

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 3362

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Deputato GREGGI

Presentata il 24 aprile 1982

Modifiche all'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente la disciplina delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le conseguenze nefaste di alcune norme della legge cosiddetta di equo canone credo siano ormai evidenti a chiunque e la conferma più clamorosa è venuta dai risultati del recente censimento.

Forse non sono 4 milioni in più le abitazioni costruite in Italia tra il 1971 ed il 1981 (forse si tratta di un assestamento di dati statistici, almeno in parte): ma è certo che esistono milioni di abitazioni non occupate (forse, anzi certamente, non sono tutte seconde case utilizzate soltanto in alcuni periodi dell'anno): certamente — in notevolissima parte — si tratta di abitazioni che i proprietari « tengono inutilizzate » per il bassissimo rendimento dell'affitto ad equo canone e per evitare tutte le attuali complicazioni di un affitto.

Da un lato cioè non si offrono case in affitto, mentre dall'altro — per ottenere un reddito dai propri risparmi investiti in

abitazione — si forzano gli sfratti degli inquilini: ne risulta la situazione « esasperata » ed esasperante che tutti conosciamo.

Senza aprire un dibattito, almeno per ora in questa sede, su tutta la legge di equo canone (definita da qualcuno come una legge « demenziale ») sembra a noi che una semplice modifica di una norma della legge potrebbe « immediatamente » riaprire il mercato degli affitti e frenare la corsa verso gli sfratti: tutto questo senza creare nuove iniquità, e senza traumi.

Queste le motivazioni essenziali della nostra proposta di un progressivo aumento della famosa percentuale del 3,85 per cento (assolutamente risibile di fronte al rendimento, ad esempio, dei BOT e considerate le spese di manutenzione) di cui all'articolo unico del progetto di legge che abbiamo l'onore di presentare alla vo-

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

stra considerazione, alla vostra sollecitudine, e possibilmente al vostro rapido esame e voto.

L'equo canone è in sé un assurdo logico, in quanto se è equo per i proprietari, cioè per la renumerazione del risparmio investito nelle abitazioni, non è equo per gli affittuari (cioè per coloro che non hanno potuto oppure non hanno voluto risparmiare nella abitazione che occupano), e viceversa. Se è equo per l'affittuario (che dovrebbe essere meno abbiente), non è equo per il risparmiatore. Da altra parte un canone « equo » per le due parti, è il canone che risulterebbe dal mercato.

Ancora: la soluzione (alogica e atipica) dell'equo canone è stata presentata, e non può non essere, che una soluzione « transitoria » (e noi riteniamo, e fin dall'inizio proponemmo, che nella legge di superamento del « blocco dei fitti », fosse inserita la norma risolutiva della « progressiva gradualità ». Riteniamo che anche oggi una norma di progressiva gradualità, come quella che proponiamo, sia il modo migliore per avviare a soluzione il problema.

Di fronte alle prospettive di aumento di reddito sia pure gradualmente crescente, i proprietari di case potranno sentirsi più tranquilli nelle loro giuste esigenze e accettare — fin da oggi — di comportarsi con più larghezza nell'affittare le abitazioni di loro proprietà, scontando ad oggi i benefici futuri.

Da altra parte gli affittuari non possono non rendersi conto di non poter avere benefici a carico dei loro concedenti, e certamente avranno minori difficoltà nell'accettare un onere necessariamente crescente, ma crescente in modo graduale.

Non è possibile su tutta questa materia non inserire una elementare considerazione: non vi è niente di più assurdo ed ingiustificato della vera e propria « lotta di classe » che — con la « invenzione » ed introduzione dell'equo canone — è stata scatenata in Italia tra proprietari e affittuari. È vero che anche gli affitti hanno raggiunto — in regime di mer-

cato — livelli proibitivi per molti: ma lo Stato sociale esiste appunto per affrontare e risolvere i problemi di necessità e giustizia, senza sterilire le fonti della produzione e delle disponibilità dei beni. È vero che gli affitti sono alti, ma perché esistono oggi in Italia oltre 5 milioni di appartamenti, disponibili e godibili attraverso l'affitto ?

Semplicemente perché negli anni scorsi, 5,4 milioni di famiglie italiane hanno risparmiato (cioè non hanno consumato in nessun modo una parte del loro reddito), ed hanno investito i loro risparmi non in beni meno durevoli, non in oro e diamanti, non in pellicce e non in quadri: hanno investito i loro risparmi in appartamenti, permettendo la costruzione di appartamenti, e permettendo quindi oggi ad alcuni milioni di altre famiglie di poter disporre di un appartamento, senza aver risparmiato (non avendolo voluto o non avendone le possibilità).

Intervenga pure, anzi, diciamo « occorre » che lo Stato intervenga a aiutare le famiglie incolpevolmente meno abbienti per garantire anche ad esse le disponibilità di una abitazione. Ma non umili lo Stato i risparmiatori passati e quelli futuri, non espropri lo Stato i risparmiatori passati e quelli futuri, non espropri lo Stato i risparmiatori dei giusti benefici del loro risparmio, e soprattutto non estenda lo Stato il suo intervento in linea generale ed indiscriminatamente, e quindi anche a persone ed a famiglie (e grazie allo sviluppo degli anni scorsi, non si tratta ormai in Italia di percentuali basse), che non hanno risparmiato per acquistare la loro casa di abitazione, mentre avrebbero potuto farlo.

Siamo certi che la nostra proposta di un aumento progressivo della percentuale del 3,85 per cento fino al valore del 6,00 per cento in 4 anni, sia una proposta non soltanto equa e funzionale, ma anche pacificatrice ed insieme stimolatrice di nuovi risparmi, e quindi di nuove costruzioni nella edilizia e quindi di minori prezzi di affitto, o di acquisto, delle abitazioni.

PROPOSTA DI LEGGE

ARTICOLO UNICO.

La percentuale del 3,85 di cui all'articolo 12, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, è elevata progressivamente:

dal 1° gennaio 1984 al 4,40;

dal 1° gennaio 1985 al 5,20;

dal 1° gennaio 1986 al 6,00.