.);
- 8) La modifica del meccanismo infernale dell'applicazione dell'indice ISTAT ai canoni che realizzi un sostanziale rallentamento dell'indicizzazione;
- 9) Il pieno utilizzo dei contributi GESCAL (1.500 miliardi) per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare da assegnare ai lavoratori;
- 10) La riforma dell'Istituto Autonomo Case Popolari che superi l'attuale gestione burocratica e clientelare, garantendo servizi più adeguati e programmi costanti di manutenzione, recupero e risanamento;
- 11) Il rifinanziamento e il rilancio del Piano Decennale per l'edilizia che determini un forte incremento dell'edilizia residenziale pubblica, unica via questa per dare risposte certe alla massa enorme di bisogno casa (giovani coppie, sfrattati, senza tetto, coabitanti etc.).

Il SUNIA, il SICET e la UIL Casa, che già da anni si battono per il raggiungimento di questi obiettivi, ritengono indispensabile sviluppare l'unità di azione e di lotta con il movimento sindacale dei lavoratori, unico strumento per invertire le tendenze conservatrici in atto ed imporre una politica capace di rispondere positivamente alle inderogabili e non più procrastinabili esigenze dei lavoratori e delle masse popolari.

Viva l'unità dei lavoratori, dei senza tetto, degli sfrattati, dei terremotati per il rinnovo dei contratti, lo sviluppo dell'occupazione, la sconfitta del disegno di restaurazione padronale, la realizzazione di un piano di ricostruzione e rinascita di Napoli e delle zone terremotate.

SUNIA- SICET-UIL Inquilini

COMUNICATO STAMPA DELLA FEDERAZIONE UNITARIA CGIL-CISL-UIL E
SUNIA-SICET-UIL INQUILINI

Roma, 11 Aprile 1983

Il Governo si appresta ad adottare decisioni sugli sfratti, l'equo canone, la scadenza dei contratti d'affitto, senza avere accolto la richiesta della Federazione CGIL CISL UIL di un confronto di merito. Le decisioni che si annunciano, tardive rispetto alla gravità della situazione e rivelatrici di perduranti divergenze interne alla compagine governativa, sono destinate a produrre pesanti effetti sul reddito delle famiglie con aumenti dei canoni di gran lunga al di sopra del tetto programmato di inflazione e non risolvono l'acuto stato di disagio in quanto scollegate da precise decisioni per lo sviluppo dell'edilizia abitativa. Su questo ultimo punto, anzi, il Governo ha escluso l'edilizia dai settori sui quali ha deciso di concentrare gli investimenti disponibili. Nessuna risposta è stata inoltre data alla proposta sindacale di formulare un piano di settore per l'industria delle costruzioni che è essenziale per ammodernare la base produttiva del comparto ed incidere positivamente sulla qualità e sul prezzo del prodotto. Nulla viene, infine, prospettato dal Governo per ciò che attiene al regime dei suoli, per cui in assenza di una nuova definizione legislativa i Comuni dovranno sopportare oneri insostenibili e che premiano la rendita.

Gli aumenti proposti dal Governo trasferiscono grandi risorse alla rendita, mentre gli allineamenti già previsti dalla legge e gli aumenti ipotizzati (più 20-25%) determineranno, secondo una prima stima, lo scatto di 7 punti nuovi di contingenza vanificando i risultati salariali dell'accordo del 22 gennaio 1983 peraltro non ancora tradotti nei rinnovi dei contratti nazionali di lavoro.

Nel riconfermare gli obiettivi che sono stati alla base della giornata di lotta del 29 marzo: istituzione del Ministero per la casa e il territorio, finanziamenti, nuovo regime dei suoi li, piano di settore per l'industria delle costruzioni, riforma degli IACP, equo canone, la Federazione CGIL CISL UIL nazionale e i Sindacati Inquilini (SUNIA, SICET, UIL Casa) indice un programma articolato di azione sindacale nazionale con:

- assemblee pubbliche nelle seguenti città a forte tensione abitativa (Torino, Genova, Milano, Venezia, Padova, Brescia, Pavia, Bergamo, Trieste, Bologna, Modena, Reggio Emilia, Firenze, Prato, Pisa, Viareggio, Livorno, Perugia, Ancona, Roma, Pescara, Bari, Napoli, Taranto, Catanzaro, Cosenza, Reggio Calabria, Palermo, Catania, Messina, Cagliari, Sassari, Potenza, Matera), da attuarsi nei giorni 18, 19 e 20 aprile p.v.;
- sviluppo immediato di confronti con i Comuni e con le Regioni e pressioni sui gruppi parlamentari della Camera e del Senato da attuarsi durante il mese di aprile e la prima decade di maggio.

A conclusione di tali prime iniziative e qualora il confronto richiesto avesse esito negativo rispetto alle proposte avanzate, la Federazione CGIL CISL UIL e le organizzazioni degli Inquilini promuoveranno una manifestazione nazionale.

La Federazione CGIL CISL UIL e le organizzazioni degli inquilini, nell'invitare tutte le strutture al massimo impegno ribadiscono l'urgenza di un confronto con il Governo specie sui punti prioritari degli investimenti e del regime di affitto che non possono essere affrontati separatamente, e fanno appello a tutti i lavoratori per la massima partecipazione alle iniziative di lotta decise.

S.U.N.I.A.

sindacato unitario
nazionale inquilini
e assegnatari

Roma - Via Gioberti, 54
Tel. 734410 - 734496

S.I.C.E.T.

sindacato inquilini
casa e territorio

Roma - Viale Trastevere, 221
Tel. 588524 - 5897018

U.I.L. inquilini
casa e territorio

Roma - Via Lucullo, 6
Tel. 49731

Il Ministro Nicolazzi ha ricevuto oggi le organizzazioni degli inquilini e della proprietà per l'esame preventivo del progetto di legge di modifica dello equo canone.

Nel corso dell'incontro le organizzazioni dell'inquilinato SUNIA-SICET-UIL Inquilini hanno evidenziato al Ministro le incongruenze e le contraddizioni dei contenuti del provvedimento, che acquiscono i momenti di caduta emersi nel corso della gestione dell'equo canone, non garantiscono stabilità alloggiativa, e introducono aumenti generalizzati che contrastano ampiamente con le recenti intese raggiunte per "combattere l'inflazione" fra governo, sindacati e Confindustria.

E la stessa filosofia del provvedimento che va interamente cambiata, correggendo le discrasie più evidenti della legge 392, introducendo elementi di elasticità, in un quadro normativo che si basi sul rinnovo e non proroga dei contratti.

Le critiche qualitative al progetto di legge predisposto dal Ministro hanno registrato il consenso anche delle organizzazioni della proprietà.

Al termine dell'incontro il Ministro Nicolazzi, facendosi carico della fondatezza delle richieste avanzate e delle osservazioni tecniche ha riconvocato le parti, riconoscendo ad esse un ruolo importante di rappresentatività degli interessi in causa, per martedì 12 ore 15.00 per proseguire la disamina delle misure da adottare, sulla base del presupposto che la riunione di maggioranza di domani recepisca la necessità di ulteriori approfondimenti e profonde modifiche in grado di dare contenuti reali alle attese del paese.

Il SUNIA-SICET-UIL Inquilini da parte loro hanno peraltro insistito perché ogni decisione da adottarsi sia comunque aperta - in sede parlamentare - a contributi ed arricchimenti delle forze sociali e politiche, rispetto alle quali le organizzazioni dell'inquilinato si impegnano ad illustrare le loro posizioni.

14/12/1982

S. U. N. I. A.

Sindacato Unitario
Nazionale Inquilini
e Assegnatari

Corso Umberto I, 217
tel. 26.13.71
NAPOLI

S. I. C. E. T.

Sindacato Inquilini
Casa e Territorio

Via Medina, 5
tel. 31.51.20
NAPOLI

U. I. L. Inquilini
Casa e Territorio

Corso Umberto I, 23
tel. 20.66.43
NAPOLI

U.P.P.I.

Via G. Orsini, 46
NAPOLI

PROPOSTA UNITARIA DI GRADUAZIONE
E PROGRAMMAZIONE DEGLI SFRATTI.

Il 31/12/82 scadrà la sospensione generalizzata degli sfratti a Napoli e nelle zone terremotate. Gravi sono i ritardi e le inadempienze del Governo, della Regione e delle Amministrazioni Comunali che, in tutti questi anni, non hanno saputo e voluto avviare un reale processo di esecuzione degli sfratti in grado di dare risposte positive sia alle famiglie sfrattate che ai piccoli proprietari immobiliari.

Le OO. SS. degli inquilini (SUNIA - SICET - UIL casa) e della piccola proprietà immobiliare (UPPI) ritengono necessario il superamento della logica negativa del blocco generalizzato che non avvia un reale processo (anche se di medio periodo) di soluzione del problema sfratti.

Occorre realizzare rapidamente un meccanismo di graduazione e programmazione degli sfratti. A tal fine è necessario (prima del 31/12) un Decreto Legge del Governo per Napoli e le zone terremotate che preveda:

- 1) la graduazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio e dei verbali di conciliazione.
- 2) la istituzione di Commissioni Comunali di gestione degli sfratti con il compito di:
 - a) individuare l'offerta di alloggi pubblici che garantisca una sistemazione alternativa

alle famiglie sfrattate;

- b) indicare al Magistrato competente (nei termini massimi previsti dal legislatore) i tempi di reale esecuzione degli sfratti;
 - c) elaborare una anagrafe degli sfratti che censisca la causale dello stesso con particolare riferimento agli sfratti a catena e le condizioni comparative degli inquilini e dei proprietari.
- 3) la definizione di un meccanismo chiaro e trasparente che delimiti i criteri di priorità nella esecuzione degli sfratti, prevedendo una precedenza assoluta per gli sfratti a catena.
- 4) la individuazione di misure finanziarie e normative atte a sviluppare l'offerta di alloggi da destinare al programma suddetto.
- 5) l'esclusione dalla graduazione, con conseguente sollecita esecuzione, degli sfratti basati su:
- a) offerta di altro alloggio idoneo;
 - b) disponibilità di altra abitazione;
 - c) morosità non sanata (salvo il caso di purgazione della mora in un nuovo termine fissato dal Giudice o dal legislatore per poter beneficiare della graduazione);
 - d) verbali di conciliazione successivi al 23/11/980;
 - e) gravi inadempienze contrattuali.
- 6) la sospensione generalizzata entro un termine determinato delle finite locazioni con l'esclusione di quelle per le quali il locatore possa fornire prova certa di versare in stato di grave necessità (provvedimento di rilascio o ordinanza di sgombero). In questi casi si applica il procedimento di graduazione.

Le Segreterie Provinciali

SUNIA - SICET - UIL casa - UPPI

Napoli 3/12/82



sindacato
unitario
nazionale
inquilini
assegnatari

Fed. Provinciale NAPOLI
Corso Umberto 1°, 217 - Tel. 261371

DOCUMENTO SUGLI SFRATTI A NAPOLI E NELLE ZONE TERREMOTATE

Il 31/12/82 scadrà la sospensione generalizzata degli sfratti a Napoli e nelle zone terremotate.

Al dramma delle migliaia e migliaia di famiglie costrette ancora oggi a vivere, ad oltre due anni dal terremoto, nelle case inagibili, nei containers, negli alberghi, si aggiungerà quello delle migliaia di famiglie sfrattate.

Ad aggravare ulteriormente la situazione si aggiungono le migliaia e migliaia di disdette per finita locazione che la proprietà ha già inviato agli inquilini e che diventeranno decine di migliaia nel corso del 1983 se il Governo non provvederà (sulla base della proposta di legge di iniziativa popolare da oltre un anno presentata dai Sindacati Inquilini) a modificare radicalmente la legge di equo canone e a sviluppare una seria politica di programmazione del territorio e di rilancio dell'economia economica e popolare.

Tutto questo, nello specifico della realtà napoletana e Campana, si inserisce in un quadro che si caratterizza per la totale chiusura del mercato dell'affitto e le difficoltà ed i ritardi nell'avvio del programma di ricostruzione delle aree terremotate.

Gravi sono le responsabilità innanzitutto del Governo, ma anche della Regione Campania e delle amministrazioni comunali che, per precise scelte politiche e per incapacità gestionali hanno determinato la situazione drammatica e di grave emergenza in cui ci dibattiamo.

In questo quadro, assurdo e irresponsabile si appaleserebbe un atteggiamento del Governo che, senza averne il coraggio di affrontarlo schematicamente,

te su esposti.

Ma non basta più la sospensione generalizzata degli sfratti per un altro anno nelle zone terremotate.

Bisogna uscire dalla logica negativa del blocco, che non dà risposte certe e garanzie né agli inquilini né ai piccoli proprietari e soprattutto non avvia un progetto di risoluzione serio del drammatico problema degli sfratti.

E' necessario realizzare una gestione programmata degli sfratti a Napoli e nelle zone terremotate (coordinato con le misure più complessive legate alla gestione del post-terremoto) che avvii la concreta esecuzione degli sfratti garantendo da un lato le famiglie da sfrattare (da casa a casa) e dall'altro i piccoli proprietari immobiliari che hanno urgenza di rientrare nei propri appartamenti.

A tal fine si appalesa inderogabile un intervento urgente del Governo in direzione della formazione (prima del 31 dicembre, scadenza della sospensione generalizzata delle esecuzioni) di un Decreto-Legge per Napoli e le zone terremotate che preveda:

- 1) La graduazione almeno biennale degli sfratti e delle conciliazioni;
- 2) La formazione di Commissioni Comunali di Gestione degli Sfratti presieduta dai Sindaci o loro delegati e composta da rappresentanti della Magistratura, delle Forze dell'Ordine e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della piccola proprietà immobiliare;
- 3) La elaborazione di una anagrafe degli sfratti (da realizzarsi rapidamente attraverso un avviso pubblico e la presentazione di istanze da parte dei cittadini interessati) che censisca le condizioni oggettive e soggettive delle famiglie sfrattate e dei relativi proprietari e i motivi che hanno determinato lo sfratto;
- 4) La individuazione di criteri per la definizione di un ordine di priorità che le summenzionate Commissioni Comunali dovranno seguire nella gestione della esecuzione degli sfratti;
- 5) La definizione di misure finanziarie e normative atte ad accrescere ed accelerare la formazione di una offerta di alloggi pubblici da destinare alle esigenze suddette;
- 6) Poteri ai Comuni di occupazione temporanea e d'urgenza degli alloggi sfitti ed abitabili;

- 7) Finanziamenti e normative accelerate per il recupero ed utilizzo immediato del patrimonio sfitto non abitabile;
- 8) La riforma dei contratti relativi agli sfratti per finita locazione;
- 9) L'annullamento delle disdette e la proroga di tutti i contratti fino al 1986.

Per sostenere questi orientamenti il SUNIA è impegnato a realizzare, prima del 31 dicembre, il più ampio confronto con i momenti istituzionali, le forze politiche democratiche ed il movimento sindacale.

LA SEGRETERIA PROVINCIALE DEL SUNIA

**Un convegno organizzato dal PSI a Mondoperaio sotto la presidenza di Labriola
La relazione di Susi e le conclusioni di Querci - Proposte urgenti al governo**

Basta con le leggine transitorie Il problema è costruire più case

Così, siamo arrivati allo scioglimento delle Camere senza che nulla di determinante fosse stato fatto per la soluzione del problema della casa, che, anzi, appare ogni giorno più grave. Finora, la questione è stata portata avanti attraverso la trattativa, civile e rispettosa anche se molto dura, a volte, a causa della anche troppo dimostrata mancanza di volontà della DC di risolvere in termini soddisfacenti. Ora è giunto il momento di fare chiarezza, di denunciare le responsabilità e, soprattutto, di presentarsi all'opinione pubblica con le idee chiare e con precise proposte. E' per questo motivo che il gruppo parlamentare socialista della Camera ha organizzato ieri al Centro Culturale di Mondoperaio un convegno sul tema «Equo canone. Le proposte di revisione del PSI». Il dibattito, di

grande attualità in questo momento di vero e proprio dramma per migliaia e migliaia di inquilini, si è svolto sotto la presidenza del capogruppo socialista alla Camera, Silvano Labriola, alla presenza di numerosi esperti del settore (politici, amministratori, sindacalisti) fra cui il rappresentante del PCI Lucio Libertini. La relazione introduttiva è stata svolta dal vicepresidente della Commissione lavori pubblici della Camera, Domenico Susi. Le conclusioni sono state tratte dal responsabile della Sezione casa, ambiente e territorio del PSI, Nevio Querci. Ad evidenziare l'importanza dell'iniziativa è giunto un telegramma del segretario del Partito, Bettino Craxi.

Proroga di quattro anni dei contratti di locazione in scadenza e graduazione degli affitti secondo le modalità della legge 94/82: queste le due richieste urgenti che il PSI pone al governo aggiungendo che ambedue le iniziative dovranno essere attuate sotto forma di decreto legge, in riferimento alle sole «aree calde» (comuni con oltre 300 mila abitanti) individuate dal CIPE.

Questi quattro anni, ha spiegato Susi, sarebbero sufficienti a superare la fase critica degli anni '83-84 grazie alla riforma della legge sull'equo canone, che deve porre obiettivi ben precisi: un meccanismo giuridico che permetta al proprietario di rientrare in casa in casi di assoluta necessità; incentivazioni fiscali a chi affitta; recupero dell'indicizzazione persa in armonia con l'accordo del 22 gennaio; tassazione per chi non affitta, aumentando del 400% i coefficienti catastali; estensione delle agevolazioni fiscali sulla compravendita di immobili anche ai privati.

L'obiettivo che il PSI intende raggiungere non è punitivo per nessuno, ma è di equità. Si tratta, da una parte, di garantire ai proprietari una giusta remunerazione del loro investimento; e, dall'altra, di dare alla gente la possibilità di prendere appartamenti in affitto a un canone equo. Per questo, l'unica cosa da fare è costruire case da dare a equo canone. Ciò può sembrare ovvio, ma è proprio su questo che lo scontro oggi si verifica, quando la DC e altre forze politiche tergiversano con leggine che non possono risolvere alcun problema.

Le proposte del PSI, illustrate da Susi, consistono nei seguenti punti:

1) un nuovo meccanismo giuridico, che dia al proprietario la certezza, in casi di comprovata necessità, di tornare in possesso

dell'abitazione, anche prima della scadenza del contratto;

2) incentivazioni a favore di chi affitta, di carattere fiscale, ai fini IRPEF ed IRPEG; nella logica della 94, utilizzare nuovi investimenti per la costruzione di abitazioni da concedere in affitto per un certo numero di anni; una incentivazione dell'affitto, soprattutto con il recupero della indicizzazione persa dal 1978 che, nei suoi effetti sul mercato, non contrasta con l'accordo sul costo del lavoro, e che sia proiettato e graduato nel futuro;

3) lotta allo sfitto, prevedendo una tassazione molto severa, con un aumento dei coefficienti catastali del 400% (la legge Formica, attualmente in vigore, prevede il 200%) soprattutto individuando gli strumenti necessari per l'applicazione di questa norma fiscale, tra i quali proponiamo una anagrafe dello sfitto, da far gestire ai comuni, ai quali andrebbe, naturalmente, il gettito relativo;

4) proroga ed estensione delle agevolazioni della legge Formica sul trasferimento di proprietà tra i proprietari ed i loro inquilini;

5) gli enti pubblici e le società assicurative debbono investire i loro capitali in immobili destinati ad equo canone, nella misura del 50%;

6) una iniziativa finanziaria straordinaria delle cosiddette aree calde, gestita in un rapporto diretto Governo-Regioni con un controllo reale da parte del Parlamento;

7) adeguamento del catasto ad una più giusta politica fiscale, utilizzando le misure necessarie per ottenerlo nel più breve tempo possibile.

Per la realizzazione di questi punti, occorre, naturalmente, un certo lasso di tempo, durante il quale si dovrebbero ottenere alcuni risultati fondamentali:

1) la costruzione di nuove abitazioni da destinare all'affitto;

2) la immissione nel mercato delle abitazioni sfitte, valutate in circa 400.000;

3) la eliminazione delle rigidità che hanno bloccato parzialmente la legge sull'equo canone;

4) la creazione di nuovi strumenti operativi, tra i quali il catasto. E' stato valutato in quattro anni il tempo necessario per superare la fase critica degli anni '83/84, durante la quale vengono a scadere un numero notevole di contratti di locazione (circa 3.000.000).

Di conseguenza occorre una proroga quadriennale ex lege, limitata alle aree calde, cioè ai comuni con più di 300.000 abitanti,

quelli confinanti, quelli individuati dal CIPE.

Per il problema dei patti in deroga - ha concluso Susi - la posizione del PSI è estremamente chiara. Si propongono patti in deroga che, da una parte vengano incontro alle esigenze degli inquilini, con la elevazione del termine a otto anni, dall'altra premio i proprietari con un'incentivazione sensibile dell'affitto.

Le proposte della DC, riferite ad una durata contrattuale minima della sublocazione, alla facoltà di diadetta alla scadenza, alla successione nel contratto a favore di soggetti attualmente non previsti dalla

legge, è così permissiva ed inutile, da far diventare, se fosse approvata, «patti in deroga» la legge 392.

Le conclusioni, come abbiamo detto, sono state tratte da Nevio Querci, il quale ha rivolto un duro ma motivato attacco all'operato della DC in questa legislatura, operato esclusivamente tendente a una strenua difesa dei proprietari, al di fuori di qualsiasi considerazione.

La linea del partito socialista, invece, è quella dell'unità e del consenso. Noi miriamo, ha detto in sostanza Querci, a far sì che i lavoratori, i meno

abbienti, i pensionati, ottengano il diritto alla casa senza sacrifici abnormi, e che, nello stesso tempo, i piccoli proprietari abbiano la sicurezza di ricevere un giusto reddito dal loro investimento. Ma per fare ciò è necessario risolvere un problema che sta a monte, che è quello della ripresa dell'attività edilizia, poiché per poter dare case a equo canone è necessario costruire case in numero sufficiente.

In questo quadro, ha poi sottolineato Querci, le uscite pseudo «liberali» di De Mita suonano soltanto come una demagogia difesa dei proprietari e non

servono a modificare la realtà del problema-casa in Italia. Quando, infatti, si parla di aumenti indiscriminati degli affitti, non si tiene conto che una percentuale è tale per una persona abbiente, e tale per un lavoratore o per un pensionato.

Anche il cosiddetto «piano Fanfani» non serve perché non è nient'altro che la rinsumazione di vecchie carte che avrebbero bisogno della respirazione artificiale. Perciò - ha concluso Querci - è necessaria un'iniziativa dello Stato che promuova in tutti i suoi aspetti la ripresa dell'edilizia pubblica.

Giovedì 5 maggio 1983

Per Querci e Susi (Psi)

Solo in quattro anni si risolve il problema casa

CAMPAGNA elettorale anche per la casa: il Psi ha lanciato le sue proposte nel corso di un convegno, la Dc ha riconfermato le sue posizioni in una intervista del segretario De Mita alla rivista della Confedilizia. Lo scontro avviato sul tema della riforma dell'equo canone, continua sul tema più generale della politica della casa e delle strategie che le istituzioni possono mettere in campo per ridare fiato ad un mercato attualmente paralizzato.

Il Psi, secondo Domenico Susi e Nevio Querci che hanno aperto e chiuso il convegno, pone due «questioni strategiche»: intervento nelle aree calde utilizzando i 600 miliardi dell'edilizia sperimentale (si potrebbero costruire almeno 15 mila case) e un'offensiva di persuasione nei confronti dei proprietari immobiliari affinché affittino le case libere. Al giornale della Confedilizia, invece, Ciriaco De Mita ha detto che è necessario creare una «corretta incentivazione» della attività privata in edilizia perché siano immesse sul mercato della casa tante abitazioni da rispondere alle tensioni delle grandi aree metropolitane.

Tra Psi e Dc, dunque, c'è un fondamentale contrasto: deve essere l'impresa pubblica o quella privata a trovare risposte al problema casa? Una questione tutt'altro che secondaria e che, in riferimento ai contenuti della riforma della legge sull'equo canone, determina proposte che hanno segni opposti. Il Psi vuole una proroga di quattro anni per tutti i contratti di locazione in scadenza ed una graduazione degli sfratti; entrambe le richieste devono essere soddisfatte con decreto legge del governo. Per il Psi il termine dei quattro anni è quello necessario «per superare la fase critica degli anni 83-84 grazie ad una riforma dell'equo canone che deve avere obiettivi precisi» ha detto Susi. E, tra questi obiettivi, Susi ha elencato: un meccanismo giuridico che permetta al proprietario di riavere la casa in casi di

assoluta necessità, incentivazioni fiscali per chi affitta, recupero dell'indicizzazione persa ma in armonia con l'accordo Scotti, tassazione per chi non affitta aumentando del 400 per cento i coefficienti catastali, agevolazioni fiscali nella compravendita di immobili anche per i privati.

Sul fronte opposto le proposte della Democrazia Cristiana sostenute da De Mita: modifica dei parametri in modo tale da costituire un catasto immobiliare più aderente ai valori di mercato (è il «trucco» di Nicolazzi per aumentare il canone di affitto); incentivare i rinnovi contrattuali, per evitare che le case «spariscano», attraverso accordi privati (i famosi «patti in deroga»); aiuti pubblici per le famiglie meno abbienti.

Sia il Psi che la Dc si sono infine occupati del problema anche in rapporto alla situazione politica generale. La strizzata d'occhio che De Mita lancia alla proprietà edilizia diventa una indicazione precisa nel momento in cui il segretario dc sostiene la necessità di procedure molto più semplici e snelle per ottenere l'autorizzazione a costruire.

Nevio Querci per contro accusa la Dc di aver fatto fallire gli otto vertici della maggioranza di governo sulla riforma perché troppo impegnata a lanciare messaggi elettorali e dice che «la questione della casa è un'altra occasione per impostare la politica socialista dei fatti concreti e, comunque, sarà uno dei punti fondamentali della piattaforma programmatica elettorale».

● I COMUNI hanno tempo fino al 31 maggio per deliberare se istituire o meno la sovraimposta sulla casa. Entro il 31 luglio le delibere debbono essere comunicate al ministero delle Finanze. Le aliquote possibili sono quattro: 8, 12, 16 e 20 per cento. Per i contribuenti, il primo versamento dovrà essere effettuato a novembre prossimo per i primi dieci mesi dell'anno. Il saldo nel maggio dell'84.

Giovedì 5 maggio 1983

RIBADITE IN UN CONVEGNO LE PROPOSTE PER FRONTEGGIARE GLI SFRATTI

Equo canone: il PSI insiste per una proroga quadriennale

Dovrebbero nel frattempo essere attuate misure di rilancio delle costruzioni - De Mita sostiene la necessità di patti integrativi della disciplina legale e di difendere i canoni di locazione dal «morso» dell'inflazione

La necessità di creare attraverso l'iniziativa pubblica ed una «corretta incentivazione» dell'attività privata un'offerta di abitazioni in affitto «capace di rispondere alle tensioni delle aree metropolitane» è sostenuta dal segretario della DC De Mita in una dichiarazione alla rivista *La Casa*, organo della Confedilizia. De Mita, dopo aver ricordato che la DC ha sempre sostenuto che la legge sull'equo canone «dovrebbe rispondere alle esigenze di superare la lunga stagione del blocco dei fitti e dei contratti», indica le linee di riforma che a suo giudizio dovrebbero essere seguite: adeguare i parametri in coerenza con l'obiettivo di costruire un catasto immobiliare che sia più aderente ai valori di mercato; incentivare i rinnovi contrattuali e il ritorno sul mercato dell'affitto di alloggi non occupati attraverso accordi tra le parti integrative della disciplina legale; difendere dall'inflazione i corrispettivi in sede di rinnovo dei contratti; prevedere l'aiuto pubblico attraverso il fondo sociale per le famiglie meno abbienti.

De Mita mette quindi in rilievo la necessità della semplificazione delle procedure per ottenere le concessioni edilizie.

Il PSI è favorevole, da parte sua, ad un decreto che

proroghi gli sfratti, gradui gli affitti e stabilisca una serie di misure a favore della proprietà nell'ambito di una strategia più ampia che punti ad un riequilibrio del mercato con la costruzione di nuovi alloggi, da un lato, e con il varo di provvedimenti che tutelino anche i proprietari, dall'altro. Le proposte del PSI per la revisione dell'equo canone sono state esposte dal gruppo parlamentare socialista nel corso di un convegno.

La «strategia generale», così l'hanno definita Susi e Querci, ha due capisaldi: lo intervento nelle aree calde con l'utilizzazione dei 600 miliardi dell'edilizia sperimentale e dei fondi regionali stanziati per costruire al più presto almeno 15 mila nuove case da affittare ad equo canone; «un'offensiva di persuasione» nei confronti del proprietario.

Per questo secondo punto il criterio di base è di eliminare le cause che hanno irrigidito il meccanismo dell'equo canone. Il PSI propone pertanto: 1) dare certezza al proprietario di poter tornare in possesso della abitazione in caso di necessità anche prima della scadenza del contratto; 2) incentivazioni fiscali a chi affitta; 3) aumento del 400 per cento dei coefficienti catastali per le case sfitte; 4) estensione delle agevolazioni sul trasferimento di proprietà tra proprietari e inquilini;

5) obbligo per enti pubblici e assicurazioni di investire il 50 per cento dei capitali in immobili destinati ad equo canone; 6) adeguamento del catasto. Queste misure dovrebbero impiegare quattro anni a dispiegare i propri effetti per cui il PSI propone una proroga quadriennale dei contratti per le «aree calde».

Quanto ai patti in deroga e al fondo sociale, il PSI ha voluto chiarire la sua posizione «Proponiamo patti in deroga che, da una parte, vengano incontro alle esigenze degli inquilini, con la elevazione del termine a otto anni, dall'altro premiano i proprietari con una incentivazione sensibile dell'affitto» ha sostenuto Susi.

Querci ha ricordato la necessità di sostenere le fasce sociali più deboli, quelle con reddito annuo inferiore ai 14-15 milioni annui, con la istituzione di un fondo sociale presso ogni Comune, garantito da entrate certe derivanti dal bilancio dello Stato ed alimentare il credito agevolato per l'acquisto e la costruzione di alloggi.

Giovedì 5 maggio 1983

**Equo canone:
i socialisti
propongono
una proroga
di quattro anni
per i contratti
e graduazione
degli sfratti**

ROMA — Proroga di quattro anni dei contratti di locazione in scadenza e graduazione degli sfratti secondo le modalità della legge 94/82: sono le due richieste urgenti che il Psi pone al governo aggiungendo che ambedue dovranno essere attuate sotto forma di un decreto legge. L'appello è stato rivolto dal vicepresidente della Commissione lavori pubblici e segretario del gruppo Psi della Camera, Susi, nel corso del Convegno organizzato dal Psi sulla riforma dell'equo canone, spiegando che sia la proroga che la graduazione andrebbero però limitate alle aree calde (comuni con oltre 300.000 abitanti) ed a quelle individuate dal Cipe. «Questi quattro anni - ha detto poi Susi - sarebbero sufficienti a superare la fase critica degli anni 83/84 grazie alla riforma della legge sull'equo canone che, secondo noi, deve porsi degli obiettivi ben precisi». Questi, per il Psi, sono: un meccanismo giuridico che permetta al proprie-

tario di rientrare in casa in casi di assoluta necessità; incentivazioni fiscali a chi affitta; recupero dell'indicizzazione persa in armonia con l'accordo del 22 gennaio; tassazione per chi non affitta aumentando del 400 per cento i coefficienti catastali; estensione delle agevolazioni fiscali sulla compravendita di immobili estesi ai privati.

Il Psi propone inoltre una iniziativa finanziaria straordinaria per le aree calde che sia però gestita dalle regioni in rapporto con il governo nonché un adeguamento del castato ad una più giusta politica fiscale. Nel presentare

**Presentata
la richiesta
del referendum**

ROMA — La richiesta di promuovere un referendum popolare per abrogare la legge di «Equo Canone» è stata presentata dall'Uppl (Unione piccoli proprietari) alla suprema Corte di Cassazione. Ne dà notizia la «Gazzetta Ufficiale» N. 119.

questo pacchetto di proposte, il Psi addebita alla Dc il fallimento degli 8 vertici Nicolazzi-Partiti-Parti sociali per la riforma dell'equo canone. Secondo Querci, responsabile del settore casa e territorio del Psi, «la Dc nel corso delle trattative ha cercato di lanciare messaggi elettorali, cercando di far prevalere gli interessi della proprietà con l'idea di giungere poi in parlamento ad una mediazione con le opposizioni. Noi - ha aggiunto Querci nel concludere il Convegno - abbiamo invece posto a monte della riforma la necessità di rilanciare l'edilizia pubblica e privata per la costruzione di nuove case da affittare ad equo canone». Quanto all'iniziativa dell'Uppl di indire un referendum abrogativo della legge 392/78, Querci è dell'avviso che non risolverebbe i problemi e che si tratti di una proposta non percorribile. «La questione della casa - ha concluso - sarà comunque uno dei punti fondamentali delle piattaforme programmatiche elettorali del nostro partito».

Giovedì 5 maggio 1983

De Mita: aumenti ai proprietari

Per sfratti e contratti il Psi sollecita un decreto di proroga

Per casa ed equo canone, la campagna elettorale è già incominciata. La Dc è uscita ieri allo scoperto con una dichiarazione del suo segretario, Ciriaco De Mita, alla rivista della Confedilizia l'organizzazione della grande proprietà immobiliare. Il Psi invece, in un convegno organizzato a Roma ha lanciato un appello al governo perché emani un decreto legge che contenga la proroga per quattro anni dei contratti d'affitto in scadenza, la graduazione degli sfratti e alcune misure a favore della proprietà: patti in deroga alla legge e più favorevoli al padrone di casa, se accetta di affittare per 8 anni, incentivazioni fiscali Irpef-Irpeg e recupero a favore di quest'ultimo dell'indicizzazione persa dal 1978, nei limiti però dell'accordo sul costo del lavoro.

De Mita, ha scelto dunque l'organo della Confedilizia per affermare che è necessaria una «corretta incentivazione» dell'attività privata, un'iniziativa pubblica, una semplificazione delle procedure per ottenere le concessioni edilizie, il tutto per creare un'offerta di abitazioni d'affitto capace di rispondere alle tensioni delle aree metropolitane. Quanto all'equo canone, che doveva servire «a superare la lunga stagione del blocco dei fitti e dei contratti» va riformato adeguando i parametri «in coerenza con l'obiettivo di costruire un catasto immobiliare più vicino ai valori di mercato». La Dc propone poi accordi tra le parti per incentivare i rinnovi contrattuali e il ritorno sul mercato dell'affitto degli alloggi non occupati, aumenti per difendere gli affitti dall'inflazione, e un fondo sociale per soccorrere gli inquilini meno abbienti. Nella sintesi diffusa dalla Confedilizia, De Mita non parla né di proroga dei contratti né di graduazione degli sfratti.

Entrambi i provvedimenti sono invece assolutamente necessari, secondo il Psi: lo hanno sottolineato l'on. Domenico Susi, vicepresidente della commissione Lavori pubblici della Camera nella relazione introduttiva, e l'on. Nevo Querci nelle conclusioni del convegno organizzato a Mondoperaio. La proroga dei contratti per quattro anni dovrebbe essere limitata alle città con oltre 300 mila abitanti e aree calde e alle famiglie con reddito non superiore ai 30 milioni. In queste aree di tensione abitativa è anche necessaria un'iniziativa finanziaria per costruire alloggi. Per la lotta allo sfratto si propone di aumentare del 400% la rendita catastale, come del resto già prevedeva la bozza Nicolazzi. Fondo sociale: «Ci vogliono fondi certi, dal bilancio dello Stato, e la Dc questo non lo vuole» ha affermato Querci.

Giovedì 5 maggio 1983

De Mita si schiera con le immobiliari

Il segretario dc attacca l'equo canone per giustificare il fallimento della politica per la casa - Il sabotaggio al piano decennale Tagliato il 40% degli investimenti - Critiche anche dai socialisti - Libertini: «Una svolta solo da un'intesa nella sinistra»

ROMA. — La Dc torna ad attaccare l'equo canone. Lo fa con la sua voce più autorevole, quella di De Mita, sceso in campo sulla crisi abitativa e sulla revisione dell'equo canone con una dichiarazione a «La casa», organo della Confedilizia, l'associazione della proprietà immobiliare. L'intento di De Mita è esplicito: far saltare la disciplina delle locazioni, introducendo affitti più alti, parametri peggiorativi, legalizzando i «canoni neri», eliminando il controllo pubblico e svuotando le leggi di riforma. In sostanza sposando le tesi della grande proprietà immobiliare. Questa ulteriore scorta dc segue quella di Fanfani che, poco prima di dimettersi, aveva sostenuto che «avrebbe pensato a tutto lui» perché la politica della casa era stato sempre il suo «debole», tralasciando di dire tuttavia, che dei 235.000 appartamenti promessi all'atto del suo insediamento alla presidenza del Consiglio, non rimaneva traccia. Infatti aveva deciso di tagliare i fondi destinati all'edilizia.

Quale segnale, ora, vuole lanciare il segretario della Dc? De Mita ricorda come il suo partito abbia sempre sostenuto che la legge sull'equo canone dovesse rispondere alle esigenze di superare la lunga stagione del blocco dei fitti e dei contratti, ma dimentica però a quali condizioni. E cioè: la diminuzione della tensione abitativa, il decollo del piano decennale della casa, un nuovo regime dei suoli. Purtroppo, per l'inerzia, la responsabilità, spesso per l'aperto sabotaggio della Dc e dei suoi governi, queste premesse sono venute meno.

La situazione è oggi sotto gli occhi di tutti: la crisi abitativa, per mancanza di alloggi in affitto, si è aggravata, divenendo esplosiva nelle grandi città e nelle aree calde, dove la marea di disadattati (sei

milioni di contratti scaduti o in scadenza) ha già dato luogo a 100.000 sfratti. Secondo un «dossier» del ministero dell'Interno reso noto qualche giorno fa, solo nei due primi mesi dell'anno sono stati eseguiti 18.056 provvedimenti di sfratto, e per la fine dell'anno supereranno i 100.000.

Il piano decennale che avrebbe dovuto garantire la costruzione o il risanamento di 100.000 abitazioni l'anno si è arenato. È stato realizzato appena un quinto del programma. Basti dire che i fondi per l'82-83 sono stati ripartiti solo qualche mese fa, a distanza di un anno. Inoltre, il governo, con la legge finanziaria, ha ridotto da 2.100 a 1.300 miliardi (quasi il 40%) gli stanziamenti per l'edilizia, mentre restano inutilizzati 600 miliardi per la sperimentazione che potrebbero accendere finanziamenti per 15.000 alloggi. Con questi non si costruisce, non è certamente degli Enti locali. Con questi tagli le Regioni saranno costrette a ridimensionare i programmi o a chiudere i cantieri già avviati.

Che dire poi del regime dei suoli illegalmente tenuto in piedi da quattro proroghe-tampone dopo che la Corte costituzionale nel gennaio '80 aveva dichiarato illegittimi i criteri di indennizzo delle aree espropriate? Se fosse andato in porto il disegno governativo, i Comuni avrebbero dovuto pagare in più per gli espropri (aree per case, servizi, spazi verdi) 80-100.000 miliardi di lire.

De Mita tralascia tutti questi «dettagli» proponendo per l'equo canone l'adeguamento dei parametri in «coerenza con un catasto immobiliare più aderente ai valori di mercato» (che la Dc e il governo promettono dal '77). L'incentivazione dei rinnovi contrattuali e il ritorno sul mercato degli affitti non occupati. Che cosa significa? Non l'obbligo — come proposto dal Pci e dai Comuni —

per i proprietari ad affittare le case vuote (solo nelle grandi città 700.000 alloggi sono inutilizzati), ma ricorrendo a patti in deroga, cioè ad un aumento legalizzato dei canoni.

Queste le proposte di De Mita. In sostanza, sono l'ammissione del fallimento della politica della Dc. La riprova ci viene anche dal convegno socialista sull'equo canone svolto ieri a Roma, che si è concluso con accuse violente alla Dc. «La responsabilità del fallimento dei sette vertici della maggioranza Psi — ricade interamente sulla Dc, la quale più che condurre in porto una trattativa, ha tentato di cogliere l'occasione per lanciare messaggi elettorali. La Dc ha cercato di far prevalere un disegno in difesa soltanto della proprietà». Lo scontro con la Dc — aveva detto nella introduzione il vicepresidente della commissione L.P.P. della Camera Susi — oltre a riguardare l'intellectuale della legge, la proroga, la graduatoria degli sfratti, lo smellimento delle procedure, ha interessato il fondo sociale e la destinazione d'uso. Insomma disaccordo su tutto. Il responsabile del settore casa del Pci, Lucio Libertini, intervenuto nello stesso convegno, ha posto in rilievo la vasta area di convergenza tra le proposte ora avanzate dal Psi e quelle che i comunisti hanno già presentato. Dopo avere formulato alcune riserve sulle proposte del Psi sull'indennizzazione e i patti in deroga, ha posto in luce le contraddizioni con quelle della Dc e l'operato del governo. Se dopo le elezioni si riproducesse un governo come quello ora seppellito, nessuna delle proposte socialiste andrebbe in porto. Solo la convergenza e l'unità della sinistra e la sua avanzata consentirebbero una vera politica di riforma.

Claudio Notari

Giovedì 5 maggio 1983

32

IN VISTA DELLA CAMPAGNA ELETTORALE I PARTITI RILANCIANO LE LORO IDEE

Equo canone, nuove proposte

De Mita in un articolo parla di fine della «lunga stagione del blocco dei fitti»
Il Psi chiede «certezze e incentivi per i proprietari, aiuti per gli inquilini»

Dalla nostra redazione

ROMA - Casa ed equo canone. Fallito il tentativo del governo di arrivare ad un progetto di riforma che fosse frutto di un'intesa tra la maggioranza, e mentre l'Uppi propone di abrogare la legge 392, i partiti politici fanno conoscere, in vista delle elezioni, le proprie proposte. Ieri è toccato alla Dc e al Psi (che ha organizzato sul tema un convegno).

DC. Il «piano» dc di riforma dell'equo canone, viene anticipato da un intervento di De Mita sulla rivista «La casa», organo della Confedilizia. Esso prevede: la fine della «lunga stagione» del blocco dei fitti e dei contratti; il rilancio dell'iniziativa pubblica; incentivi per i proprietari; la possibilità di accordi tra le parti; l'istituzione di un «fondo sociale» a tutela delle famiglie meno abbienti; la semplificazione delle procedure per ottenere le concessioni edilizie.

«Spetta allo Stato e agli enti locali - sostiene De Mita - il compito di apprestare, mediante l'iniziativa pubblica ed una corretta incentivazione dell'attività privata, un'offerta di abitazioni in affitto, capace di rispondere alle tensioni delle aree metropolitane ove più acuta si mantiene la domanda di alloggi, nonostante la consistente e positiva estensione delle proprietà che lo Stato democratico ha saputo realizzare».

Le linee di riforma dovrebbero consentire secondo De Mita, di adeguare i parametri «in coerenza con l'obiettivo di costruire un mercato immobiliare che sia più aderente ai valori di mercato», di incentivare i rinnovi contrattuali e il ritorno sul mercato degli affitti di molti alloggi non occupati (e questo mediante la previsione - come detto - di accordi tra le parti integrativi della disciplina legale), di difendere dall'inflazione i corrispettivi in sede di rinnovo dei contratti e di prevedere l'aiuto pubblico.

In tema di costruzione di nuove case, il segretario democristiano lamenta che in molte città occorrono anni per avere la concessione edilizia, «in ordine - osserva - a lavori che du-

reranno pochi mesi o addirittura poche settimane». L'impostazione, anche legislativa, della Dc, è quella della massima semplificazione dei tempi e delle procedure.

PSI. Certezze e incentivi per i proprietari, aiuti per gli inquilini, per chi soprattutto deve risolvere il problema della casa. Questi obiettivi della «strategia generale» del Psi in materia di riforma dell'equo canone. Il progetto socialista è stato illustrato ieri nel corso di un convegno organizzato dal gruppo parlamentare della Camera, aperto da una relazione dell'onorevole Susi e conclusosi con l'intervento di Nevio Querci, responsabile per la casa.

Il Psi propone: una proroga dei contratti di quattro anni (li-

mitata alle «aree calde»); la graduazione degli sfratti; patti in deroga (con elevazione del termine a otto anni e aumenti sensibili del canone); l'istituzione di un «fondo sociale» a sostegno delle fasce sociali più deboli (quelle con reddito annuo inferiore ai quindici milioni); la certezza per il proprietario di poter tornare in possesso della casa, in caso di necessità, anche prima della scadenza contrattuale; incentivi fiscali per chi affitta, aumento del 400% dei coefficienti catastali per le case sfitte; l'estensione delle facilitazioni sul trasferimento di proprietà tra proprietari e inquilini (legge Formica); l'obbligo per gli enti pubblici e assicurativi di investire il 50% dei capitali, in immobili destinati ad equo canone; l'adeguamento del catasto.

L'intervento nelle «aree calde» dovrebbe prevedere inoltre, l'utilizzo dei 600 miliardi dell'edilizia sperimentale e dei fondi regionali stanziati in proposito, per costruire in tempi brevi almeno 15 mila abitazioni da affitto.

REFERENDUM. L'Uppi, l'unione piccoli proprietari immobiliari, ha presentato, alla Suprema Corte di Cassazione, la richiesta di promuovere un referendum popolare per abrogare la legge sull'equo canone. La raccolta delle 500 mila firme (tre mesi di tempo utile) dovrebbe avere inizio tra dicembre e gennaio prossimi.

Gianpietro Olivetto

Sovrimposta casa: i Comuni potranno decidere entro il 31

ROMA - I Comuni hanno meno di un mese per deliberare se lo ritengono opportuno - l'introduzione della sovrimposta comunale sul reddito dei fabbricati (che va dall'otto al venti per cento) per l'anno 1983: il termine fissato dalla legge sulla Finanza locale - pubblicata in questi giorni sulla «Gazzetta ufficiale» - è infatti il 31 maggio 1983. Entro il 31 luglio la delibera dovrà essere comunicata al ministro delle Finanze. La legge ora pubblicata converte l'originario decreto-legge sulla

Finanza locale, apportando alcune modifiche alla disciplina della sovrimposta, in particolare per quanto riguarda la misura delle deduzioni.

Il gettito della sovrimposta è riservato ai singoli Comuni che l'hanno istituita e che recupereranno così una certa autonomia impositiva.

I contribuenti cominceranno a pagare la sovrimposta nel novembre 1983 con un versamento d'acconto commisurato al reddito dei fabbricati per i primi dieci mesi del 1983.

Giovedì 5 maggio 1983

Per quattro anni
nelle "aree calde"

***Il Psi
chiede
la proroga
dei contratti
d'affitto***

ROMA — Il partito socialista è favorevole a un decreto che proroghi di quattro anni i contratti d'affitto in scadenza nelle «aree calde», gradui gli sfratti e stabilisca una serie di misure a favore dei proprietari di case. Le proposte del Psi per la revisione della legge di equo canone, dibattute ieri a Roma nel corso di un convegno, sono sei: 1) Dare certezza al proprietario di poter tornare in possesso dell'abitazione, in caso di necessità, anche prima della scadenza del contratto. 2) Incentivazioni fiscali per chi affitta. 3) Aumento del 400 per cento del coefficienti catastali per le case sfitte. 4) Estensione delle agevolazioni sul trasferimento di proprietà tra proprietari e inquilini. 5) Obbligo per enti pubblici e assicurazioni di investire il 50 per cento dei capitali in immobili destinati all'affitto ad equo canone. 6) Adeguamento del catasto.

Giovedì 5 maggio 1983

Iniziativa dell'Unione dei piccoli proprietari

Chiesto formalmente il referendum per l'abrogazione dell'equo canone

ROMA — Si affaccia la possibilità che l'equo canone, la cui riforma parlamentare si allontana con il precipitare della crisi politica, finisca abrogato dal voto popolare. L'Unione dei piccoli proprietari ha infatti formalizzato la richiesta di farne oggetto di referendum popolare: l'atto ufficiale è registrato dalla «Gazzetta ufficiale» di ieri. Poiché le elezioni anticipate faranno cadere l'ostacolo del divieto di tenere referendum nell'anno che precede l'esaurirsi delle legislature, diventa tecnicamente possibile procedere in tempi brevi. Il segretario socialista dell'Uppl, Giuseppe Mannino, parla di aprire la raccolta delle firme entro la fine dell'anno e prevede di metterle insieme «almeno due milioni».

Nata pochi anni fa con l'intenzione di offrire ai padroni di casa un riferimento per la gestione dell'equo canone meno «rigido» della Confedilizia, l'Uppl è oggi, probabilmente, l'organizzazione più radicata tra chi possiede uno o due appartamenti affittati. Il referendum lo andava minacciando da tempo, più che altro per punire i partiti a mettere mano alla riforma. Ma gli inutili tentativi del ministro dei Lavori Pubblici Nicolazzi, che in due mesi di incontri non è riuscito a trovare un accordo di merito con i colleghi della maggioranza, e poi lo scioglimento anticipato delle Camere, hanno fatto precipitare la situazione e ora la macchina referendaria è in moto.

Essendo convinzione generale che sia impossibile, in Italia, tornare di colpo al libero mercato delle locazioni, le for-

ze politiche hanno così un ulteriore motivo per accelerare una revisione della legge che, correggendone le distorsioni provate dall'esperienza, sia sufficientemente incisiva da far anche decadere la richiesta di referendum. Essendo la forza della proprietà edilizia prossima al 70 per cento dei nuclei familiari, è infatti prevedibile che la richiesta di cancellare la legge uscirebbe vincente dalle urne.

Ma quali condizioni esistono per la riforma? La situazione resta quella del 12 aprile scorso, quando il comitato politico-tecnico di maggioranza per la revisione dell'equo canone sciolse la sua settima ed ultima riunione riconoscendo l'inesistenza di una base di accordo. Nei giorni successivi Nicolazzi ha consegnato a Fanfani la bozza definitiva della sua proposta, ritoccata qua e là secondo alcune indicazioni eterogenee formulate dai diversi partiti: i punti salienti consistono, come è noto, in un raffreddamento degli sfratti e in una proroga dei contratti in scadenza, ma solo nelle zone a forte tensione abitativa e compensata da un aumento degli affitti.

Il piano era di passare la patata bollente al Parlamento, chiedendogli di discutere lo schema ministeriale insieme alle più di dieci proposte di legge presentate dai partiti (ce n'è anche una di iniziativa popolare, sorretta da un milione di firme) e in giacenza alla commissione Lavori Pubblici della Camera. Questa via è adesso impraticabile.

Né si può pensare di rinviare tutto a dopo le elezioni, dato che secondo lo stesso ministe-

ro degli Interni si avranno entro il prossimo dicembre 100 mila sfratti esecutivi (l'intera produzione di case agevolate o sovvenzionate dallo Stato non arriva alla metà di questa cifra), mentre altre stime temono una valanga tre volte maggiore.

Si dà quindi per certa l'emanazione di un decreto che tamponi la situazione alla meno peggio. Con quali contenuti? Nicolazzi insiste che si opporra a una proroga pura e semplice dei contratti: vuole che il decreto contenga gli elementi caratterizzanti del suo disegno di legge.

Ritornano così i contrasti già emersi nella trattativa dei mesi scorsi. I socialisti hanno tenuto ieri un convegno per rilanciare le loro richieste: proroga di quattro anni di tutti i contratti, con l'impegno di usare la tregua per rivedere da cima a fondo la politica della casa. Altri chiedono un rinvio minimo: fino ad ottobre, quando il Parlamento sarà di nuovo in grado di occuparsi del problema.

Il segretario della Dc, Ciriaco De Mita, ha diffuso ieri una dichiarazione in cui parla di creare incentivi per l'offerta di case private in affitto ma non tocca il problema del decreto. Al ministero dei Lavori Pubblici si mostra di non aver fretta: «C'è tempo fino a tutto maggio», dicono negli ambienti vicini al ministro Nicolazzi.

Sempre sul fronte della casa, la crisi rimette in alto mare un'altra riforma data per imminente: quella delle imposte immobiliari che dovrebbero passare alla competenza degli enti locali.

Francesco Perego

Giovedì 5 maggio 1983

Si voterà anche sul problema casa

La riforma dell'equo canone entra nei programmi dei partiti

Il Psi ha presentato già la sua proposta. Interviene De Mita

MARINO MARIN

ROMA — La questione della casa è diventata ormai uno dei principali terreni di battaglia in vista delle prossime elezioni. Ieri il Psi ha tenuto un convegno ribadendo le sue proposte di revisione dell'equo canone e di proroga *ex lege* dei contratti in scadenza, in un'intervista a «La casa», organo della Confedilizia, il segretario della Dc De Mita pone l'accento su una «corretta incentivazione» ai privati per accrescere l'offerta di abitazioni in affitto, intanto l'assemblea annuale della Confedilizia, riunitasi a Roma, ha approvato un ordine del giorno nel quale si dice pronta ad appoggiare quei partiti e quei candidati che «soffrano pieno appoggio alle legittime istanze della proprietà edilizia».

Nel convegno tenutosi al centro culturale «Mondoperaio» i socialisti hanno sottolineato che per loro la questione della casa è ormai un punto fondamentale della piattaforma programmatica per il prossimo confronto elettorale. Nevio Querci, responsabile della sezione casa e territorio del partito, ha detto che questa è un'occasione per impostare la politica socialista sui fatti concreti. Querci ha attribuito la responsabilità del fallimento dei sette

«vertici» della maggioranza sulla riforma dell'equo canone alla Dc, che ha «tentato di cogliere l'occasione per lanciare messaggi elettorali» più che di condurre in porto una difficile trattativa. La Dc, ha detto l'esponente socialista, ha cercato di far prevalere un disegno di legge a favore della proprietà, riservandosi poi di giungere in Parlamento ad una mediazione con l'opposizione comunista. Il Psi invece avrebbe tentato di far prevalere «equilibrio e buon senso» con un rilancio dell'edilizia.

Il segretario del gruppo parlamentare socialista onorevole Susi e Querci hanno definito due capitali: l'utilizzo di 600 miliardi già disponibili per l'edilizia e di fondi regionali per la costruzione di 15 mila alloggi nelle «aree calde» (comuni con più di 300 mila abitanti) per alleviare le tensioni; un'«offensiva di persuasione» per indurre i proprietari ad affittare le case. Questo secondo aspetto si articola in sei punti: dare la possibilità al proprietario di rientrare in possesso dell'abitazione in caso di necessità; incentivi

a favore di chi affitta; disincentivi (aumento del 400 per cento dei coefficienti catastali) per chi non affitta; proroga ed estensione delle agevolazioni fiscali sulle vendite di case tra proprietario e inquilino; obbligo per gli enti previdenziali e assicurazioni di investire il 50 per cento dei capitali disponibili in alloggi; adeguamento del catasto.

Così nel 1983 la sovrimposta sulla casa

ROMA — I comuni hanno meno di un mese per deliberare — se lo ritengono opportuno — l'introduzione della sovrimposta comunale sul reddito dei fabbricati (che va dall'otto al venti per cento) per l'anno 1983: il termine fissato dalla legge sulla finanza locale — pubblicata in questi giorni sulla *Gazzetta ufficiale* — è infatti il 31 maggio 1983.

La sovrimposta si applica sul reddito dei fabbricati definito al fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche; dal reddito di ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione non di lusso, se esente dall'Ior (imposta locale sul reddito), si potranno detrarre 190 mila lire (l'arce delle 170 mila lire previste dall'originario decreto-legge); l'arce per i fabbricati soggetti all'Ior, il contribuente potrà godere di uno «sconto» del 40 per cento sulle aliquote fissate dal comune per la sovrimposta (nel decreto legge lo sconto era del 45 per cento).

salvo optare per la deduzione fissa di 190 mila lire se a lui più favorevole. Il gettito della sovrimposta è riservato ai singoli comuni che l'hanno istituita e che recupereranno così una certa autonomia impositiva. I singoli comuni possono scegliere una delle seguenti aliquote per la sovrimposta (a fianco vengono indicate le aliquote «scontate» per i fabbricati soggetti a Ior):

Aliquota	Aliquota «scontata»
8%	4,8%
12%	7,2%
16%	9,6%
20%	12,0%

I contribuenti cominceranno a pagare la sovrimposta nel novembre 1983 con un versamento d'acconto commisurato al reddito dei fabbricati per i primi dieci mesi del 1983 (calcolato però in base ai coefficienti catastali del 1982).

durata di otto anni i socialisti ammettono «patti in deroga», cioè un canone superiore a quello stabilito dalla legge, mentre per le fasce sociali più deboli (fino a 15 milioni annui di reddito) il Psi propone l'istituzione di un apposito fondo sociale presso ogni comune, da alimentare con fondi dello Stato. Infine, come era prevedibile, Querci si è detto contrario al referendum abrogativo della legge sull'equo canone promosso dall'Uipi, l'organizzazione dei piccoli proprietari e ha chiesto un decreto che contenga, oltre alla proroga *ex lege* dei contratti, anche la graduazione degli sfratti.

Sulla necessità di riformare il catasto edilizio urbano rendendolo più aderente ai valori di mercato, si è detto anche il segretario dc De Mita. Dopo aver ricordato che la legge sull'equo canone mirava a «superare la lunga stagione del blocco dei fitti e dei contratti, in ossequio alle indicazioni della Corte costituzionale», De Mita ha posto in rilievo l'esigenza di far tornare sul mercato degli affitti attraverso accordi integrativi della disciplina legale (patti in deroga), sia difendendo dall'inflazione i canoni di locazione sia aiutando con un fondo sociale le famiglie meno abbienti.

Giovedì 5 maggio 1983

Sull'equo canone una battaglia elettorale

Il Psi presenta una serie di proposte per la casa. La Dc risponde con un'intervista di De Mita

Marino Marin

ROMA — La questione della casa è diventata ormai uno dei principali terreni di battaglia in vista delle prossime elezioni. Ieri il Psi ha tenuto un convegno ribadendo le sue proposte di revisione dell'equo canone e di proroga ex lege dei contratti in scadenza: in un'intervista a «La casa», organo della Contedilizia, il segretario della Dc De Mita pone l'accento su una «corretta incentivazione» ai privati per accrescere l'offerta di abitazioni in affitto; intanto l'assemblea annuale della Contedilizia,

riunitasi a Roma, ha approvato un ordine del giorno nel quale si dice pronta ad appoggiare quei partiti e quei candidati che «offrano pieno appoggio alle legittime istanze della proprietà edilizia». Nel convegno tenutosi al centro culturale Mondoparlato i socialisti hanno sottolineato che per loro la questione della casa è ormai un punto fondamentale della piattaforma programmatica per il prossimo confronto elettorale. Nello Querci, responsabile della sezione casa e territorio del partito, ha detto che questa è un'occasione per impostare la poli-

tica socialista sui fatti concreti. Querci ha attribuito la responsabilità del fallimento del sette «vertici» della maggioranza sulla riforma dell'equo canone alla Dc, che ha «tentato di cogliere l'occasione per lanciare messaggi elettorali» più che di condurre in porto una difficile trattativa. Quali sono le proposte del Psi? Il segretario del gruppo parlamentare socialista on. Susi e Querci hanno definito due capisaldi: l'utilizzo di 600 miliardi già disponibili per l'edilizia e di fondi regionali per la costruzione di 15

mila alloggi nelle «aree calde» (comuni con più di 300 mila abitanti) per alleviare le tensioni; un'«offensiva di persuasione» per indurre i proprietari ad affittare le case. Questo secondo aspetto si articola in sei punti: dare la possibilità al proprietario di rientrare in possesso dell'abitazione in caso di necessità; incentivi a favore di chi affitta; disincentivi (aumento del 400 per cento del coefficiente catastale) per chi non affitta; proroga ed estensione delle agevolazioni fiscali sulle vendite di case tra proprietario e inquilino; obbligo per gli enti providenziali e

assicurazioni di investire il 50 per cento dei capitali disponibili in alloggi. Poiché queste misure non hanno effetti immediati, il Psi propone — ed è questa la parte più controversa del progetto — una proroga di quattro anni dei contratti De Mita ha posto in rilievo l'esigenza di far tornare sul mercato degli affitti molti alloggi non occupati, sia attraverso accordi integrativi della disciplina legale (patti in deroga), sia difendendo dall'inflazione i canoni di locazione, sia aiutando con un fondo sociale le famiglie meno abbienti.

Giovedì 5 maggio 1983

L'equo canone a fini elettorali **Il Psi: proroga di 4 anni** **per i contratti d'affitto**

De Mita rilancia il libero accordo tra le parti

Roma, 4 maggio

Proroga di quattro anni dei contratti in scadenza e graduazione degli sfratti: queste le richieste del Partito socialista, che insieme ad una serie di misure tendenti a riequilibrare il mercato della casa, dovrebbero trovar posto in un decreto-legge.

Il Psi propone che, in caso di necessità, il proprietario possa riavere l'abitazione anche prima della scadenza del contratto; che siano previsti incentivi fiscali per chi affitta; che si aumenti del 400% la rendita catastale delle case sfitte; che si agevoli la compravendita tra proprietario e inquilino; che si obblighino enti pubblici e assicurazioni ad investire il 50% dei capitali in immobili destinati all'affitto ad equo canone; infine l'adeguamento del catasto. Dato che queste misure potrebbero attuarsi in 4 anni, il Psi propone una proroga dei contratti nelle aree «calde».

Le proposte sono state rese note in un convegno organizzato dal gruppo parlamentare socialista.

Sul tema dell'equo canone è intervenuto anche De Mita. Per il segretario democristiano la riforma dovrebbe riguardare soprattutto l'adeguamento dei parametri al fine di costituire un catasto immobiliare aderente ai valori di mercato, il ritorno sul mercato delle case sfitte tramite accordi tra le parti, l'incentivazione dei rinnovi contrattuali.

Giovedì 5 maggio 1983

L'equo canone diventa un tema elettorale

ROMA — Sull'equo canone la campagna elettorale è di fatto già cominciata. Il Psi lo ha annunciato, quasi ufficialmente, nella conferenza stampa, indetta ieri per precisare la posizione (e il programma elettorale) dei socialisti sulla riforma dell'equo canone. Per la Dc — accusata dal Psi di ostruzionismo — è lo stesso segretario politico De Mita a dare un assaggio dei futuri discorsi elettorali, riassumendo, in un'intervista rilasciata al giornale della confedilizia, il pensiero del suo partito sulla riforma stessa.

Parte intanto la macchina del referendum abrogativo della legge sull'equo canone, indetto dai piccoli proprietari (l'Uppi). La Gazzetta ufficiale ha pubblicato la richiesta presentata alla Corte di cassazione, che dovrà pronunciarsi sull'ammissibilità della consultazione popolare, dopo la necessaria raccolta di almeno 500.000 firme. L'iniziativa non è ben vista dai partiti. Il

Psi, almeno, proprio ieri ha sostenuto che quella strada non è percorribile, perché l'unica, veramente efficace, è la via parlamentare. Perciò — dicono a via Del Corso — la questione della riforma delle leggi sull'equo canone sarà il primo problema che il nuovo parlamento dovrà risolvere.

Tutto è rimandato al dopo elezioni, comunque. Nessuno dei partiti si pronuncia intanto sul contingente, come dire su quello che il governo dovrà fare per tamponare, durante la crisi di governo e il vuoto parlamentare, la situazione dei contratti e degli sfratti. C'è chi parla di un provvedimento ponte a luglio (proroga breve), chi invece vede una misura transitoria in uno dei prossimi consigli dei ministri (dimissionario), chiamato a deliberare sui problemi urgenti. E intanto sulla riforma dell'equo canone il Psi e la Dc ribadiscono le rispettive posizioni in netto contrasto.

Giovedì 5 maggio 1983

Anche il Psi avanza proposte

Per l'equo canone De Mita rilancia il piano della Dc

ROMA — Anche il segretario della Dc, De Mita, è sceso in campo — con una dichiarazione alla rivista della Confedilizia — per far conoscere ai proprietari le posizioni del suo partito in materia di equo canone. La legge era nata, sostiene De Mita, «per rispondere alle esigenze di superare la lunga stagione del blocco dei fitti e dei contratti in ossequio alle indicazioni della Corte costituzionale. Oggi, aggiunge il segretario democristiano, occorre fare un altro passo e spetta allo Stato ed agli enti locali il compito di apprestare, mediante un'iniziativa pubblica ed una corretta incentivazione dell'attività privata, una offerta di abitazioni in affitto capace di rispondere alle tensioni delle aree metropolitane ove più acuta si mantiene la domanda di alloggi».

Secondo il segretario della Dc le linee di riforma dell'equo canone dovrebbero articolarsi principalmente in cinque punti: 1) L'adeguamento dei parametri in coerenza con l'obiettivo di costruire un Catasto immobiliare che sia più aderente ai valori di mercato; 2) L'incentivazione dei rinnovi contrattuali ed il ritorno sul mercato degli affitti di molti alloggi non occupati mediante la previsione di accordi tra le parti, integrativi della disciplina legale; 3) La previsione di incontri per la manutenzione del patrimonio esistente; 4) La controllata difesa dell'inflazione dei corrispettivi in sede di rinnovo del contratto; 5) Il fondo sociale per le famiglie che risultino eccessivamente gravate dalla spesa della casa in relazione al loro reddito.

In sostanza le posizioni che

la Dc ha sostenuto durante la lunga ed inconcludente trattativa per la revisione vengono quindi autorevolmente confermate. Non si fa parola dei contenuti dei decreti di proroga perché, trattandosi in questo caso di misure tampone e non di una riforma organica, non era questa l'occasione per parlarne. De Mita parla però della necessità di semplificare le procedure per ottenere le concessioni edilizie.

Sui decreti di proroga dei contratti e degli sfratti parlano invece i socialisti che hanno tenuto ieri un convegno per esporre la loro posizione sull'equo canone. Per il Psi la proroga dei contratti dovrebbe valere per 4 anni e la graduazione degli sfratti dovrebbe seguire le modalità della Nicolazzi bis (legge 94). Dopo aver addossato alla Dc la responsabilità per il fallimento della trattativa, Labriola, Querci e Susi hanno sostenuto che la strategia generale per la riforma deve avere due capisaldi: interventi nelle «aree calde» con la costruzione di almeno 45 mila abitazioni l'anno e «un'offensiva di persuasione» nei confronti dei proprietari per eliminare le cause che hanno irrigidito l'equo canone. Per questo il Psi propone di dare certezza ai proprietari di poter tornare in possesso dell'abitazione, incentivazioni fiscali a chi affitta e penalizzazioni per chi non affitta, agevolazioni per il trasferimento di proprietà tra proprietari ed inquilini, obbligo di investimento in edilizia per gli enti pubblici, adeguamento del catasto.

N. M.

40

BOZZA DI PIATTAFORMA PER AFFRONTARE L'EMERGENZA E DEFINIRE UN PIANO DI RIASSETTO URBANISTICO ED EDILIZIO DELLE ZONE TERREMOTATE.

(Presentata da SUNIA, SICET e UIL Casa all'attenzione di forze)
(sindacali, politiche e istituzionali)

Il terremoto che ha sconvolto, nei giorni scorsi, le regioni Campania e Basilicata, ha reso ancora più grave la situazione di drammatica arretratezza sociale ed economica che da sempre attanaglia ampie zone meridionali.

Lo sconvolgimento sismico ha messo drammaticamente in luce i guasti profondi prodotti da una secolare pratica di costante sfruttamento speculativo di tutte le risorse di cui il Mezzogiorno dispone e dalla completa assenza di una chiara e coraggiosa politica di sviluppo sociale e produttivo.

Come non sottolineare che in una zona che tutti conoscevano come altamente sismica si è costruito senza adottare alcuna misura di prevenzione di possibili fenomeni tellurici?

E ancora, se ci troviamo oggi di fronte al dramma di centinaia di migliaia di senzatetto, questo non è anche il frutto (in particolare in città come Napoli, Avellino, Salerno) della mancata affermazione di una seria politica di pianificazione urbanistica e di riassetto territoriale?

Come non ricordare il "sacco di Napoli" consumatosi in questi decenni e i gravi inammissibili ritardi che ancora oggi caratterizzano la regione Campania e gran parte delle amministrazioni locali?

La regione non solo non ha in questi anni definito un piano organico di assetto territoriale produttivo ma ha, di fatto, ostacolato l'avvio di una seria politica di programmazione del territorio: ad oltre due anni dalla approvazione del piano decennale non si è aperto ancora un cantiere; i fondi del primo biennio sono completamente inutilizzati; quelli del secondo non ancora localizzati; si sono accumulati circa 1300 miliardi di residui passivi; la maggioranza dei comuni non è dotata degli strumenti urbanistici. Il risultato di questa completa assenza di indirizzo e di orientamento del potere pubblico ha determinato lo sviluppo ulteriore di un uso distorto e speculativo del territorio, attraverso il proliferare dell'abusivismo edilizio e l'orientarsi dell'iniziativa privata essenzialmente verso il settore delle seconde case.

Ma, in tema di ritardi, vogliamo denunciare con indignazione l'assurda latitanza che, nelle prime ore successive al sisma, ha caratterizzato l'azione degli organi dello Stato istituzionalmente preposti ai soccorsi. Tutti sappiamo quanto ciò sia costato in termini di vite umane. E ancora, purtroppo, ritardi permangono: si pensi solo alla lentezza e alla approssimazione con cui procedono le perizie sugli stabili lesionati nonché il reperimento di sistemazioni alloggiative per i senzatetto.

Denunciati, come doveroso, questi aspetti vogliamo dire con chiarezza che ci batteremo contro ogni tentativo di riproposizione delle suddette logiche perverse. Siamo cioè contrari ad un intervento dello Stato che imponga la ricostruzione in termini di investimenti a pioggia e di sussidi che rideterminino una politica speculativa e clientelare.

Riteniamo che i problemi della ricostruzione e della rinascita si possano affrontare e positivamente risolvere soltanto all'interno di un programma più complessivo di riassetto, non solo edilizio ed urbanistico, ma anche sociale e produttivo delle regioni colpite dal sisma all'interno di un più generale rilancio di una organica politica meridionalista.

41

Su questi presupposti politici siamo andati alla formulazione di una prima piattaforma. Essa ha carattere aperto e propositivo; su di essa intendiamo aprire il confronto con le forze sindacali, politiche e di base. Lo sforzo che abbiamo compiuto è stato innanzitutto quello di collegare strettamente emergenza e prospettiva. Siamo infatti certi che non è possibile proporre una logica dei due tempi. Dalle scelte che si compiranno nell'immediato dipende il tipo di ricostruzione che si farà. Sulla base di questa piattaforma siamo impegnati a sviluppare un vasto e articolato movimento di massa unitario e la promozione di strutture di base (comitati senzatetto) che solo possono garantire una seria e rigorosa gestione della fase dell'emergenza e un giusto orientamento degli indirizzi della ricostruzione.

- 1) Rapida ricognizione tecnica dello stato del patrimonio immobiliare effettuata con un rigido controllo pubblico; indicazione dei tempi e delle possibilità di recupero; formazione di un elenco ufficiale degli alloggi lesionati e di elenchi di quartiere a carattere pubblico. .
- 2) Rigoroso censimento dei senzatetto e formazione di un'anagrafe più complessiva del fabbisogno, prevedendo la formazione di graduatorie delle diverse categorie di bisogno (sgomberati per effetto del terremoto, senzatetto, sfrattati, abitanti in coabitazione e in alloggi impropri).
- 3) Evitare discriminazioni e contrapposizioni tra fabbisogno vecchio e nuovo non delocalizzando finanziamenti già stanziati per le preesistenti categorie di bisogno (sfrattati e senzatetto) e stabilendo, in un quadro di risposte complessive, criteri prioritari di intervento.
- 4) Immediata verifica dell'esistenza di reali condizioni di necessità delle famiglie che occupano alloggi liberi e strutture pubbliche, evitando indiscriminati e ingiusti provvedimenti di sgombero forzoso.
- 5) Censimento aggiornato del patrimonio immobiliare sfitto, pubblico e privato.
- 6) Pronto recupero del patrimonio immobiliare inagibile prevedendo l'accelerazione delle procedure e il massimo utilizzo delle strutture pubbliche.
- 7) Sistemazione immediata delle famiglie sgomberate utilizzando pienamente il patrimonio immobiliare sfitto, ricorrendo anche allo strumento della requisizione temporanea e d'urgenza.
- 8) Utilizzo immediato dei residui passivi della Regione Campania prioritariamente in opere di recupero degli alloggi lesionati.
- 9) Salvaguardia del rapporto di locazione garantendo il diritto degli inquilini a rientrare nelle case recuperate attraverso l'uso della convenzione obbligatoria.
- 10) Sospensione generalizzata degli sfratti fino al 30 giugno 1981 in Campania e Basilicata.
- 11) Reperimento immediato di aree su cui realizzare prefabbricati al fine della sistemazione dei senzatetto e predisposizione di tutte le strutture necessarie.
- 12) Immediato utilizzo dei fondi della 457 e della legge 25.
- 13) Integrazione del fondo per le esigenze immediate previsto dal Decreto 776.
- 14) Adozione di un programma straordinario di intervento per le zone terremotate che non intacchi i programmi e gli impegni già nazionalmente predisposti.
- 15) Formazione in tutti i Comuni delle Commissioni Comunali Casa aperte al contributo delle forze sociali e loro decentramento a livello dei Consigli circoscrizionali.
- 16) Potenziamento del ruolo dei consigli di quartiere prevedendo un rafforzamento delle strutture operative ad essi collegate.



7 domande ai partiti

Perché sia possibile, in campagna elettorale, giudicare i partiti e i candidati per quel che dicono; perché sia possibile domani, ad elezioni fatte, giudicare se i partiti e i candidati saranno coerenti con gli impegni assunti, il SUNIA chiede risposte chiare sui seguenti problemi:

- 1 **SFRATTI.** Decine di migliaia di richieste di sfratto si stanno accumulando negli Uffici Giudiziari e migliaia di sfratti vengono eseguiti giorno dopo giorno. Le brevi proroghe approvate nella passata legislatura hanno solo rinviato di poco i problemi.

Ai Comuni non sono stati dati strumenti adeguati e risorse sufficienti per gestire gli sfratti. Il SUNIA chiede da tempo la graduazione degli sfratti per garantire il passaggio da casa a casa.

Quali iniziative intendete assumere per risolvere il problema degli sfratti?

- 2 **CONTRATTI.** Tra giugno e dicembre di quest'anno vanno in scadenza alcuni milioni di contratti di locazione. L'Italia è l'unico paese in Europa in cui è possibile sfrattare, oltre che per altri numerosi motivi, addirittura solo per il fatto che il contratto scade (per « finita locazione »). Ciò provoca vergognosi ricatti nei confronti degli inquilini che, completamente in balia dei proprietari, sono costretti a pagare affitti a mercato nero.

Il SUNIA chiede da tempo il rinnovo automatico dei contratti di locazione, salvo giusta causa del proprietario. Siete favorevoli o contrari a tale richiesta?

- 3 **AFFITTI.** Nelle sue proposte di modifica dell'equo canone, il Ministro dei Lavori Pubblici prevedeva pesanti aumenti dei canoni. Gli affitti degli inquilini soggetti a proroga — il 70% circa — subiranno quest'anno una impennata incredibile (complessivamente alcune migliaia di miliardi) perché raggiungeranno l'equo canone pieno e saranno rivalutati con l'ISTAT al 75%. Questi aumenti, ingiustificati, avranno pesanti effetti sull'inflazione.

Come pensate di intervenire per garantire affitti giusti e per far funzionare il Fondo Sociale?

- 4 **ALLOGGI SFITTI.** Nel nostro Paese è quasi impossibile trovare case in affitto. Eppure ci sono migliaia di alloggi tenuti vuoti. Secondo una valutazione realistica sono circa 700.000 gli alloggi sfitti utilizzabili immediatamente. Il SUNIA rivendica da anni precisi poteri ai Comuni per utilizzare gli alloggi sfitti, senza scartare l'ipotesi di una fortissima tassazione.

Che cosa pensate delle proposte del SUNIA?

- 5 **CONTRIBUTI GESCAL.** I lavoratori dipendenti pagano annualmente, attraverso trattenute sugli stipendi, 1.500 miliardi di contributi Gescal per finanziare la costruzione di case popolari. Finora questi soldi non solo non sono stati spesi a tale scopo, ma non si sa nemmeno dove siano andati a finire.

Quali iniziative intendete assumere perché questi 1.500 miliardi siano spesi per costruire case popolari?

- 6 **RISCATTI.** Nelle ultime campagne elettorali alcuni partiti hanno chiesto il voto promettendo il riscatto di tutti gli alloggi popolari. Ma a tutt'oggi non c'è ancora la legge più volte promessa e restano bloccate e inevase le pratiche avanzate da circa 100 mila famiglie che, in base alla L. 513, hanno diritto al riscatto.

Quali iniziative intendete assumere per approvare una legge giusta sui riscatti e per sbloccare quelli già consentiti per legge?

- 7 **GIOVANI E ANZIANI.** Costituiscono due punte estreme del dramma della casa in Italia.

Come pensate di affrontare e risolvere questo problema?



Un voto per risolvere il problema della casa

La crisi abitativa di intollerabile gravità che travaglia i centri urbani del Paese si colloca indubbiamente fra i maggiori problemi al centro del confronto e dello scontro tra le forze politiche impegnate nella imminente consultazione elettorale.

Oltretutto uno dei problemi che ha creato contrasti all'interno della maggioranza di Governo e che ha portato allo scioglimento anticipato delle Camere è stato quello della riforma dell'equo canone. Più in generale, comunque, sul problema della casa l'ottava legislatura si è chiusa con un bilancio del tutto negativo.

Gli anni dal 1979 all'83 sono stati infatti anni in cui il Governo ha scelto sostanzialmente due linee: quella dei « provvedimenti d'urgenza » inefficaci, anzi pericolosi, e quella del « non intervento » sui nodi di fondo.

I « provvedimenti d'urgenza », la L. 25/80 e la L. 94/82, non hanno risolto — ma solo rinviato aggravandoli — i problemi degli sfratti e dell'emergenza, ma, strumentalizzandoli, hanno consentito ampi margini di intervento alla speculazione (basti pensare agli aumenti dei prezzi di vendita degli alloggi che si ebbero in pochi mesi, durante la discussione della L. 25/80, per effetto dell'annuncio di agevolazioni per l'accesso alla proprietà, agevolazioni rimaste senz'altra efficacia).

Al contrario il Governo ha deliberatamente rinunciato ad affrontare in termini seri e adeguati il problema di un rilancio dell'edilizia abitativa pubblica e privata, particolarmente di quella in affitto. Infatti non solo non è stata nemmeno avviata la discussione sulla proposta di legge di iniziativa popolare per la modifica dell'equo canone presentata fin dal luglio del 1981 da SUNIA-SICET-UIL Inquilini, con l'adesione della Federazione Unitaria CGIL-CISL-UIL, della FLC, dei sindacati dei pensionati e delle ACLI, ma non si è concretamente fatto nulla per affrontare molte questioni pendenti da lungo tempo, come, per esempio, le procedure urbanistiche, il regime dei suoli e il prezzo di esproprio, il risparmio casa, l'abusivismo edilizio, la riforma degli IACP ecc. Per non parlare poi dell'atteggiamento vergognoso assunto dal Ministero dei LL.PP. sulla questione dei fondi ex Gescal: i lavoratori li pagano per la costruzione di case popolari, il Governo non solo non li spende in questa direzione, ma non dice nemmeno dove vanno a finire.

Il Consiglio Nazionale del SUNIA denuncia gli effetti negativi di questa duplice azione: il disfrenarsi della speculazione edilizia e dell'abusivismo, il dilagare delle seconde case, mentre nei grossi centri urbani cresce la tensione abitativa e si fa sempre più angosciata la condizione di centinaia di migliaia di famiglie che tentano di difendere il loro tetto o ne ricercano uno con poche speranze, nonostante lo spaventevole numero di alloggi tenuti sfitti. Il fatto, poi, che il Governo abbia lasciato scadere senza alcun intervento milioni di contratti ha incrementato ulteriormente gli sfratti e provocato una diffusione massiccia del mercato nero degli affitti.

I gravissimi e colpevoli ritardi accumulati negli anni passati possono e debbono essere recuperati sollecitamente dal Parlamento che sarà eletto il 26 giugno.

Sicuramente non servirà a questo scopo non andare a votare, oppure votare scheda bianca o nulla; al contrario occorre votare, e dare il voto ai partiti ed ai candidati che convergono largamente con la nostra piattaforma di richieste e di proposte sulle questioni più essenziali della casa e del territorio, che non è piattaforma del solo SUNIA ma sulla quale, assai più ampiamente, si è già da tempo realizzata una piena e operante concordanza tra SUNIA-SICET-UIL Casa, la Federazione Sindacale CGIL-CISL-UIL e il movimento cooperativo, vale a dire tutte le forze sociali che costituiscono le componenti fondamentali dell'esteso schieramento riformatore.

PROPOSTA DI LEGGE DI INIZIATIVA POPOLARE

ai sensi dell'art. 71, secondo comma, della Costituzione della Repubblica Italiana. Iniziativa annunciata nella "Gazzetta Ufficiale" del 18 marzo 1981



I sottoscritti cittadini italiani - ai sensi dell'art. 71 della Costituzione e dell'art. 48 in relazione all'art. 7 della Legge 25-5-1970, n. 352 - presentano la seguente proposta di legge d'iniziativa popolare:

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE 27-7-1978 n. 392 (EQUO CANONE) PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA ABITATIVA

Art. 1 - Alla scadenza dei contratti di locazione aventi per oggetto immobili urbani per uso abitazione disciplinati per la loro durata dagli articoli 1, 58 e 65 della legge 27/7/1978 n. 392 il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione quadriennale del contratto soltanto per i motivi di cui all'art. 59 della legge stessa, così come modificato dalla presente legge, con le modalità e i termini ivi previsti. Tale disposizione si applica anche ai contratti per cui sia stata pronunciata ordinanza di convalida per finita locazione ancora non eseguita.

Art. 2 - L'art. 3 della legge 27/7/1978 n. 392 è modificato come segue: "Il contratto si rinnova alla scadenza per un uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo".

Art. 3 - L'art. 59 della legge 27/7/1978 n. 392 è modificato come segue: l'1° comma fino al n. 1 incluso: "Nei casi di cui agli artt. 58 e 65, nonché nei casi di cui all'art. 1 ma successivamente alla prima scadenza del contratto di locazione, il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi: 1) quando abbia la necessità urgente e improrogabile, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge e dei parenti in linea retta entro il primo grado".

Al 1° comma, n. 8, è aggiunto il seguente comma: "Nelle ipotesi di cui ai numeri 3, 4 e 5 una volta ultimati i lavori è fatto salvo il diritto del conduttore a rientrare nell'alloggio precedentemente occupato, con ripristino del rapporto

N.	COGNOME E NOME	Luogo e data di nascita	Indirizzo (del Comune in cui si è iscritti nelle liste elettorali)	FIRMA	Numero di iscrizione nelle liste elettorali (1)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

di locazione".

Al II° comma sono sostituite alle parole "condizione per l'azione" le parole "presupposto processuale" ed è aggiunto il seguente comma: "Ai fini dell'esercizio della facoltà contemplata nel I° comma, numeri 1 e 2, del presente articolo, il locatore, che sia a sua volta conduttore di un immobile adibito ad uso di abitazione, può cedere al conduttore, nei cui confronti esercita la facoltà medesima, il contratto di locazione relativo a tale immobile e il locatore di questo potrà opporsi a tale cessione solo per motivi di cui al I° comma".

Art. 4 - L'ultimo comma dell'art. 60 della legge 27/7/1978 n. 392 è sostituito dal terzo comma dell'art. 3 della legge 31 marzo 1979 n. 93. All'articolo sono aggiunti i seguenti commi: "Chiunque, abusando del bisogno alloggiativo altrui, con artifici o raggiri o con qualsiasi altro mezzo induce taluno a pagare come conduttore un canone superiore a quello legale è punito con una ammenda di importo pari nel minimo a tre volte e nel massimo a 10 volte la somma illegalmente percepita".

Il locatore che abbia ottenuto un provvedimento di rilascio in base agli artt. 29, 59 e 61 della legge 27/7/1978 n. 392 valendosi di documenti o testimonianze o prove poi risultate false o attestanti fatti non veri oppure con altri artifici o raggiri abbia conseguito lo stesso risultato è punito con una

ammenda non inferiore al 10 per cento e non superiore al 30 per cento del valore locativo dell'immobile determinato ai sensi degli artt. da 12 a 24 della legge 27/7/1978 n. 392 o con la reclusione da tre mesi ad un anno. Per i reati suddetti è esclusa la sospensione condizionale della pena pecuniaria e gli importi delle ammende saranno devoluti al Comune ad integrazione del Fondo Sociale di cui al Titolo III della legge 27/7/1978 n. 392. Tali reati sono perseguibili d'ufficio.

Art. 5 - L'art. 61 della legge 27/7/1978 n. 392 è modificato come segue: il I° comma è sostituito dal comma seguente: "La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 1) del I° comma dell'art. 59 e la conseguente azione di rilascio non possono essere esercitate da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi almeno tre anni dalla data dell'acquisto".

Al III° comma è aggiunto il comma seguente: "In tutte le ipotesi previste nel presente articolo la necessità del locatore potrà tuttavia essere anche preesistente all'acquisto".

Art. 6 - Le disposizioni sul diritto di prelazione contenute nell'art. 38 della legge 27/7/1978 n. 392 sono estese anche ai locatori di immobili urbani adibiti ad uso abitazione.

Art. 7 - All'art. 72, comma unico della legge 27/7/1978 n. 392 è premesso il

N.	COGNOME E NOME	Luogo e data di nascita	Indirizzo (del Comune in cui si è iscritti nelle liste elettorali)	FIRMA	Numero di iscrizione nelle liste elettorali (1)
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					

seguente comma: "Ogni modifica della destinazione di un immobile da uso abitativo ad altro uso è vietata salvo concessione ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10 da parte del Sindaco del Comune nel quale è ubicato l'immobile e il mutamento di destinazione senza concessione implica l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 17 della legge stessa. E sono soppresse nel comma unico le parole "per un periodo di quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge".

Art. 8 - L'art. 45 del R.D. 24/4/1938 n. 1165 è modificato come segue: "Nei comuni con popolazione superiore ai 20mila abitanti sono costituiti Uffici delle Abitazioni con il compito di sorvegliare il mercato abitativo e, in particolare, di provvedere alla formazione dell'anagrafe degli immobili e al censimento del fabbisogno abitativo.

Gli Uffici delle Abitazioni possono essere costituiti anche negli altri Comuni. Gli Uffici delle Abitazioni assolvono i loro compiti con la collaborazione di commissioni casa, nominate dai Consigli Comunali e composte da rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini e delle maggiori forze sociali politiche e sindacali interessate; nei maggiori centri urbani le commissioni casa comunali saranno articolate ai livelli di decentramento amministrativo. A tali Uffici i proprietari di alloggi sfitti o comunque inoccupati dovranno denunciare la disponibilità degli alloggi stessi entro il trentesimo giorno dall'entrata in vigore della presente legge e, successivamente, entro il novantesimo giorno dal verificarsi della disponibilità. Si considerano ad uso abitativo tutti gli alloggi che

siano stati comunque adibiti a tale destinazione nel periodo antecedente al conseguimento della disponibilità.

L'omessa denuncia della disponibilità degli alloggi è punita con una ammenda di lire 2 milioni per ciascun alloggio da versare al Comune che sarà riscossa dal Sindaco con le procedure di cui alla legge 3/5/1967 n.317, fatta salva la procedura di assegnazione di cui al successivo art. 9. Le somme riscosse serviranno all'integrazione del Fondo Sociale di cui alla legge 27/7/1978 n. 392.

Per l'adempimento dei suoi compiti l'Ufficio può richiedere ed ottenere da ogni amministrazione e dalla Autorità di P.S. gli aiuti e gli elementi ritenuti utili."

Art. 9 - Ai fini dell'uso sociale del patrimonio abitativo gli Uffici delle Abitazioni provvedono altresì alla formulazione di proposte per l'utilizzo e per i criteri di assegnazione del patrimonio alloggiativo sfitto o comunque inoccupato e al controllo sulla applicazione della legge 27/7/1978 n. 392. Gli Uffici delle Abitazioni provvedono a formare ed a tenere periodicamente aggiornata la graduatoria delle famiglie sfrattate, nonché subordinatamente delle famiglie che comunque versino in condizioni di grave bisogno alloggiativo, che hanno già presentato o che presenteranno domanda di assegnazione di un alloggio di edilizia privata ai sensi della legge 31 marzo 1979 n.93 e 1^o febbraio 1979 n. 25 nonché ai sensi della presente legge.

La graduatoria dovrà essere resa pubblica mediante affissione all'albo comunale.

N.	COGNOME E NOME	Luogo e data di nascita	Indirizzo (del Comune in cui si è iscritti nelle liste elettorali)	FIRMA	Numero di iscrizione nelle liste elettorali (1)
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					

(1) A cura del Comune competente.

Tutti gli Enti Previdenziali, le Società assicurative e le società, enti e privati che esercitano attività economiche nel settore immobiliare e che dispongono di alloggi di nuova costruzione invenduti da almeno sei mesi o di alloggi sfitti o inoccupati sono obbligati a darli in locazione, tramite il Comune, alle famiglie collocate in graduatoria secondo l'ordine di precedenza della graduatoria stessa, e con contratto di locazione interamente disciplinato dalla legge 27/7/1978 n. 392.

Subordinatamente all'esaurimento delle disponibilità di alloggi reperibili ai sensi del comma precedente tutti i privati che risultino proprietari di oltre tre alloggi, in questi incluso l'alloggio direttamente abitato, e che tengano ingiustificatamente sfitti o inoccupati da almeno sei mesi gli alloggi eccedenti, sono obbligati a darli in locazione secondo il disposto del comma precedente. Il Comune garantisce, su richiesta dei proprietari, per l'adempimento da parte dei conduttori delle obbligazioni contrattuali.

Su richiesta dei Comuni i proprietari di cui al 3. e 4. comma sono tenuti a comunicare all'Ufficio Abitazioni la loro accettazione o a specificare i motivi di rifiuto della locazione. La mancata risposta entro quaranta giorni della notifica a mezzo di pubblico ufficiale contenente la richiesta di locazione da parte del Comune determina il perfezionamento del contratto di locazione.

In caso di inottemperanza degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Sindaco, su proposta dell'Ufficio delle Abitazioni, ha facoltà di ordinare l'occupazione temporanea d'urgenza degli alloggi e la immissione in essi delle famiglie assegnatarie.

Art. 10 - Il 1° comma dell'art. 10 della legge 27/7/1978 n. 392 è sostituito come segue: "Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere della assemblea condominiale relative alle spese, alle modalità di gestione e alla modificazione di tutti i servizi comuni che non comportino oneri aggiuntivi per il locatore, nonché nelle delibere riguardanti gli altri oneri ugualmente a suo carico ai sensi del 1° comma dello art. 9".

Art. 11 - Dopo l'ultimo comma dell'art. 22 della legge 27/7/1978 n. 392 è aggiunto il seguente comma: "A partire, però, dalla data del 1. gennaio 1980 e fino alla scadenza di cui all'ultimo comma dell'art. 13 per gli immobili ultimati successivamente a tale data il costo base di produzione a metro quadro sarà determinato unicamente in riferimento ai costi effettivi desumibili dagli elementi di valutazione di cui al III° comma e i canoni di locazione dei predetti immobili saranno determinati unicamente in funzione dei costi base così accertati senza la ulteriore applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 16, 17, 18 e 20.

Art. 12 - L'art. 23 della legge 27/7/1978 n. 392 è abrogato.

Art. 13 - A partire dall'1/1/1981 ai fini del contenimento dei processi inflattivi cadenza ed entità dell'Aggiornamento del canone di cui all'art. 24 della legge 27/7/1978 n. 392 saranno determinate dal CIPE, secondo le indicazioni

formulate da una commissione di dieci deputati e dieci senatori nominati dai Presidenti dei due rami del Parlamento la quale sentirà preventivamente le organizzazioni degli inquilini e dei proprietari più rappresentative.

Art. 14 - Il II° comma dell'art. 26 della legge 27/7/1978 n. 392 è sostituito come segue: "E' in facoltà delle Regioni di proporre al Governo l'esclusione dalla applicazione della normativa di cui agli artt. da 12 a 25 dei Comuni con meno di 5.000 abitanti, in riferimento al rapporto fra domanda e offerta di alloggi in locazione presente all'interno degli ambiti territoriali dei Comuni interessati".

Art. 15 - All'art. 76, II° comma della legge 27/7/1978 n. 392 è soppressa la lettera c) e sono modificate come segue le lettere a) e b): a) il reddito annuo complessivo, riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone con lui abitualmente conviventi, non sia superiore complessivamente all'importo di due pensioni minime INPS per la generalità dei lavoratori maggiorato del 25 per cento di una pensione minima INPS per nuclei familiari costituiti da un componente, e non sia superiore, al predetto importo complessivo maggiorato di un ulteriore 25 per cento di una pensione minima INPS per ogni altro componente; b) il conduttore intestatario del contratto di affitto di un alloggio che per tipologia e superficie sia eccedente la necessità del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi non abbia rifiutato l'assegnazione di un alloggio dell'ERP o di un alloggio privato ai sensi dell'art. 8 della presente legge confacente alle necessità sue e dei suoi conviventi.

Art. 16 - All'art. 77 della legge 27/7/1978 n. 392, nel I° comma sono sostituite le parole "non superiore all'80 per cento" con le parole "che potrà arrivare fino alla concorrenza del 100 per cento"; e il II° comma è sostituito dal comma seguente: "I Comuni con delibera annua stabiliscono le modalità della erogazione del contributo ai conduttori di cui all'art. 76 sulla base dei criteri fissati dalla presente legge".

Art. 17 - Con propria delibera i Comuni possono estendere l'erogazione del contributo di cui agli artt. 75, 76 e 77 della legge 27/7/1978 n. 392 anche ad inquilini che non abbiano avuto, per effetto della predetta legge, un aumento immediato del canone di locazione purché il loro reddito non ecceda i limiti di cui all'art. 76 e l'incidenza su di esso del canone risulti particolarmente onerosa.

Art. 18 - Le norme di cui agli artt. 1, 2, 9 e 13 costituiscono deroga alla legge 27/7/1978 n. 392 al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa e resteranno in vigore fino alla data del 31/12/1986. Il Parlamento, in adempimento dell'art. 93 della legge 392, verificherà, in base all'andamento del rapporto tra domanda e offerta di alloggi in locazione, la sussistenza delle condizioni per la decadenza o meno alla data prefissata delle norme di cui agli articoli richiamati nel precedente comma.

Io sottoscritto (*)

certifico che sono

autentiche le n. () firme apposte in mia presenza dai sopra elencati sottoscrittori e che sono certo della loro identità personale.

li 198

Bollo
dell'Ufficio

(Firma)

(*) Indicare se cancelliere, giudice conciliatore, notaio, segretario comunale - sede ed ufficio.

COMUNE DI SERVIZIO ELETTORALE

Il Sindaco certifica che i sopraindicati cittadini italiani sono iscritti nelle liste elettorali di questo Comune, al numero indicato a fianco di ciascuno di essi.

li 198

Bollo
dell'Ufficio

IL SINDACO

**PROPOSTA DI LEGGE DI INIZIATIVA POPOLARE
PER LE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
ALLA LEGGE 27/7/1978 N. 392
PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA ABITATIVA**
(iniziativa annunciata nella Gazzetta Ufficiale del 18/3/1981)

La riduzione degli investimenti nel settore edilizio in generale ed in esso la scarsa presenza dell'intervento pubblico, la caduta del mercato dell'offerta degli alloggi in locazione, il consistente numero degli sfratti già in esecuzione e il serio rischio di un loro consistente incremento nel futuro per l'inizio, dal mese di agosto, delle scadenze automatiche dei contratti, la permanenza di un vuoto legislativo nella regolamentazione del regime dei suoli conseguente alla sentenza della Corte Costituzionale n. 5 del 1980, sottendono un preciso disegno contro-riformatore all'interno del quadro normativo inerente le politiche della casa e inducono la necessità di un pronto rilancio della mobilitazione popolare.

Le Organizzazioni degli Inquilini, per fronteggiare tale situazione, hanno assunto una importante iniziativa attraverso l'elaborazione del testo di una proposta di legge di iniziativa popolare di modifica dell'equo canone; tale iniziativa si colloca nel quadro di un più complessivo disegno politico per il miglioramento e completamento dei provvedimenti sulla casa ed il territorio.

La proposta di legge si pone l'obiettivo di colmare le lacune e migliorare i contenuti della legge 392/1978, che dovette scontare al momento della sua approvazione una vigorosa resistenza della proprietà immobiliare, e di far fronte ad una condizione abitativa divenuta di emergenza ormai da tempo.

Essa non contiene tutte le modifiche ed integrazioni, che pur sarebbe possibile richiedere dopo l'esperienza di due anni e mezzo di gestione della legge 392, ma unicamente quei cambiamenti che appaiono assolutamente necessari e improcrastinabili per fronteggiare adeguatamente l'emergenza abitativa.

L'azione si propone di ottenere da un lato modifiche transitorie al testo dell'equo canone, che valgano fino a quando non sia colmato il grave divario fra domanda e offerta di alloggi in locazione, e dall'altro miglioramenti permanenti al suo articolato.

Le modifiche che costituiscono deroga temporanea sono:

- 1) - il rinnovo automatico dei contratti fino al 31/12/1986 (data in cui, sulla base dell'andamento del rapporto tra domanda e offerta degli alloggi in locazione, il Parlamento dovrà verificare la sussistenza delle condizioni per la decadenza o meno del rinnovo automatico);
- 2) - il potere ai sindaci per l'occupazione temporanea di urgenza degli alloggi tenuti sfitti o invenduti;
- 3) - la modifica del meccanismo degli aggiornamenti ISTAT annuali del canone sia per quanto riguarda l'entità che la periodicità.

Le modifiche permanenti riguardano invece:

- a) - la limitazione dei casi di rilascio per necessità a quelli che risultino urgenti e improrogabili per il proprietario o per i suoi parenti di primo grado e limitatamente all'uso abitativo;
- b) - l'introduzione di severe pene, compresa la reclusione, nel caso di gravi trasgressioni,
- c) - l'estensione del diritto di prelazione nella vendita anche ai conduttori di alloggi;
- d) - l'allungamento a tre anni del termine minimo richiesto per poter iniziare le procedure di rilascio in caso di vendita di un appartamento;
- e) - il divieto di modifica delle destinazioni d'uso degli immobili;
- f) - la costituzione degli uffici delle abitazioni e delle commissioni casa in tutti i Comuni,
- g) - il riconoscimento della titolarità di intervento degli inquilini nella gestione dei servizi;
- h) - la fissazione di un diverso criterio per il calcolo dei nuovi costi di costruzione;
- i) - l'abrogazione dell'articolo che prevede il contributo degli inquilini sulle spese per opere di straordinaria manutenzione;
- l) - l'estensione della validità della legge ai Comuni con meno di 5.000 abitanti
- m) - l'allargamento dei criteri e dei meccanismi attraverso i quali si assegna il fondo sociale.

L'iniziativa, che si svilupperà su tutto il territorio nazionale con forme di mobilitazione sia generali che articolate, è condotta in stretto rapporto con la Federazione CGIL-CISL-UIL, la FLC, le ACLI e la Federazione Unitaria dei Pensionati, che hanno già dato la loro adesione alla proposta.

PETIZIONE POPOLARE PER LA MODIFICA DELLE LEGGI SULLA CASA

I cittadini firmatari della presente petizione, valutata la condizione del mercato edilizio in generale e delle locazioni in particolare, considerata la gravità della situazione e la necessità di superarla con una serie di provvedimenti che qualificano nella direzione del servizio sociale l'intervento pubblico, sollecitano una rapida modifica del quadro delle leggi sulla casa e l'urbanistica con i seguenti contenuti:

1) PIANO DECENNALE (L. 457/78)

- stesura operativa del piano e definizione delle normative tecniche;
- adeguamenti degli stanziamenti originari per garantire la quantità di alloggi inizialmente previsti e aumento dei finanziamenti specificamente indirizzati all'edilizia sovvenzionata;
- individuazione delle aree in cui è più grave il fabbisogno abitativo e previsione di strumenti di intervento specifici, utilizzando in questa direzione in modo più appropriato i criteri di localizzazione dei finanziamenti;
- rendere obbligatorio il convenzionamento nelle zone di recupero;
- prevedere la possibilità di intervento del Comune in «diritto d'uso» sulle abitazioni degradate in caso di inerzia del proprietario.

2) REGIME DEI SUOLI (L. 10/77)

- introduzione del diritto di riserva pubblica sullo sfruttamento delle aree e conseguente chiara assegnazione ai Comuni del diritto a concedere la facoltà di edificare, non essendo quest'ultima connessa al diritto di proprietà;
- introduzione dello strumento del convenzionamento generalizzato;
- modificazione delle procedure eccessivamente frenanti e di un regime impositivo eccessivamente elastico che ha prodotto ampie disomogeneità nella sua applicazione;
- snellimento delle procedure per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree da parte dei Comuni.

3) EDILIZIA PUBBLICA (L. 865/71; DPR 1035/72; L. 513/77; L. 457/78)

- profonda riforma degli IACP;
- individuazione precisa del patrimonio edilizio da sottoporre a gestione pubblica (proprietà dei Comuni, provincie, ex IPAB, IACP, ecc.), e suo affidamento ad amministrazioni partecipate nell'ambito dei Comuni o di loro Consorzi;
- modifica dei criteri di assegnazione degli alloggi;
- introduzione di una riserva di mini alloggi per anziani e giovani coppie sia nelle nuove costruzioni che in quelle ristrutturate con agevolazioni pubbliche;
- fissazione dei criteri generali per l'approvazione

delle leggi regionali sul canone sociale;

- precisazione dei criteri e degli strumenti per la gestione democratica del patrimonio pubblico;
- soluzione definitiva del problema dei riscatti, che salvaguardando i diritti acquisiti a prezzi di alienazione congrui, non consenta alcuna deroga da quanto previsto dall'attuale normativa.

4) A) EQUO CANONE (L. 392/78)

Al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa e per tutta la sua durata:

- garanzia di un'effettiva stabilità del contratto di locazione;
- modifica dell'automatismo di decorrenza e di calcolo dell'aggiornamento ISTAT;
- concessione ai comuni di poteri per l'utilizzo sociale del patrimonio immobiliare sfitto o inoccupato, per mezzo dell'obbligo ad affittare con la sanzione, in caso di inottemperanza, dell'occupazione temporanea d'urgenza.

Ed inoltre:

- ampliamento dell'ambito di applicazione e regolamentazione degli usi diversi;
- costituzione degli Uffici comunali delle abitazioni coadiuvati da commissioni casa democraticamente composte e articolate ai livelli territoriali;
- aumento della dotazione per il fondo sociale e modifica dei criteri di assegnazione dei contributi allargando la fascia dei possibili fruitori;
- introduzione di precise pene per i trasgressori e della procedibilità d'ufficio;
- riconoscimento agli inquilini del diritto di decidere sulla gestione dei servizi e le spese condominiali, a carico degli stessi.

B) SFRATTI

- decadenza dell'esecutività degli sfratti ottenuti per finita locazione o morosità sanata attraverso l'obbligo a riaffittare da parte del locatore allo stesso inquilino su sua richiesta;
- graduazione dell'esecuzione dei rimanenti sfratti, inclusi quelli derivanti dall'applicazione della L. 392/78, in correlazione al reperimento di altri alloggi disponibili, anche attraverso la costituzione di specifiche commissioni presso le prefetture;
- un più controllato uso degli investimenti immobiliari e delle abitazioni già di proprietà degli Enti previdenziali e assicurativi;
- limitazione delle cause di recesso (art. 59/392) per necessità a quella abitativa del locatore e suoi parenti di primo grado in linea retta.

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....
- 8.....
- 9.....
- 10.....
- 11.....
- 12.....
- 13.....
- 14.....
- 15.....
- 16.....
- 17.....
- 18.....
- 19.....
- 20.....
- 21.....
- 22.....
- 23.....
- 24.....
- 25.....
- 26.....
- 27.....
- 28.....
- 29.....
- 30.....

- 31.....
- 32.....
- 33.....
- 34.....
- 35.....
- 36.....
- 37.....
- 38.....
- 39.....
- 40.....
- 41.....
- 42.....
- 43.....
- 44.....
- 45.....
- 46.....
- 47.....
- 48.....
- 49.....
- 50.....
- 51.....
- 52.....
- 53.....
- 54.....
- 55.....
- 56.....
- 57.....
- 58.....
- 59.....
- 60.....

Sei domande ai partiti e ai candidati per le elezioni politiche del 26 GIUGNO.

La situazione abitativa del nostro paese è molto grave, soprattutto nei grandi centri urbani. Si va alle elezioni senza che il Governo abbia affrontato i nodi di fondo del problema della casa, mentre stanno scadendo milioni di contratti di locazione e mentre si eseguono migliaia e migliaia di sfratti. Nonostante ci siano centinaia di migliaia di case sfitte, è quasi impossibile trovare una casa in affitto, se non ai prezzi spaventosi del mercato nero.

Più di un milione di famiglie ha fatto domanda per una casa popolare, ma l'edilizia pubblica continua a soddisfare soltanto una piccolissima parte delle richieste.

Se questi sono i fatti, dobbiamo impegnarci tutti affinché le elezioni del 26 giugno contribuiscano alla soluzione del problema della casa. E' necessario votare, perché non andarci o votare scheda bianca aiuta chi vuole mantenere le cose come stanno; è utile votare per i partiti e i candidati che convergono largamente per il problema della casa con la piattaforma e le richieste del SUNIA.

Certo, c'è il rischio che in campagna elettorale i partiti e i candidati facciano promesse e prendano impegni che poi non manterranno. Perché non vi sia possibilità di equivoci; perché sia possibile oggi, in campagna elettorale, giudicare i partiti e i candidati per quel che dicono; perché sia possibile domani, ad elezioni fatte, giudicare se i partiti e i candidati saranno coerenti con ciò che hanno detto, il SUNIA chiede ai partiti e ai candidati risposte chiare e impegni precisi sulle cose che seguono:

- 1) Contributi Gescal. I lavoratori dipendenti pagano annualmente, attraverso trattenute sugli stipendi, 1.500 miliardi di contributi Gescal, che dovrebbero servire a finanziare la costruzione

di case popolari. In questi anni, questi soldi non solo non sono stati spesi per questo, ma non si sa nemmeno dove siano andati a finire. Che cosa pensate di questo fatto vergognoso? Che iniziative intendete assumere perché questi 1.500 miliardi siano spesi per costruire case popolari?

2) Riscatti case IACP. Nelle ultime campagne elettorali alcuni partiti hanno chiesto il voto promettendo che avrebbero consentito il riscatto di tutti gli alloggi IACP. Sono passati molti anni, e, nonostante ciò, oggi non c'è ancora una legge sui riscatti. Anzi le centomila famiglie che, in base alla L. 513, hanno diritto al riscatto vedono da anni le loro richieste e le loro pratiche bloccate. Come pensate di affrontare il problema dei riscatti? Che iniziative intendete assumere per sbloccare i riscatti già consentiti e per approvare una legge giusta su questo tema?

3) Alloggi sfitti. Nel nostro paese è quasi impossibile trovare case in affitto. Eppure, basta girare per una qualsiasi città per rendersi conto che ci sono migliaia di alloggi tenuti vuoti. Una valutazione realistica - fatta propria anche dalle organizzazioni della proprietà - è che ci siano circa 700.000 alloggi sfitti utilizzabili immediatamente. Il SUNIA propone da anni, per affrontare questi problemi che ai Comuni siano conferiti poteri per utilizzare gli alloggi sfitti, senza scartare l'ipotesi di una fortissima tassazione. Che cosa pensate delle proposte del SUNIA? Che iniziative intendete assumere per risolvere il problema degli alloggi sfitti?

- 4) Gli sfratti. Sono decine di migliaia le richieste di sfratto che si stanno accumulando negli Uffici giudiziari e migliaia gli sfratti eseguiti giorno dopo giorno. Le brevi proroghe approvate nella passata legislatura hanno solo rinviato di poco i problemi, perché non hanno dato ai Comuni strumenti adeguati e risorse sufficienti per gestire gli sfratti e perché non garantiscono il passaggio da casa a casa. L'Italia è inoltre l'unico paese in Europa in cui si può sfrattare senza nessun motivo. Il SUNIA chiede da molto tempo una reale graduazione degli sfratti che garantisca il passaggio da casa a casa e la possibilità di sfratto solo quando esista giusta causa. Che cosa pensate delle proposte del SUNIA? Che iniziative intendete assumere per risolvere il problema degli sfratti?
- 5) Gli affitti. Nelle sue proposte di modifica dell'equo canone, il Ministro Nicolazzi proponeva pesanti aumenti degli affitti. Il problema è però che quest'anno gli affitti degli inquilini soggetti a proroga - il 70% circa - subiranno già una impennata incredibile perché raggiungeranno l'Equo Canone pieno e saranno rivalutati con l'ISTAT al 75%. Questi aumenti, che ammontano complessivamente a migliaia di miliardi, non solo non hanno giustificazione, ma avrebbero pesanti effetti sull'inflazione. Che cosa pensate di questa situazione? Come pensate di intervenire per garantire affitti giusti e per far funzionare il Fondo Sociale?
- 6) I giovani e la casa. I giovani sono uno dei settori più colpiti del problema della casa. Se sono studenti universitari sono costretti a pagare affitti incredibili e a vivere in situazioni in-

- 4 -

decenti. Se vogliono uscire dalla famiglia non riescono a trovare case in affitto e non hanno i mezzi per comprare. Come pensate di affrontare il problema della casa per i giovani? Quali iniziative intendete assumere per risolvere questo problema?



sindacato
unitario
nazionale
inquilini
assegnatari

Fed. Provinciale NAPOLI

Corso Umberto 1°, 217 - Tel. 261371

Ch.

Franco De Martino

S.P.K.



La crisi economica e l'inflazione hanno progressivamente espulso dal mercato immobiliare ceti e fasce di reddito non più solvibili i quali, per l'aumento crescente del prezzo degli alloggi hanno nuovamente difficoltà ad accedere all'edilizia residenziale convenzionata

Le profonde trasformazioni avvenute in Italia negli anni '70, e tuttora in atto, hanno determinato situazioni nuove ed imprevedibili anche nel campo abitativo.

Al problema posto dal processo di industrializzazione e d'urbanizzazione, o causati dal disordine urbanistico, delle grandi città, in particolare, si sono aggiunti quelli derivanti dalle calamità naturali, in primo luogo, dal terremoto.

La crisi economica e l'inflazione hanno progressivamente espulso dal mercato immobiliare ceti e fasce di reddito non più solvibili, i quali per l'aumento crescente del prezzo degli alloggi, hanno nuovamente difficoltà di accedere all'edilizia residenziale convenzionata.

L'azione pubblica nell'edilizia abitativa

L'azione pubblica nell'edilizia abitativa deve essere, perciò, impostata in modo più incisivo, rispetto agli obiettivi da raggiungere, che consistono nel:

1) fornire il mercato di un numero sufficiente di nuove abitazioni a prezzi accessibili;

2) migliorare le condizioni abitative.

Il primo obiettivo richiede investimenti, adeguata snellezza e rapidità delle procedure, operatività degli strumenti urbanistici, una efficace politica del credito.

Il secondo richiede di affrontare aspetti strutturali complessi che attengono principalmente ai centri urbani maggiori.

Ciò vale, in particolare, per il patrimonio in affitto, che sta provocando tensioni molto acute.

Un elemento distintivo accomuna le zone depresse e le periferie delle città, sia del nord, che del centro e del sud: il patrimonio in affitto è il peggiore del mercato per tipologia e stato di conservazione.

Da molto tempo, infatti, è venuto meno l'interesse del proprietario alla riqualificazione e manutenzione degli alloggi, anche perché la vendita delle unità edilizie in affitto ha sempre riguardato le abitazioni migliori.

Particolare impegno va profuso nelle azioni dirette ed indirette di degrado e l'erosione del patrimonio residenziale. Non ci si riferisce solo al patrimonio, che ogni anno va in rovina, per lo più localizzato in aree depresse, ma anche alle abitazioni che diventano uffici o seconde case. Non è pensabile recuperare le abitazioni senza porsi il problema del futuro delle persone, che sono state costrette ad abbandonarle.

Il recupero delle abitazioni deve procedere in parallelo con gli interventi nel substrato economico.

Il degrado dei centri storici di grandi città e di piccoli centri, infatti, comporta la definizione di una strategia urbanistica che affronti i dati strutturali di tipo economico, che sta in grado di risolvere il rapporto del centro storico con il resto del territorio.

È illusorio, perciò, pensare di evitare il degrado con soluzioni di tipo vincolistico e conservativo.

Occorrono, invece, scelte:

1) di carattere economico sociale, inerenti la struttura produttiva da dare alle aree povere del Paese;

2) di carattere urbanistico: in ordine ai rapporti tra asse abitativo, rete infrastrutturale e servizi;

3) di mercato dirette a rivitalizzare le locazioni per generare l'interesse ad investire nell'edilizia;

4) di gestione del patrimonio edilizio pubblico, in base a criteri volti a stabilire sia gli oneri di manutenzione a carico degli assegnatari e quella a carico degli Istituti Autonomi Case Popolari, sia le condizioni per una reale

Le leggi sulle quali si impegnerà il P...

La situazione urbanistica nel Sud dopo il terremoto

di DOMENICO SUSI



Commissione L.P.P. della Camera, nelle aule di Montecitorio e di Palazzo Madama.

Sono state approvate tre leggi di rilievo: la n. 25 per la realizzazione di un piano straordinario di edilizia abitativa; la n. 94 che ha convertito con profonde modifiche, il Decreto Nicolazzi; la normativa fiscale per lo sviluppo dell'edilizia abitativa.

La legge 25, di conversione del Decreto Legge sugli sfratti, ha indicato misure finanziarie per l'acquisto, da parte dei Comuni, di alloggi per gli sfrattati e per la costruzione di nuove abitazioni destinate ai ceti più deboli. Il programma straordinario

di edilizia prevede mutui ai Comuni al tasso del 4 per cento, la revisione della misura dei mutui e dei livelli di reddito per accedere alla proprietà dell'alloggio, il rifinanziamento di vecchie leggi a favore delle cooperative per il completamento o la realizzazione di programmi costruttivi. Evidenti gli effetti positivi nel mercato delle abitazioni.

La legge 94, si caratterizza per lo stanziamento di circa 13 mila miliardi per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata e per le innovazioni delle procedure in campo urbanistico, costituite

Il ruolo legislativo delle Regioni

dal silenzio-assenso e dal certificato di destinazione d'uso. Prevede il completamento dei programmi costruttivi delle cooperative, programmi sperimentali di edilizia residenziale pubblica e convenzionata, la determinazione da parte del CER del tipo e numero degli alloggi realizzabili in rapporto alle risorse finanziarie ed ai costi correnti; la cosiddetta Legge Formica prevede facilitazioni fiscali per lo sviluppo della edilizia abitativa, per la vendita ai privati di abitazioni di proprietà di Enti, per il reinvestimento degli utili ricavati nel settore immobiliare, per il trasferimento delle abitazioni delle Amministrazioni pubbliche.

Vi figurano misure per sollecitare il mercato, meccanismi fiscali di riduzione dell'Iva e delle imposte di registro a favore sia di enti che di privati; di esenzione dell'imposta sull'incremento del valore degli immobili, di

In Commissione ed in Parlamento.

Regime dei suoli

Le modifiche alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, rese necessarie dalla sentenza del 30 gennaio 1980 n. 5 della Corte Costituzionale investono problemi di grande portata e complessità.

Aspetti di ordine giuridico-costituzionale sullo «ius aedificandi» e sulla funzione sociale della proprietà, di tipo urbanistico sul contenuto e sulla efficacia degli strumenti di pianificazione, di carattere economico-finanziario sul sistema fiscale di prelievo delle plusvalenze delle aree fabbricabili.

Il punto centrale da chiarire, senza equivoci ed ambiguità, attiene alla separazione del diritto di proprietà dallo «ius aedificandi».

A questo riguardo occorre un provvedimento legislativo non circoscritto ai meccanismi di in-

I socialisti sul problema della casa

di SILVANO LABRIOLA

I CONTRIBUTI che oggi l'«Avanti!» pubblica sono il frutto di un importante lavoro che i deputati socialisti hanno fatto, con il concorso politico degli organi della Direzione e del Partito sul tema della casa.

È superfluo richiamare tutti gli organi, importanti e decisivi che contribuiscono a fare di questo un essenziale problema politico dell'economia e della società italiana.

Le caratteristiche di base dei settori produttivi impegnati, gli aspetti della condizione di vita dell'individuo, il patrimonio sociale e familiare interessato, i rapporti tributari tra centro e periferia, sono alcuni tra i più importanti di essi che ci limitiamo a menzionare.

Ma vi è di più. Le caratteristiche del tema casa hanno assunto proporzioni, nei valori assoluti e in rapporto ad altre realtà europee, tali da esigere interventi politici originali e urgenti.

Per questo motivo il gruppo parlamentare socialista nel raccogliere alcune prime indicazioni conferma il proprio impegno, compiacendosi anche del fatto che l'attuale governo uniformandosi a richieste più volte fatte nel tempo da parte nostra ponga l'obiettivo di un'azione in questo settore tra i principali della sua azione generale. Molto si discute e si discuterà ancora nell'affrontare il problema casa. In queste pagine si raccolgono alcuni temi di ulteriore riflessione e stimolo al confronto.

Ma sin da ora ci sembra di dovere e potere sottolineare essenzialmente tre punti fermi: 1) l'aspirazione umana e civile a disporre della proprietà della propria abitazione oggi è un obiettivo preminente dell'azione del governo, del Parlamento e di tutti gli altri poteri democratici. Sgombrare il tavolo delle scorie da false e mitologiche dottrine che hanno posto in discussione questa semplice verità è un primo impegno riformatore serio, da tradurre in atti pratici, in tre versanti essenziali: a) leggi che permettano il consolidamento dell'uso con la proprietà, se il titolo dell'alloggio è pubblico; b) facilitazioni dell'accesso al credito per l'acquisto; c) ulteriori facilitazioni fiscali, come i precedenti, riservati alle fasce sociali più bisognose; 2) la riforma della legge sull'equo canone non deve mettere in discussione il giusto e moderno principio che concede alla proprietà privata un reddito limitato, a fronte del beneficio abbastanza eccezionale rispetto ad altre forme di impiego del capitale, della rivalutazione permanente dei valori patrimoniali. Il vero problema da risolvere con energia e consapevolezza dei reali obiettivi di diffusione dell'investimento privato e quello della mobilità;

La legge sull'equo canone è una buona e giusta legge; il tarlo che ne corrode le fondamenta sta nella precarietà imposta senza ragione alla durata della disponibilità del bene. Il privato tornerà ad investire se e solo se potrà sapere con certezza che il bene locato torna nella disponibilità del conduttore a data certa e prevedibile.

La proroga degli sfratti, che ha formato oggetto di non poche controversie distorce mutando il suo carattere da eccezionale a consuetudine, è la negazione dei rimedi immutabili del problema casa; 3) il prin-