



**ASSOCIAZIONE INQUILINI E ABITANTI - USB**  
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06762821 fax 067628233  
Sito: [www.asia.usb.it](http://www.asia.usb.it) - e-mail: [asia@usb.it](mailto:asia@usb.it)



**Al Vice Ministro Sen. Riccardo NENCINI**  
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
Via Nomentana, 2 – 00161 ROMA

e p.c. **Alla Direzione generale per la condizione abitativa**  
Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
dott.ssa Pallavicini Maria Pia  
Via Nomentana, 2 – 00161 ROMA

**DISCUTERE SUL FALLIMENTO DELLA LEGGE SUI CANONI (L. 431/98),  
PER UNA NUOVA POLITICA SULLA CASA!**

Illustre Vice Ministro,

a diciotto anni dall'entrata in vigore della legge sugli affitti degli alloggi in regime di edilizia privata, la famigerata L. 431 approvata a dicembre del 1998 (che ha sostituito la disciplina dell'"equo canone" - L. 392/78), sarebbe stato opportuno fare un bilancio sui suoi effetti nefasti sulla politica della casa nel nostro paese.

Ma, sia Lei Sen. Riccardo Nencini e sia i Dirigenti del Ministero delle Infrastrutture preposti alla politica della casa, non hanno ritenuto necessario ascoltare la proposta di discussione preliminare, avanzata dalla nostra associazione nell'incontro di luglio 2016, prima di entrare nei tecnicismi di una norma che ha portato sull'orlo del disastro milioni di cittadini italiani e per valutarne i frutti.

Quindi l'ASIA-USB non presenterà emendamenti alla proposta del MIT di Convenzione Nazionale (art. 4, comma 2 – L. 431/98) ma lascia questo breve documento, da mettere agli atti, per descrivere la situazione alloggiativa nel nostro paese e ribadire la necessità di rivisitare la legge sui canoni.

Aver scelto di ignorare questa discussione sullo stato della politica della casa è un atto quanto meno censurabile e significativo del fatto che si vuole lasciare le cose come stanno e favorire la riproposizione di quei meccanismi che hanno determinato un'emergenza senza precedenti sul piano nazionale, soprattutto nelle grandi città.

E' stato consegnato dall'Istat, alcuni mesi fa, in occasione delle audizioni sulla manovra finanziaria del governo Renzi, un rapporto in cui emerge che sono più di 3 milioni le famiglie italiane "in difficoltà" con il pagamento delle spese per la casa, oltre una su 10. Questo rapporto ci dice che le "sofferenze" delle famiglie nell'adempiere ai versamenti dovuti sono spesso legate all'impossibilità di stare al pari col pagamento delle utenze della casa (1 milione e 505mila), dell'affitto (1 milione e 320mila) e dei mutui (561mila).

Ma questi dati non sono altro che l'ultimo resoconto in termini temporali. Se analizziamo anche quelli sugli sfratti degli ultimi cinque anni ci si può rendere conto con più cognizione di quale stortura abbia portato al mercato della casa la legge 431 del 1998.

Il periodo di crisi economica come è quello attuale richiede a maggior ragione politiche della casa che vengano incontro alle crescenti difficoltà di fasce sempre più ampie della popolazione che non sono più in grado di sostenere i costi legati alla casa.



**ASSOCIAZIONE INQUILINI E ABITANTI - USB**  
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06762821 fax 067628233  
Sito: [www.asia.usb.it](http://www.asia.usb.it) - e-mail: [asia@usb.it](mailto:asia@usb.it)



Se per chi la casa già la possiede, vi è il problema emergente della difficoltà di sostenere il pagamento di un mutuo, per coloro che perdono il lavoro e che comunque, a causa della crisi, perdono capacità di reddito, diventa sempre più impossibile sostenere il canone di affitto. Conseguenza di tale fenomeno è il grande aumento della morosità (circa il 90% delle richieste di esecuzione degli sfratti giacenti nei tribunali), spesso incolpevole, da cui il notevole aumento degli sfratti che colpisce soprattutto i pensionati, le giovani famiglie e gli immigrati.

I giovani, sempre più precari che non riescono a trovare lavoro o che non hanno la sicurezza di mantenerlo con continuità, spesso non possono da soli sostenere l'impegno di un acquisto o di un affitto e sono pertanto costretti a continuare a vivere con le famiglie di origine.

In Italia non vi sono, al riguardo, politiche atte a tutelare questi soggetti, come avviene invece in altri paesi europei.

Negli ultimi anni è cresciuta – quindi - la quota di domanda di abitazione da parte di soggetti che non riescono ad accedere al mercato immobiliare. Superano il milione le persone e i nuclei familiari che hanno bisogno di casa e che sarebbero disposte sia all'acquisto, sia a pagare un affitto, ma non hanno le risorse finanziarie sufficienti. Si tratta di famiglie, single o separati con redditi bassi o medio-bassi, famiglie di immigrati, nuclei che sono in condizioni di disagio abitativo (sovraffollamento, coabitazione, sistemazioni precarie).

Ma “fuori mercato” stanno andando anche molte famiglie appartenenti al ceto medio che, pur avendo redditi dignitosi, non riescono a stare dietro alla continua impennata dei canoni delle case richiesti da enti previdenziali, fondi e grandi società immobiliari. Assistiamo così al fenomeno degli sfratti per finita locazione, sono centinaia solo a Roma, per famiglie che pagano canoni di 800/1100 mensili in zone periferiche le quali non riescono ad accettare richieste di aumento degli affitti dell'80/100% stabiliti anche in base ad accordi sottoscritti da sindacati complici, più attenti a quantificare tessere che a proteggere gli inquilini. O accettano gli aumenti degli affitti o vengono gettati tra le grinfie dei fondi immobiliari, costretti a subire le politiche di dismissione delle case ai valori più alti del libero mercato.

Basta paragonare qualche stipendio o salario medio con gli affitti e i costi delle abitazioni in proprietà per rendersi conto che l'Italia – nonostante quello che si pensa e che è stato detto in questi ultimi venti anni – è nel pieno della crisi delle abitazioni.

In assenza di una politica nazionale di edilizia economica pubblica e in assenza di qualsiasi intervento sulle dinamiche spontanee del mercato, la situazione che si è creata in Italia ha fatto scattare l'allarme.

Molti istituti di ricerca hanno in passato pubblicato dati che mettono a confronto i redditi medi dei lavoratori dipendenti con i canoni di locazione. Nel settore privato a fronte di una retribuzione media netta mensile di 1.132 euro per un operaio, 1.370 per un impiegato, 1.740 euro per un insegnante delle scuole medie superiori (i maestri stanno messi peggio con 1.500 euro medi al mese) i canoni di locazione corrispondenti sono di 1.074 euro al mese per i grandi comuni, 806 euro per le città capoluoghi di provincia, per alloggi di piccolo taglio.

Nella crisi è cresciuta l'incidenza dell'affitto sul reddito delle famiglie che nelle città metropolitane vede una percentuale che va tra il 45 e il 93% e conseguentemente lo strumento del fondo di sostegno per la locazione – ormai quasi inesistente - è sempre più inefficace. La questione complessiva degli sfratti e del sistema dell'affitto penalizza pesantemente le famiglie italiane, quelle



**ASSOCIAZIONE INQUILINI E ABITANTI - USB**  
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06762821 fax 067628233  
Sito: [www.asia.usb.it](http://www.asia.usb.it) - e-mail: [asia@usb.it](mailto:asia@usb.it)



con i redditi più bassi: oltre il 66% ha un reddito complessivo inferiore a 20 mila euro annui. La morosità aumenta in un sistema di mercato che negli ultimi 10 anni ha visto crescere i canoni del 135%.

Se gli affitti risultano dunque inarrivabili per molte famiglie di lavoratori dipendenti, la casa in proprietà ricomincia ad essere un miraggio per la stragrande maggioranza.

Grazie alla politica di liberalizzazione dei canoni di affitto attuata con la legge 431/98, che ha visto permettere l'aumento vertiginoso dei livelli degli affitti in tutto il paese, sono state legittimate le trentennali campagne a favore dell'acquisto di immobili e di continuo indebitamento, volute dalla rendita immobiliare. La sopravvenuta crisi internazionale del mercato della casa ne ha determinato un forte arresto e con un futuro molto incerto. Ma la bolla non riguarda solo la finanza, riguarda prima di tutto le tasche dei cittadini normali che pagano le tasse.

In questo scenario, mentre cresce l'emergenza abitativa (in cui si devono contemplare anche gli sfratti), si conferma un vuoto assoluto: quello di una politica della casa all'altezza dell'emergenza.

Sempre più case senza persone e sempre più persone senza casa. Sembra un paradosso ma in Italia la situazione abitativa è questa, con oltre 5 milioni di alloggi vuoti. Negli ultimi decenni si è costruito molto nel settore residenziale ma allo stesso tempo sono aumentanti a livelli preoccupanti le famiglie che stanno perdendo l'alloggio.

I dati del Viminale forniti annualmente sull'andamento delle richieste di sentenze di rilascio degli immobili ci restituiscono un quadro molto allarmante: negli ultimi 5 anni sono stati emessi 344.419 provvedimenti di sfratto, il 90 % dei quali per morosità. Più di 120.000 sfratti sono stati eseguiti.

Questo quadro è ancora più preoccupante vista l'assenza, ormai endemica, di una politica pubblica per il diritto all'abitare. Il patrimonio di edilizia popolare (E.R.P.) è inferiore al 4% del totale degli immobili, rispetto ad una media europea del 20% con punte del 50% nei paesi del Nord Europa. Così si resta in una condizione di precarietà abitativa perenne e l'assenza della politica della casa da parte dello stato è da più parti vista come complementare allo sviluppo della rendita e della speculativa immobiliare. I soldi pubblici finalizzati alla realizzazione di piani di edilizia sociale (si veda la vicenda della truffa dei piani di zona a Roma – dove sta indagando la magistratura - e in altre città) sono finiti nelle mani private - di società e cooperative - che hanno applicato canoni e prezzi massimi di cessione uguali - e in alcuni casi - superiori a quelli di mercato.

La legge 431/'98, nota come riforma degli affitti, avrebbe dovuto, attraverso la liberalizzazione dei canoni, gli incentivi fiscali per i proprietari e il bonus casa per gli inquilini a basso reddito, sbloccare il mercato immobiliare, combattere il fenomeno dei contratti in nero e delle case sfitte, dare impulso, attraverso il canale concordato, all'offerta di case a prezzi equi ed accessibili. L'obiettivo illusorio era quello di regolare il libero mercato, prevedendo norme che lo rendessero, nel contempo, economicamente sopportabile e trasparente.

A diciotto anni di distanza il bilancio sugli effetti della 431/98 è tragico. La liberalizzazione dei canoni ha comportato, dal 1998 ad oggi, una crescita straordinaria degli affitti, con livelli record nelle città metropolitane.

La percentuale dei contratti a regime concordato non supera il 15% del totale, anche a fronte degli incentivi previsti da alcuni provvedimenti dei comuni e dello stato.



**ASSOCIAZIONE INQUILINI E ABITANTI - USB**  
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06762821 fax 067628233  
Sito: [www.asia.usb.it](http://www.asia.usb.it) - e-mail: [asia@usb.it](mailto:asia@usb.it)



Prevalgono di gran lunga i contratti stipulati col canale libero, ma quelli stipulati con il canone concordato alleggeriscono mediamente il costo dei canoni del 10-20%, del tutto insufficiente.

Di fatto la legge di riforma si è dimostrata inadeguata a far fronte alle dinamiche del mercato immobiliare.

Ma non siamo i soli a chiedere la modifica della legge, già nel 2006, lo stesso CNEL avanzava delle critiche alla 431/98 e ne proponeva degli aggiustamenti, completamente ignorati dal legislatore.

Dal quadro descritto sopra emerge la necessità di aprire un vero confronto tra le forze sociali e i rappresentanti delle istituzioni tutte per mettere sul tavolo della discussione un bilancio sugli effetti della legge 431/'98, al fine di superare gli evidenti limiti messi in luce dalla liberalizzazione del mercato dell'affitto.

Discutere, quindi, sull'esigenza di mettere in campo una nuova azione che tenga conto delle modifiche sopraggiunte nella composizione delle famiglie italiane, nel quadro dell'utilizzo del patrimonio abitativo esistente e nel campo del diritto all'abitare in Italia.

Roma 19 settembre 2016

**Per ASIA-USB**  
Angelo Fascetti  
Esecutivo Nazionale