Unione Sindacale di Base

14 marzo 2025: convegno verso la nuova legge per il diritto all’abitare e il rent control

I lavori si terranno a Roma c/o CS Intifada in via Casalbruciato, 15.

PROGRAMMA:

H.11-13: Tavoli di lavoro

1) Perché ritornare al rent control: dalla legge 431/1998 alle misure di ordine pubblico nel contrasto della crisi abitativa

2) Esperienze di rent control in giro per il mondo

H.15-17:

3) Rent control vs precarietà abitativa

4) Rent control e pianificazione dei territori

H. 18: PLENARIA CONCLUSIVA

Roma, 26/02/2025

Con due diverse sentenze, la Corte Costituzionale ha «incluso nel catalogo dei diritti inviolabili» della persona il diritto all’abitazione, che «rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione». Lo ha detto per la prima volta nel 1988 (sentenza n. 217 del 1988, poi ribadita con le sentenze n. 128 del 2021, n. 44 del 2020), affermando che è compito dello Stato assicurare «che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l’immagine universale della dignità umana» (sentenza n. 217 del 1988).

Tuttavia, 10 anni dopo, il Governo decide di porre fine alla legge 392/1978 nota come "equo canone" che, come suggerisce il nome stesso, aveva la funzione di calmierare gli affitti sul mercato privato stabilendo che "Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato"; nel caso di immobili interamente arredati "con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento".

A quasi 30 anni dalla abolizione di questo strumento per mezzo della legge 431/1998, per 10 milioni di famiglie (ossia il 40 percento del totale di quelle residenti sul suolo italiano) "la casa resta un miraggio: inaccessibile come lo è il lusso più sfrenato per chi in tasca non dispone di fortune", sia in affitto che tramite un mutuo. Lo certifica il 28 gennaio 2025 il Sole 24Ore commentando il rapporto congiunturale 2025 pubblicato dall'Associazione Nazionale Costruttori ed Edili (ANCE). La stessa ANCE, nel suo report, e il Sole 24ore nel dossier annuale sulla qualità della vita, forniscono dati ancora più approfonditi (e allarmanti).

Laddove Eurostat ritiene che se più del 40 percento del reddito familiare viene usato per spese legate alla casa si possa parlare di "Housing Cost Overburden Rate" (ossia tasso di sovraccarico del costo della casa), nelle grandi città investite dall'impatto della rendita e della turistificazione il tasso oscilla tra il 61 e l'81,2 percento, con un impatto maggiore sulle fasce di reddito nel primo percentile (ossia quelle meno abbienti). Tuttavia, l'inaccessibilità diffusa dell'abitazione ormai riguarda tutte le province e anche coloro che sono in possesso dei requisiti per accedere al mercato dei mutui, come certificano gli stessi costruttori e il Sole 24Ore, descrivendo la casa [di proprietà] come *"un sogno collettivo ormai diventato un diritto negato".*

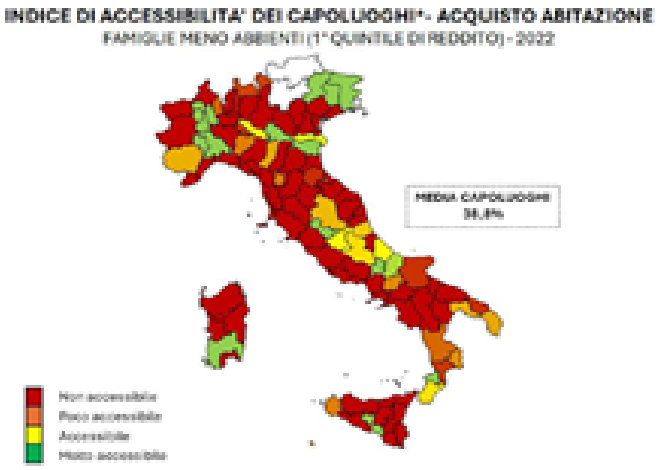
4. La casa: da sogno collettivo a diritto negato

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - ACQUISTO ABITAZIONE

Peggiori 10 nel 1° quintile di reddito - 2022		Migliori 10 nel 1° quintile di reddito - 2022	
Comune	**Famiglie meno abbienti**	**Comune**	**Famiglie meno abbienti**
Milano	82,9%	Alessandria	16,8%
Roma	61,4%	Biella	18,3%
Firenze	61,0%	Vercelli	18,4%
Napoli	59,9%	Carbonia	18,8%
Salerno	57,7%	Pordenone	19,5%
Bologna	57,6%	Novara	19,8%
Matera	55,0%	Asti	20,1%
Venezia	54,6%	Terni	20,7%
Imperia	53,2%	Isernia	21,2%
Treviso	48,6%	Vibo Valentia	22,0%

*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e CRIF



Forse, più che di un sogno, si è trattato di una allucinazione collettiva, dato che per le giovani generazioni la casa è ormai un sostanziale miraggio in assenza di proprietà trasmesse per linea ereditaria (tanto è che *il 60 percento della popolazione tra i 18 e i 29 anni teme di non potersi permettere un'abitazione adeguata*). Inoltre, dall'abolizione dell'equo canone le ripercussioni su pignoramenti, sgomberi e sfratti si sono viste immediatamente a partire dai primi anni 2000 (e quindi, prima della crisi economica determinata dall'esplosione a livello globale della bolla dei mutui subprime). *Analizzando la serie storica delle procedure di rilascio degli immobili, dal 2001 al 2023 sono stati emessi 1.212.878 provvedimenti di sfratto, 1.002.540 dei quali per morosità incolpevole, ossia l'involontaria impossibilità da parte di chi affitta di sostenere il canone di locazione e le spese legate all'abitare. Una tendenza costante negli anni: nel 2023, dei 39.373 provvedimenti di sfratto (21.375 dei quali eseguiti) ben 30.702 sono stati catalogati come morosità incolpevole.*

Ciononostante, in Italia, il boom (interamente deregolamentato) delle locazioni brevi (specialmente a finalità turistiche) viene mistificato come la risposta della "piccola" proprietà di fronte alla mancanza di tutele per il diritto proprietario, e non come un canale per accrescere ulteriormente la rendita a scapito della vivibilità dei luoghi. Di fronte a questa retorica fuorviante, poco o nulla viene detto dell'impatto di locazioni turistiche e transitorie sulla disponibilità degli affitti a lungo termine (il cui canone aumenta proprio per la scarsità di alloggi, come raccontano sempre ANCE e il Sole 24 Ore) mentre lo stock di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica diminuisce in maniera inversamente proporzionale alla richiesta, *e la voce "Politiche Abitative" è stata sostanzialmente defalcata dalle leggi di Bilancio di questo governo.*

Di fronte a un quadro così drammatico, gli strumenti legislativi ed economici a disposizione delle amministrazioni locali sono spesso limitati (il che incoraggia ulteriormente la pervasività dei soggetti privati dediti alla assettizzazione di tutto il patrimonio e delle infrastrutture che dovrebbero garantire l'abitabilità).

Per questo riteniamo necessario proporre una nuova legge nazionale che superi in maniera decisa la legge 431/1998 introducendo strumenti multilivello per realizzare

ciò che in tutta Europa (e non solo) è noto come "*rent control*": ossia la possibilità per le persone locatarie di fare valere le proprie condizioni economiche e *ridurre l'affitto nel momento in cui il proprio reddito diminuisce.*

Nel corso del convegno del 14 marzo presenteremo la nuova proposta di legge e discuteremo nei tavoli con attivist* e persone esperte di diritto all'abitare:

PROGRAMMA DEL CONVEGNO DEL 14 MARZO 2025

H10: Presentazione convegno

H.11-13: Tavoli di lavoro

1) Perché ritornare al rent control: dalla legge 431/1998 alle misure di ordine pubblico nel contrasto della crisi abitativa

2) Esperienze di rent control in giro per il mondo

13-15: Pranzo

H.15-17: Tavoli di lavoro

3) Rent control vs precarietà abitativa

4) Rent control e pianificazione dei territori

H. 18: Plenaria conclusiva:
- Restituzione dei tavoli
- Campagna per la presentazione della legge

Rendere il diritto all'abitare effettivamente esigibile, e il canone nuovamente sostenibile per i dieci milioni di nuclei familiari per cui una abitazione degna oggi è semplicemente un miraggio.

Comitato promotore per una nuova legge sugli affitti.

Schema riassuntivo della proposta di legge popolare per il canone sostenibile

- Il canone viene fissato con legge ed è dato da una formula composta da due parti, una relativa all'immobile in sé, l'altro all'ubicazione dello stesso.
- Nella prima parte della formula si calcola una quota in euro (6 per le aree urbane, 4 per le altre aree) per i metri quadrati dell'immobile (metà per le pertinenze come terrazzi, garage ecc.); nella seconda si aggiunge una percentuale di incremento sulla base di parametri stabiliti dagli accordi locali territoriali tra organizzazioni rappresentative degli inquilini, associazioni dei proprietari (aree della città

metropolitana / Ambiti zonali omogenei definiti ad hoc) che può variare dallo 0 al 50% del canone risultante dall'applicazione della prima parte della formula.

- In tal modo si pondera il canone sia sulla base della sua ubicazione in aree metropolitane e no e sia sulla base della zona della città in cui esso è ubicato.
- In ogni caso si consente di derogare alla formula se l'importo del canone contrattato è inferiore all'applicazione della stessa per evitare che in alcune zone, come i piccolissimi centri, l'applicazione della formula porti alla determinazione di canoni più elevati dell'effettivo mercato
- viene in ogni caso introdotto un elemento di ponderazione soggettivo: il canone soggettivo applicato al singolo contratto non può incidere per più del 25% sull'indicatore Isee del nucleo familiare e del 20% sul salario netto del nucleo familiare (si applica il canone di maggior favore per l'inquilino).
- Il canone soggettivo può essere applicato automaticamente dal conduttore che con lettera raccomandata comunica a locatore e Agenzia delle Entrate l'autoriduzione del canone producendo la relativa documentazione (ISEE / dichiarazione redditi / buste paga) a dimostrazione dell'incidenza massima.
- In caso di autoriduzione il locatore ha diritto a portare in detrazione la somma pari alla differenza tra il canone effettivamente percepito e il canone stabilito in base alla presente proposta di legge.
- In caso di locatore incapiente è previsto un contributo nei confronti del locatore pari alla differenza di cui al punto precedente.
- Le normative regionali in materia di assegnazione di alloggi ERP devono prevedere punteggi di favore specifici nella formazione delle graduatorie attribuiti a tutti i soggetti in "autoriduzione" o che non riescono ad accedere al mercato privato.
- Si premiano gli appartamenti con caratteristiche di risparmio energetico
- Si disincentivano le case sfitte sia per i singoli proprietari sia per i costruttori attraverso maggiorazioni dell'IMU.
- Si permette ai Comuni di assegnare per emergenze abitative abitazioni di nuova costruzione risultate sfitte o invendute
- Si stabilisce la detrazione del 20% del canone sull'imponibile IRPEF.
- La presente legge si applica anche alle cosiddette "locazioni brevi" che potrebbero vanificare in parte gli effetti della normativa sottraendo risorse abitative al mercato calmierato