



Unione Sindacale di Base

CASA, UNA NUOVA LEGGE SUI CANONI PER FERMARE LA RENDITA E LA SPECULAZIONE!

Per un mercato degli affitti equo e sostenibile, proponiamo una nuova legge sui canoni di locazione che ponga fine allo scempio prodotto dalla Legge n. 431 del 1998.



Roma, 05/11/2024

L'attuale legge sui canoni di locazione ha compiuto 26 anni. In questo lasso di tempo ha prodotto 2,5 milioni di richieste di sfratto, molte delle quali eseguite con l'ausilio della forza

pubblica (25% circa). Il canone concordato viene adottato solo laddove vi è convenienza (tassazione ridotta e sconto IMU) per la proprietà, non determinando necessariamente canoni più bassi (nelle grandi città italiane spesso il canone concordato è più alto del mercato libero). Il sistema di aiuti, oltre ad essere insufficiente e a legittimare la richiesta di canoni folli, ha avuto l'effetto di azzerare gli investimenti in Edilizia Residenziale Pubblica. Infine, anche laddove non si arrivi ad una richiesta di sfratto per morosità, il canone medio "assorbe" i redditi delle famiglie per una percentuale pari almeno al 50%. Per questo, assieme ad altre realtà impegnate nella lotta per il Diritto all'Abitare e al Movimento per il Diritto all'Abitare di Roma, abbiamo redatto una proposta per un nuovo testo unico sui canoni di locazione che contiene:

- CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DEGLI AFFITTI DATO DA PARAMETRI OGGETTIVI CHIARI ED EQUI
- SISTEMA DI CALMIERAZIONE DEL CANONE CHE TIENE CONTO DEL REDDITO FAMILIARE E DI UNA EVENTUALE FLESSIONE
- COLLEGAMENTO DIRETTO CON DATA BASE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER DIMINUZIONE DEGLI IMPORTI PERCEPITI IN TEMPO REALE (TASSAZIONE AUTENTICA)
- COLLEGAMENTO DIRETTO COI BANDI PER ASSEGNARE RAPIDAMENTE UNA CASA POPOLARE A CHI USUFRUISCE DELLA RIDUZIONE DEL CANONE TRAMITE PUNTEGGI STRAORDINARI

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.

Sostieni dal basso l'iniziativa di legge, scarica il materiale e condividilo, approfondisci l'argomento e rimani aggiornato sulle nostre iniziative.