



***“Abbassare gli affitti per fermare gli sfratti”.***  
***Proposte di misure urgenti per affrontare il disagio abitativo.***

La situazione abitativa nel Paese ha raggiunto livelli di disagio non più accettabili. Con la fase acuta della crisi, particolarmente cruenta in questi mesi, si sta allargando a dismisura la fascia sociale colpita dalle difficoltà di accedere o poter continuare a mantenere un alloggio in locazione

Gli elementi che descrivono molto bene questo allarme possono essere riassunti dai provvedimenti di sfratto, dalle richieste di un alloggio di edilizia pubblica e da quelle per il contributo all'affitto.

La morosità oggi è la principale causa dei provvedimenti di sfratto, determinata essenzialmente da una forte divaricazione tra la capacità reddituale della domanda e i prezzi delle locazioni, mentre è residuale la motivazione della finita locazione e della necessità della proprietà. La dimensione del problema è ampia, se non si interviene per invertire il trend nei prossimi tre anni saranno interessate oltre 250.000 famiglie, oltre alle 150.000 attuali.

Tutti i giorni, in particolare nelle aree metropolitane, vi sono famiglie che rimangono senza alloggio e senza più nessuna protezione. Tutta questa domanda debole sta consolidando l'impressionante numero delle richieste ai comuni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, oltre 650mila, senza che questi siano in grado di poter offrire nessuna soluzione alloggiativa. Sempre gli enti locali sono i destinatari delle 350mila domande di contributo del Fondo di sostegno all'affitto che ha subito, con l'ultima legge di bilancio, il totale azzeramento.

Un quadro di forte sofferenza diretta e indiretta che colpisce 5 milioni di famiglie e quasi 15 milioni di persone e che ha determinato una assunzione formale di responsabilità politica nell'VIII commissione della Camera dei Deputati che, nel marzo scorso, ha approvato all'unanimità una risoluzione che impegna il Governo ad avviare il confronto con le parti sociali per definire urgentemente delle misure che riducano il disagio abitativo.

Ad oggi non vi è stato nessun intervento economico o fiscale del Governo a favore degli inquilini. Anzi i recenti provvedimenti hanno, da un lato eliminato qualsiasi presidio sociale diretto per l'affitto, fondo affitti e finanziamenti per l'edilizia pubblica, dall'altro con le misure fiscali sulla casa e sui redditi da locazione, non hanno sicuramente contribuito ad un contenimento del caro affitti, ma al contrario alcuni segnali confermano la tendenza a scaricare sugli inquilini i maggiori oneri.

La stessa cedolare secca si è tradotta in una forte riduzione della tassazione ai proprietari con redditi elevati e dai costi enormi (1,5 miliardi di Euro circa) per il bilancio dello Stato senza alcun risultato in termini di contenimento del livello degli affitti e di emersione dell'evasione fiscale.

SUNIA, SICET, UNIAT e UNIONE INQUILINI ritengono non più accettabile questa situazione e la disattenzione del Governo nei confronti del settore delle locazioni. E' quindi necessario, in questa fase di fine legislatura, adottare alcune misure che consentano a chi cerca o vive in affitto di vedere migliorata la propria condizione abitativa.

Queste le misure che si propongono:

- **PROROGA DEGLI SFRATTI** al 31 dicembre 2013. Dopo il fallimento del “piano nazionale di edilizia abitativa” che non ha prodotto nessun alloggio per l’affitto è necessario spostare di un anno il differimento dei provvedimenti esecutivi, allargando la tutela anche alla morosità incolpevole e promuovendo la costituzione di organismi che possano, per il futuro, graduare le esecuzioni sulla base di una soluzione alternativa.
- **FONDO SOSTEGNO AFFITTI**. Rifinanziare il fondo attraverso la ripartizione in forma obbligatoria tra Stato, regioni e comuni che permetta una risposta efficace anche alla morosità in tempi certi e attraverso bandi annuali aperti.
- **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**. E' urgente aumentare in maniera significativa la disponibilità di alloggi per i Comuni. Questo può avvenire iniziando a rendere agibili tutti gli immobili pubblici degli gestori oggi non assegnati perché necessitano di interventi edilizi e di efficientamento energetico. Vanno immediatamente resi disponibili i 70 milioni di euro non utilizzati dal Ministero delle Infrastrutture assieme all’estensione agli ex IACP della possibilità di usufruire delle detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico ed alla esenzione dall’IMU. E' indispensabile, inoltre, che venga istituita una posta di bilancio, finanziata dalla fiscalità generale, per l’edilizia residenziale pubblica.
- **IL RILANCIO DEI CANONI CONCORDATI**. Oggi la riduzione del livello degli affitti è una priorità. Ferma restando la necessità di una riforma del regime delle locazioni, questa può avvenire nell’immediato con misure che favoriscano l’utilizzo più ampio di questo strumento rivedendo le misure che ne hanno ridotto il vantaggio fiscale nei confronti dei canoni liberi, per accentuare le differenze a favore del canone concordato. Così come è necessario prevedere un apposito provvedimento, per cui gli Enti pubblici e quelli che hanno forme di controllo o vigilanza abbiano l’obbligo della contrattazione collettiva dei canoni.
- **CONVENZIONE NAZIONALE**. Deve essere ripreso il confronto al Ministero delle Infrastrutture per una nuova convenzione nazionale che possa consentire di rinnovare gli accordi territoriali sugli affitti concordati e di definire le modalità di applicazione agli interventi di Social housing.
- **LOTTA ALL’EVASIONE**. Accanto alla norma sanzionatoria per i contratti in nero ed irregolari, che vada semplificata e verificata nella sua applicazione, è necessario rendere tracciabile il pagamento dei canoni di locazione indipendentemente dall’ammontare del canone mensile ed intensificare i controlli sul patrimonio in affitto.

- **DETRAZIONI PER GLI INQUILINI.** L'introduzione di una detrazione del 19% sui canoni pagati dagli inquilini in analogia a quanto previsto per il mutuo sulla prima casa, oltre ad una misura di equità, può rappresentare un ulteriore strumento di contrasto all'evasione.
- **IMU** Innalzare le rendite catastali del 50% per gli immobili ad uso abitativo non locati da almeno tre anni nei comuni ad alta tensione. Riduzione obbligatoria da parte dei comuni dal 7,6 per mille al 4 per mille per i contratti a canone concordato.
- **FONDO DI GARANZIA** Utilizzo dei depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, unitamente a cofinanziamenti di Stato, Regioni e Comuni, per la costituzione di un Fondo di Garanzia per favorire forme di tutela sulla morosità e per l'accesso alle locazioni delle famiglie in emergenza abitativa da mettere a disposizione delle Agenzie per le locazioni istituite o da istituire da parte dei Comuni con l'obiettivo di allargare il mercato delle locazioni a canone concordato.
- **PIANO CITTA'** Costituire l'Osservatorio sul fabbisogno abitativo, finalizzato ad acquisire dati sul disagio, la sua composizione sociale e reddituale e la sua localizzazione. Uno strumento indispensabile anche per fornire alla Cabina di Regia le basi conoscitive per sostenere una maggiore offerta di alloggi in affitto pubblico e moderato.

**SUNIA**

[segreteria@suniadirezione.it](mailto:segreteria@suniadirezione.it)

**SICET**

[sicet@sicet.it](mailto:sicet@sicet.it)

**UNIAT**

[uniatnazionale@gmail.com](mailto:uniatnazionale@gmail.com)

**UNIONE INQUILINI**

[segr.naz@unioneinquilini.it](mailto:segr.naz@unioneinquilini.it)

Via Gioberti 54

00185 ROMA – tel. 06/4927031 fax 06/4466930

Via G.M. Crescimbeni 25

00184 ROMA – tel. 06/4958701 fax 06/4958646

Via Lucullo 6

00187 ROMA – tel. 06/4753323 fax 06/4753277

Via Cavour 101

00184 ROMA – tel. 06/4745711 fax 06/4882374