

SAURO TURRONI. Presidente, colleghi, rappresentanti del Governo, le politiche abitative del nostro paese appaiono spesso frammentarie e disorganiche. Ci troviamo di fronte ad un patrimonio edilizio residenziale pubblico quantitativamente e anche qualitativamente modesto rispetto a quello degli altri paesi europei, ad un'altissima percentuale di abitazioni in proprietà che irrigidiscono anche la stessa mobilità interna nel paese, ad un immenso patrimonio edilizio inutilizzato, pari a circa 5,5 milioni di alloggi inutilizzati, a tensioni fortissime in alcune zone del paese, principalmente nelle maggiori città, a migliaia e migliaia di sfratti per finita locazione o per altri motivi.

A fronte di questa situazione, noi ci occupiamo di un solo aspetto, laddove sarebbe più opportuna una visione più organica delle politiche abitative che ricomprendesse appunto tutti i problemi cui ho fatto riferimento. Ci occupiamo invece — ripeto — di una sola questione: delle norme che regolano i rapporti tra proprietari ed affittuari, cioè della modifica della legge sull'equo canone. Siamo arrivati a questo importante seppur parziale provvedimento perché quella vigente è una legge largamente disattesa, che manifestava troppe rigidità e che era ormai superata in parte da provvedimenti di modifica successivi. Abbiamo fatto a mio avviso un buon lavoro. Va sottolineato che questo lavoro si è potuto svolgere grazie al paziente contributo del relatore, onorevole Zagatti, e all'impegno costante del sottosegretario per i lavori pubblici Mattioli. Quello che dobbiamo loro non è un ringraziamento solo formale per quanto hanno fatto, perché la loro è stata veramente un'opera dura e faticosa dal momento che le posizioni di partenza erano molto lontane. Siamo arrivati ad una mediazione. Certamente non si sono potuti accontentare tutti i punti di vista e tutte le richieste, ma il lavoro complessivamente compiuto credo possa ritenersi positivo.

Già il collega Leone Delfino ha prima di me elencato, come del resto ha fatto nel suo intervento anche lo stesso sotto-

segretario Mattioli, alcuni motivi di soddisfazione per il fatto che giungiamo finalmente all'approvazione di questa legge di riforma del mercato delle locazioni.

Dobbiamo però sottolineare alcuni punti che riteniamo ancora non del tutto soddisfacenti: due in particolare. Uno di essi è già contenuto nell'ordine del giorno presentato dal collega Scalia, che è stato accolto dal Governo, in cui sottolineavamo la necessità di individuare maggiori risorse finanziarie per venire incontro alle esigenze delle numerose persone che si trovano in condizioni economiche precarie e che necessitano di una abitazione in locazione.

Vi è poi una seconda questione. Come dicevo in precedenza, ci troviamo di fronte ad alcune anomalie; mi riferivo in particolare al fatto che 5,5 milioni di abitazioni non siano utilizzate, il che rappresenta un enorme costo per la collettività. Sarebbe stato pertanto necessario introdurre, con il provvedimento al nostro esame, misure volte a penalizzare coloro che, per propri interessi, per proprie esigenze e per propri obiettivi tengono tali immobili inutilizzati. Avremmo quindi preferito che questo provvedimento prevedesse una maggiore imposizione fiscale nei confronti di tutti coloro che tengono gli immobili inutilizzati, ma ciò non è stato possibile. In moltissimi comuni l'aliquota che viene applicata sulle case sfitte è piuttosto bassa, mentre riteniamo che essa debba essere molto più elevata. Da una indagine che è stata compiuta risulta che i comuni che si avvalgono di misure del genere sarebbero poche decine. Solo a Roma gli alloggi sfitti sarebbero 180 mila, pari ad una città come Bologna. Inoltre il costo di gestione di tali alloggi, anche se sfitti, ammonterebbe a 5 mila miliardi e tale costo ricade sulla collettività.

Avremmo dunque voluto che tale aspetto fosse valutato nella sua complessità, in un'ottica più generale, colpendo chi trae vantaggio da questa situazione.

In conclusione, non possiamo non sottolineare che le parti della legge sull'equo canone volte a tutelare i soggetti privi di

capacità economica non sono state esplicitamente richiamate, come invece avremmo voluto che fosse. Parimenti non è stato esplicitamente richiamato l'obbligo di tutelare quanti si trovano in condizioni precarie attraverso il ricorso al patrocinio delle organizzazioni sindacali che si occupano, a nome della collettività, dei sostituti di imposta e delle dichiarazioni dei redditi, garantendo quanti versano in difficili situazioni economiche. Ebbene, rilevate le insufficienze del provvedimento al nostro esame, non possiamo tuttavia non sottolinearne al contempo gli aspetti positivi, che alcuni colleghi hanno già messo in evidenza. Per tali ragioni noi deputati verdi voteremo con convinzione a favore di tale provvedimento, che reputiamo necessario, utile e corrispondente alle esigenze del paese.

**PRESIDENTE.** Constatato l'assenza dell'onorevole Galati, che ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto: s'intende che vi abbia rinunciato.

Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole De Cesaris. Ne ha facoltà.

**WALTER DE CESARIS.** Signor Presidente, signori rappresentanti del Governo, care colleghe e cari colleghi, con assoluta sincerità non posso non affermare che avremmo voluto un maggiore slancio riformatore. Infatti, avremmo preferito che in questa legge di riforma delle locazioni si fossero date risposte più incisive ai problemi del paese.

Si vive, specialmente nelle grandi aree urbane, una condizione di sofferenza rispetto alla situazione abitativa, una situazione che è reale e concreta. Lo stesso CNEL, in un recente rapporto sulla situazione abitativa nel settore delle locazioni, ha affermato che sono oltre 2 milioni le famiglie che nel nostro paese vivono oggi una sofferenza forte rispetto al problema della casa.

Che senso ha, allora, per esempio, mantenere la detrazione forfettaria del 15 per cento per quei proprietari che non accettano alcuna limitazione alla realiz-

zazione del massimo possibile di profitto che il mercato consente? Siamo d'accordo, questo era anche nella nostra proposta, di incentivare fiscalmente una diminuzione dei canoni. Questa incentivazione fiscale era logica in un regime di equo canone, in cui cioè il livello di quest'ultimo è fissato dalla legge; è giusta oggi per tutti quei proprietari che, sulla base della legge che ci apprestiamo a votare, accetteranno i parametri della contrattazione collettiva; risponde cioè alla filosofia « sgravi fiscali in cambio di una moderazione dei canoni ».

Ma, visto che si tratta di un'adesione volontaria e non imposta, perché mantenere agevolazioni per chi, appunto volontariamente, decide di non accettare i vincoli? E sulla penalizzazione delle case sfitte non si sarebbe potuta dare una maggiore possibilità di intervento ai comuni invece di ridurre la facoltà di elevare l'ICI sulle case sfitte soltanto dell'1 per mille? E ciò non per aumentare la tassazione complessiva, bensì per dare l'opportunità reale di praticare ciò che questa legge permette, ovvero di abbassare l'ICI sotto il 4 per mille per chi affitta.

Ed infine: non sarebbe stato giusto, necessario, intervenire sull'istituto della finita locazione? Come non vedere che la finita locazione, con l'introduzione dei patti in deroga, ha cambiato la propria natura? Non è più, cioè, uno strumento usato per il fine proprio, bensì per ricontrattare il canone ad un livello più alto. In sostanza, non si dà lo sfratto perché serve l'abitazione bensì perché si vuole più canone e quindi si intende cominciare la trattativa da un punto di forza, cioè con lo sfratto in atto. Sarebbe come avviare il confronto per il rinnovo di un contratto partendo dal licenziamento.

Non sarebbe stato giusto, quindi, agire su questa anomalia che squilibra così clamorosamente i rapporti di forza tra le parti? Più coraggio riformatore, almeno secondo me, sarebbe stato necessario. Temi importanti rimangono fuori e questioni rilevanti restano ancora irrisolte.

Perché il nostro gruppo si appresta a votare a favore del testo così come uscito

dai lavori della Commissione? Per due motivi sostanziali. Il primo riguarda un bilancio ed una valutazione complessivi. Infatti, non possiamo sfuggire ad un'analisi concreta della situazione che è davanti a noi. Oggi in quest'aula qualcuno si lancia nell'esaltazione della fine dell'equo canone; forse sfugge ai colleghi una verità che mi sembra elementare: è dal 1992 — anno in cui è stata introdotta la normativa sui patti in deroga — che l'equo canone di fatto, come sistema di determinazione degli affitti, non esiste più. Le conseguenze sono note: una lievitazione dei canoni di oltre 11 mila miliardi, un ulteriore incremento degli sfratti.

Rispetto quindi alla situazione concreta, evidentemente si fanno dei passi in avanti: per esempio attraverso l'introduzione del canale della contrattazione collettiva dei canoni, permettiamo la creazione di una fascia di mercato a canoni più bassi di quelli di mercato e quindi più bassi di oggi; nella realtà concreta, esiste solo la devastazione dei patti in deroga.

Ma — ed è questo il secondo motivo del nostro voto favorevole — crediamo che anche attraverso la nostra iniziativa e le nostre proposte si siano introdotti alcuni elementi riformatori, questi sì nella direzione dell'affermazione del diritto alla casa.

In primo luogo si introduce il meccanismo della detrazione fiscale anche per gli inquilini, che potranno quindi detrarre il canone pagato dalla denuncia dei redditi. Si stabilisce che la finanziaria del prossimo anno fisserà i contenuti di questo beneficio (percentuale della detrazione, incidenza del canone sul reddito e così via) per poter quindi concretamente avviare questo nuovo meccanismo.

Si tratta, secondo noi, di un'acquisizione importante, un sostegno al reddito degli inquilini con stipendi o pensioni medio-bassi e l'introduzione del meccanismo del conflitto di interessi, uno strumento cioè per combattere efficacemente l'evasione e l'elusione fiscale. Si apre quindi un confronto in cui è fondamentale il ruolo delle organizzazioni sindacali e dei comitati; si avvia una discussione e

quindi la possibilità di una mobilitazione. È questo, secondo noi, un risultato importante che consegniamo per lo sviluppo di un movimento di lotta unificante.

Sempre nel testo della proposta di legge si afferma (questo è un altro punto significativo) come la regolarità fiscale allargata anche ai contratti in corso rappresenti un vincolo per l'esecuzione dello sfratto. Vi è inoltre un potenziamento del ruolo dei comuni, nel senso che questi ultimi possono essere direttamente conduttori, e si fanno rientrare nelle regole della contrattazione collettiva le varie tipologie dei contratti transitori che nel passato hanno alimentato la cosiddetta giungla delle foresterie. Si combatte inoltre l'irregolarità contrattuale, sanzionandola, in modo che venga ricondotta alle regole stabilite dalla legge; si interviene anche su questioni più specifiche e concrete, risolvendo alcune questioni derivanti dai patti in deroga.

Desidero aggiungere ulteriori considerazioni. Qual è la proposta con cui le destre hanno affrontato questa discussione, proposta ribadita oggi dall'onorevole Stradella? È molto semplice: per le destre la risposta da dare è chiara, ovvero occorre procedere sulla strada di una ulteriore liberalizzazione rispetto ai patti in deroga, verso cioè un'ulteriore precarizzazione dei rapporti locativi. Dietro lo slogan della libertà contrattuale si esprime un concetto che va reso esplicito, e cioè non solo quello del canone senza limiti ma anche quello dell'eliminazione di ogni limitazione anche alla durata dei contratti (l'unico vincolo rimasto con i patti in deroga).

Nella forma più estrema, ma emblematica, che il collega Stradella ha ribadito, le destre, anche negli emendamenti presentati hanno espresso la seguente proposta: per i canoni è sufficiente il codice civile, per cui « nuova legge uguale nessuna legge », perché l'unica regola è il mercato ovvero l'unica regola che rimane è quella del più forte. Anzi, solo se si assolutizza la precarizzazione del rapporto di locazione, se cioè viene tolto ogni vincolo esterno alla massimizzazione della

rendita, allora sì che saranno immesse sul mercato nuove abitazioni. « Più precarietà, più possibilità »: è questa la ricetta che voi proponete anche nel settore della casa; è un messaggio chiaro: vuoi un'opportunità, allora rinuncia a regole di salvaguardia, anzi, a più diritti rinunci, più possibilità avrai. È questa una teoria che giudico sbagliata per le conseguenze sociali che determinerebbe ma mi sembra falsificata dalla realtà, come la pratica di sei anni dei patti in deroga mi sembra abbia ampiamente dimostrato.

La destra afferma anche che questa è una teoria moderna contro il vecchio vincolismo statalista. La vituperata legge dell'equo canone sarebbe l'emblema di questa concezione arcaica di intervento del potere pubblico. In questa sede non mi sembra utile un dibattito storico sull'equo canone; noto soltanto che, presi dal furore, molti colleghi non si sono accorti che l'equo canone, che è una cosa fondamentale poiché rappresenta quanto si paga al mese di affitto, già da alcuni anni non vale più. Vorrei però andare al cuore della questione: qual è una moderna politica abitativa? Quella che rinuncia al ruolo dell'intervento pubblico sul mercato? Quella che assume il principio della liberalizzazione come parametro di riferimento? Non mi sembra che sia così. La casa non è una merce, è un diritto fondamentale della persona e della famiglia e i Governi debbono adottare quindi politiche coerenti all'affermazione di tale diritto, debbono cioè intervenire attivamente nella legislazione dei rispettivi paesi in quella direzione.

È questo il senso della dichiarazione finale dell'ultimo *summit* dell'ONU — Habitat 2 — tenutosi ad Istanbul non nel 1930 ma nel 1996, tutto il contrario quindi di una scelta tesa alla deregolamentazione, all'abbandono dell'intervento pubblico nelle politiche abitative, alla rinuncia dell'intervento regolatore sul mercato. È questa la vostra, cari colleghi della destra, una linea vecchia non all'altezza delle sfide e dell'orizzonte che la comunità internazionale ha assunto.

L'ultima considerazione che intendo fare riguarderà la maggioranza e i suoi rapporti con la società.

Vi sono tra noi differenze molto grandi, ma noi siamo andati oltre la semplice constatazione delle differenze: ci siamo, cioè, misurati in un confronto aperto e con proposte costruttive; abbiamo quindi cercato di introdurre elementi riformatori. Credo però che possiamo insieme riconoscere che queste differenze, se sono misurate su un terreno di riforme e di avanzamento sociale, possono contribuire a trovare sintesi più avanzate. Vorrei quindi esprimere qualcosa di più profondo del semplice riconoscimento della serietà, della competenza e del lavoro del relatore; dell'impegno del rappresentante del Governo e degli altri colleghi della maggioranza. Vorrei esprimere invece la considerazione che anche da qui, cioè da una questione concreta come il diritto alla casa, si può ripartire per una sfida costruttiva per il rilancio di un profilo riformatore di questa maggioranza. Per questo credo che tutti insieme, anche per le politiche abitative, dobbiamo assumere l'impegno di andare avanti.

Vorrei ricordare che, poco più di un anno fa, manifestarono a Roma per una nuova politica abitativa almeno 50 mila persone assieme a tutti i sindacati degli inquilini e ai sindaci di tante grandi e piccole città del paese. La risposta che questa proposta di legge fornisce alle attese che quella mobilitazione ha posto non è ancora adeguata; si muove in quella direzione, ma lo fa in maniera ancora non sufficiente e con contraddizioni! Negli ultimi anni, infatti, le politiche abitative sono andate in senso opposto alle esigenze concrete: agli effetti devastanti dei patti in deroga si è sommata cioè la contraddizione, innescata dalla contrazione dell'offerta pubblica, che ha impedito di dare risposte alternative. L'offerta pubblica di alloggi nel nostro paese è tra un sesto e un decimo di quella dei principali paesi europei!

Occorre allora intervenire subito, all'indomani di questo voto, per affrontare con grande urgenza l'altra questione che

attiene al tema di una nuova politica per il diritto alla casa: lo sviluppo dell'offerta pubblica di alloggi in affitto! Si deve trattare quindi di un qualcosa che vada anche oltre alla semplice, ma pur sempre fondamentale, riforma del rilancio dell'edilizia residenziale pubblica.

La nostra ricerca, il nostro confronto e la nostra sfida continuano. Noi, cari colleghi, insistiamo per andare più avanti, perché siano riaffrontati e sciolti i nodi che questa proposta di legge lascia irrisolti, affinché sia immediatamente aperto il nuovo capitolo della riforma dell'intervento pubblico nel settore delle locazioni. Spingiamo in quella direzione non perché siamo incontentabili, bensì per un sano realismo...

**PRESIDENTE.** Onorevole De Cesaris, il tempo a sua disposizione è esaurito.

**WALTER DE CESARIS.** ... che ci porta a considerare ancora i bisogni e le attese che attendono risposte e perché abbiamo la consapevolezza che questo è ciò che ci chiede con forza la parte più progressiva della società (*Applausi dei deputati del gruppo di rifondazione comunista-progressisti*).

**PRESIDENTE.** Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole Riccio. Ne ha facoltà.

**EUGENIO RICCIO.** Signor Presidente, onorevole sottosegretario, onorevoli colleghi, il provvedimento al nostro esame — peraltro limitato alle sole locazioni ad uso abitativo — nasce dall'acclarato fallimento della legge n. 392 del 1978, quella che pomposamente il Governo di unità nazionale dell'epoca, a composizione simile all'attuale, salutò come la riforma delle locazioni, come primo passo dopo 44 anni di blocco degli affitti, verso un ritorno alla normalità che avrebbe comportato il rilancio degli investimenti nel settore edilizio, con enormi benefici per la nostra economia.

Il compianto onorevole Pazzaglia, intervenendo in sede di dichiarazione di

voto per il movimento sociale italiano, fu facile profeta nell'affermare testualmente che «gli interessi dei proprietari e degli inquilini» erano entrambi «gravemente danneggiati», aggiungendo che «questo disegno non tutela né l'uno né l'altro degli interessi in gioco, ma crea un sistema farraginoso nel quale gli inquilini e i proprietari, per vedere tutelati i propri diritti, dovranno dar vita ad un contenzioso che per quantità e durata non avrà confronti con quello creato da altre leggi introdotte nel nostro ordinamento».

Rammento al collega De Cesaris quanto ebbe a dichiarare allora l'onorevole Luciana Castellina, che ricordò la battuta di Bernard Shaw che, alla proposta di Isadora Duncan di generare un figlio, osservò: «Ma pensa, cara, se anziché le tue gambe ed il mio cervello dovesse prendere le mie gambe ed il tuo cervello». Rapportata a quella legge, la battuta voleva significare la nascita di un mostriciattolo che sottoponeva ad una serie di vincoli il libero mercato, con l'ovvia conseguenza di creare una grave penalizzazione a danno dei più deboli, neppure tutelati dai tipici istituti dello Stato sociale.

Ritengo sia opportuna e doverosa questa digressione sulla precedente legge, perché la nuova normativa nasce proprio dalla constatazione del fallimento di quella, quindi noi dovremmo ricercare le cause e gli effetti di quella legge. E i fatti già allora dettero ragione alle pacate osservazioni dell'onorevole Pazzaglia. Assistemmo infatti ad un progressivo abbandono degli investimenti privati, al rifugio nel mercato nero, alla mancata realizzazione di un programma serio di edilizia residenziale pubblica. Le cause: un equo canone che si rivelava iniquo per quei tantissimi piccoli proprietari che costituiscono ancora oggi il 98 per cento di quel 78 per cento di italiani proprietari di appartamenti e che forse ingenuamente avevano creduto di fare un utile investimento dei propri sudati risparmi. A ciò si aggiungeva una politica fiscale assolutamente vessatoria, che decuplicava in pochi anni la pressione fiscale, fino a farle

raggiungere oggi vette pari al 59 per cento del reddito, non raggiunte in nessun altro paese del mondo. Infine altre leggi che vanificano la durata delle locazioni, fissata dalla legge n. 392 del 1978 in quattro anni e che reintroducevano di fatto il blocco dei fitti trasferito alla fase esecutiva, come la legge n. 94 del 1982 e la legge n. 61 del 1989 per i comuni ad alta tensione abitativa, con la creazione delle mai abbastanza vituperate commissioni prefettizie, tanto care ai demagoghi di professione.

Molti sfratti sono così rimasti in piedi da circa quindici anni, senza che il proprietario, che magari nel frattempo ha dovuto cercare casa, sapesse quanto e se potesse avere indietro il frutto del proprio lavoro. I patti in deroga di cui all'articolo 11 della legge n. 359 del 1992 dovevano costituire un ponte verso la definitiva liberalizzazione del mercato delle locazioni, in sintonia con quanto avveniva nel resto d'Europa.

Quanto poi all'edilizia residenziale pubblica ed agli istituti di sostegno degli inquilini più deboli, non debbo spendere troppe parole. È sotto gli occhi di tutti la loro assoluta inesistenza, ma sarebbe bene anche conoscere l'utilizzo delle risorse finanziarie già destinate allo scopo. La situazione, prima che la Commissione VIII si occupasse di questo testo, era di tanto drammatica attualità che nelle elezioni politiche del 1996 tanto il Polo — e questo era scontato perché rientrava nel suo gene — quanto l'Ulivo — e questo non era scontato, ma tant'è, la tesi n. 57 del documento programmatico affermava che occorreva procedere nella liberalizzazione delle locazioni — la comprendevano nei rispettivi documenti programmatici.

La Corte costituzionale, da parte sua, con la sentenza n. 309 del 25 luglio del 1996, dichiarava l'illegittimità costituzionale dell'articolo 11 citato nella parte in cui prevedeva come obbligatoria l'assistenza delle organizzazioni di categoria. Occorreva a questo punto il coraggio di abbandonare posizioni populistiche e demagogiche con una vera riforma, che da un lato aprisse al mercato, consentendo l'emersione del nero e rilanciando gli

investimenti nel campo edilizio, abitativo e non, dall'altro sovvenisse alle esigenze dei più deboli con i tipici istituti dello Stato sociale *medio tempore* e con benefici economici nel lungo periodo mediante un serio programma di edilizia residenziale pubblica.

Non è un caso che il ministro Visco, alcuni giorni fa, abbia sentito la necessità, proprio alla vigilia dell'approvazione di questo testo, di parlare della soppressione di alcune imposte in materia di abitazioni, lasciandosi però sfuggire che si dovrebbe puntare, piuttosto che alla diminuzione, alla razionalizzazione della pressione fiscale che, a suo dire e bontà sua, non sarebbe poi tanto elevata. Il coraggio è mancato perché non può inventarsi liberista chi ha una formazione mentale statalista e, consentitemi, parassitaria.

Ho ascoltato le argomentazioni con le quali rifondazione comunista ha motivato il « sì » all'approvazione del testo, anche se con sofferenza. Ebbene, sul piano strettamente politico, abbiamo dovuto registrare la cedevolezza dimostrata all'interno della maggioranza nei confronti di rifondazione comunista. Abbiamo avuto più volte la sensazione che l'ottimo relatore, onorevole Zagatti, avrebbe volentieri trovato un accordo, tendendo la mano all'opposizione, i cui emendamenti rispondevano ad esigenze concrete e di buon senso, non a preconcetti politici, ma era stato paralizzato nella sua azione dalla facile demagogia di rifondazione.

Non possiamo tacere, inoltre, il ruolo del tutto assente del Governo, il quale ha presentato, tramite il ministro delle finanze, un solo emendamento, volto ad operare un taglio alle agevolazioni fiscali, riducendole dal 45 al 40,5 per cento. Mentre il ministro dei lavori pubblici ha scelto il silenzio, il sottosegretario delegato ha parlato fin troppo, ma senza collaborare a presentare una proposta, legato come era, e come è sempre rimasto, all'infausto progetto Di Pietro-Mattioli, capolavoro di veterosindacalismo, di dirigismo sovietizzante, di intromissione sempre e comunque dello Stato nei rapporti tra privati.

Alleanza nazionale si è impegnata con proprie proposte e con propri emendamenti, alcuni dei quali recepiti.

Venendo agli aspetti essenziali che motivano il nostro « no »...

PRESIDENTE. Onorevole Riccio, il tempo a sua disposizione è esaurito.

EUGENIO RICCIO. Il mio tempo è esaurito?

PRESIDENTE. Sì. Ha parlato un minuto oltre i 10 a sua disposizione.

EUGENIO RICCIO. Chiedo allora alla Presidenza di autorizzare la pubblicazione in calce al resoconto stenografico della seduta odierna di considerazioni integrative del mio intervento.

PRESIDENTE. La Presidenza lo consente.

EUGENIO RICCIO. Sembra a noi che la montagna abbia partorito un topolino e questo non soddisfa i proprietari né gli inquilini.

Alleanza nazionale, coerentemente con i propri impegni verso le categorie interessate dei proprietari, in particolare dei piccoli proprietari, e degli inquilini, nonché degli operatori del settore, tutte egualmente discriminate, dice « no » a questa proposta di legge, che solo in minima parte registra le attese di milioni di cittadini. Continueremo a batterci, anche nell'altro ramo del Parlamento, perché la normativa venga adeguatamente migliorata e si proceda nel contempo alla definizione delle problematiche inerenti ai contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo ed alla realizzazione di un serio programma di edilizia residenziale pubblica.

PRESIDENTE. Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole Cimadoro. Ne ha facoltà.

GABRIELE CIMADORO. Signor Presidente, signor rappresentante del Governo,

colleghe e colleghi, dopo due anni di lavoro della Commissione VIII della Camera e a circa vent'anni dall'entrata in vigore della legge sull'equo canone, la Camera si accinge a votare una nuova legge sulle locazioni. Se questa Camera può dichiararsi, differentemente dalle precedenti legislature, soddisfatta per essere riuscita ad arrivare al voto finale di una nuova proposta di legge in materia di locazioni, non altrettanto soddisfatta e contenta potrà dichiararsi per il contenuto della normativa al nostro esame. Il testo che ci apprestiamo a votare appartiene alla serie « vorrei, ma non posso », ossia ad un filone ormai tipico di questa XIII legislatura. Essa, cioè, una volta approvata anche dall'altra Camera, sarà una tipica legge dell'era dell'Ulivo. Infatti, nonostante le promesse elettorali dell'Ulivo, che dichiarava di impegnarsi in questa materia per superare il blocco del mercato ed il regime vincolistico del settore, il testo sottoposto oggi al vostro voto non rispetta questo impegno. Non lo rispetta perché, nonostante l'impegno dichiarato da alcune componenti della maggioranza di rendere più vera la riforma che qui viene discussa, nonostante le promesse elettorali e gli impegni decantati sulla stampa per superare il blocco del settore, per dare possibilità a tutte le categorie di cittadini di accedere al mercato e di scegliere la soluzione più utile alle proprie necessità, nel testo al vostro esame tutto questo non c'è, nonostante l'Ulivo abbia più volte dichiarato di volere, con questa legge, restituire garanzie e voglia di continuare ad investire nel settore, specialmente ai piccoli e medi proprietari (vessati fiscalmente ed espropriati di fatto dallo Stato, con leggi che in questi anni hanno tolto loro il diritto al possesso dei propri beni immobili, una volta locati). Esso non ha potuto fare quanto promesso perché sono prevalse, in punti che il nostro gruppo riteneva qualificanti, le posizioni più ideologiche della sinistra.

Per tali ragioni, questa legge, una volta approvata, andrà a buon titolo ad allargare quella serie di « vorrei, ma non posso » tipici della politica dell'Ulivo. In

questo senso dobbiamo proprio dare atto al gruppo di rifondazione comunista di essere riuscito a caratterizzare non poco il testo: il risultato è una legge che nuocerà non poco a chi ha bisogno di una casa ed a chi vorrebbe continuare ad investire il proprio risparmio nel settore.

Noi volevamo una legge molto più semplice da applicare, una legge in cui il ruolo dello Stato fosse ridotto al minimo indispensabile per sostenere le fasce deboli: quel 4 per cento, quantificato dallo stesso ministro, che può usufruire di altri interventi pubblici in materia. Volevamo una legge che non rendesse indispensabile per i cittadini, come di fatto accadrà con questo testo, farsi assistere da associazioni nazionali, sia dell'inquinato sia della proprietà, per stipulare i contratti che beneficeranno delle agevolazioni fiscali previste. Qui la norma viola chiaramente, secondo noi, la sentenza della Corte costituzionale del luglio 1996. Volevamo una legge che desse reali possibilità ai cittadini proprietari di vivere senza l'incubo — anzi, la certezza —, derivante dal nostro sistema giudiziario, di non poter riavere il proprio bene quando ne avessero la necessità o intendessero venderlo.

Il nostro gruppo, in particolare con il lavoro svolto dal collega Fabris in Commissione, si è tenacemente battuto per ottenere alcune di queste modifiche. Abbiamo così ottenuto (merito che rivendichiamo con forza, perché la maggioranza tenta di attribuirsi anche questi piccoli risultati) che almeno non siano conteggiati ai fini fiscali, come finora è capitato, quei redditi che i proprietari non riescono a riscuotere da inquilini morosi. Avremmo però voluto che almeno uno dei due tipi di contratto che qui vengono introdotti fosse veramente libero: invece, la maggioranza paga pegno a rifondazione comunista e non c'è nessun canale libero. Se mai la stampa avrà la bontà di riprendere quello che dicono le opposizioni, smettendola con queste forme di regime di disinformazione dei cittadini, speriamo di riuscire a far emergere la nostra chiara contrarietà a questa legge.

Non c'è alcuna liberalizzazione: per legge si impone, nel cosiddetto canale libero, una durata di otto anni dei contratti e se mai il proprietario dovesse avere idea di chiedere, alla scadenza, la restituzione della sua proprietà, dovrebbe produrre tali e tanti certificati ed attestati che renderebbero — complice il sistema giudiziario italiano — molto più lungo il periodo necessario per la restituzione del bene. Il canale cosiddetto assistito, che dovrebbe aiutare i più deboli, prevede benefici fiscali da quantificare, ma solo a partire dal 2000.

I nostri emendamenti tendevano a cambiare queste distorsioni del testo; abbiamo, credo con responsabilità e senso costruttivo (come lo stesso relatore e il presidente della Commissione hanno riconosciuto in sede di discussione sulle linee generali), lavorato per migliorare il testo. Qualcosa abbiamo ottenuto: vi è stata grande solidarietà e comunanza di intenti con i colleghi del Polo e della stessa lega e non abbiamo mai lavorato per perdere tempo. L'unica perdita di tempo, che è costata tre proroghe (solo in questa XIII legislatura) della legge che norma l'utilizzo della spesa pubblica nelle procedure di sfratto, è stata dovuta alle difficoltà della maggioranza di trarre un minimo comune denominatore; poi lo hanno trovato ed il risultato, per noi inaccettabile, è sotto i nostri occhi.

La logica, lucidamente perseguita da rifondazione comunista e subita dalla maggioranza, è stata quella di considerare le riforme del mercato della locazione come un pezzo di quella strombazzata riforma dello Stato sociale che non si vuole, e che comunque nulla c'entra con la materia. L'errore è stato questo: aver confuso la materia e gli obiettivi dichiarati da un po' tutte le parti. Con questa legge, certo, né si riformerà lo Stato sociale, né si rilancerà il mercato delle locazioni; e le modificazioni successive a cui il relatore è stato costretto non sono state sufficienti per ottenere un buon testo.

Per tali ragioni e per quanto sostenuto dall'onorevole Fabris, intervenuto in sede di discussione generale, nel rispetto delle

nostre convinzioni espresse negli emendamenti presentati e non accolti, voteremo contro l'approvazione di questo testo. Peccato: poteva essere l'occasione, dopo tante attese, per dare al paese una buona legge in materia di locazione. Alle componenti più moderate di questa maggioranza basterà dire: volevamo ma non abbiamo potuto. Prendiamo atto che la logica sessantottina dell'esproprio proletario è ancora viva: noi non intendiamo contribuire alla vostra serie del « vorrei ma non posso » e per queste ragioni il gruppo dell'UDR voterà contro il testo in esame (*Applausi dei deputati del gruppo dell'UDR*).

**PRESIDENTE.** Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole Giovanardi. Ne ha facoltà.

Le ricordo che ha quattro minuti di tempo.

**CARLO GIOVANARDI.** Signor Presidente, onorevoli colleghi, il voto contrario dei deputati del CCD può essere motivato dalle parole con le quali hanno illustrato il loro voto favorevole il collega dei verdi ed il collega del gruppo di rifondazione comunista. Turrone si è domandato con angoscia: ma come è possibile che a Roma vi siano 150 mila appartamenti sfitti? È una città grande come Bologna: sono abitazioni che non hanno la possibilità di essere utilizzate! È l'anomalia dell'Italia di oggi, l'anomalia di un paese nel quale non si riesce a dare risposta alla domanda di case in affitto! Basta girare in Europa, andare nelle capitali, per esempio a Bruxelles, per accorgersi che questa offerta è abbondante e a prezzi molto inferiori a quelli che vengono praticati in Italia.

Certo, ci portiamo dietro un'anomalia storica, che viene dal dopoguerra: il regime vincolistico; allora, però, eravamo in un'Italia distrutta dalla guerra, che aveva una fame di abitazioni che non poteva essere soddisfatta per le condizioni ambientali, economiche, politiche del tempo. Gli anni sono passati, ma non è cambiata la mentalità; siamo così di fronte ai guasti terribili prodotti dal regime vincolistico,

che in qualche modo ha impedito di mettere in moto il meccanismo virtuoso che riuscirebbe a trovare un equilibrio tra le esigenze dell'inquilino e quelle del padrone di casa. Oggi abbiamo solo i danni provocati da una fiscalità eccessiva ed esosa, che colpisce un bene primario come quello della casa (anche la prima casa), con i drammi di chi ha risparmiato per una vita con l'obiettivo di acquistare una casa e che poi fa fatica a mantenerla, per esempio quando va in pensione. Vi è poi il dramma di un regime vincolistico per il quale, nella pratica, chi si trova a dover affittare la casa comprata con sacrifici ha il terrore di non poterla liberare quando avrà necessità di servirsene. Non siamo nel campo della teoria, ma in quello della pratica! Ogni giorno, ascoltiamo le storie di chi entra in questo meccanismo kafkiano dei tribunali e degli sfratti che non finiscono mai, perché durano mesi ed anni, senza che si riesca ad ottenere di nuovo la disponibilità di un bene di proprietà, spesso acquisito con grandi sacrifici.

I meccanismi del canone agevolato, o assistito, sono ora un libro in bianco, visto che per l'ennesima volta è stata affidata una delega al ministro Costa. Tutto viene rimandato al futuro. Tutto viene appeso alle probabilità e agli imprevisti delle finanziarie. Insomma, non si è voluto con serietà dire « basta » al regime vincolistico e — certo — arrivare, non al liberismo selvaggio, colleghi di rifondazione comunista, ma a un sistema nel quale ci sia un equilibrio: il mercato per chi può permettersi di affrontarlo e un intervento pubblico serio nella offerta di case (dei comuni, delle provincie e dello Stato) per venire incontro alle fasce deboli della società, quel 3-4 per cento che non può permettersi di pagare il canone. Tutto questo senza invece confondere i due momenti e creare nuovamente, come si fa con questa legge, una confusione nefasta, sia per chi cerca casa e non la trova, sia per chi vuole affittare la casa e ha paura a farlo, sia per chi in tutti i casi si trova costretto a muoversi all'interno di un regime farraginoso, nel quale entrano le

associazioni sindacali per assistere e tutelare un meccanismo che dovrebbe essere lasciato, come lo è in tutta Europa, all'incontro fra la domanda e l'offerta.

Questa sarebbe stata la strada per risolvere i problemi abitativi nel nostro paese. Ancora una volta, si è scelta la strada del vincolo e per questo noi non possiamo votare a favore di questa legge. Il nostro sarà un voto contrario.

**PRESIDENTE.** Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole Casinelli. Ne ha facoltà.

**CESIDIO CASINELLI.** Signor Presidente, onorevoli colleghi, rappresentanti del Governo, portiamo oggi all'esame e, riteniamo, anche all'approvazione di quest'aula una riforma del mercato delle locazioni che non registra la completa soddisfazione — su questo sono d'accordo con quanto detto poc'anzi dall'onorevole Riccio — né delle organizzazioni dei proprietari né delle rappresentanze degli inquilini, ma questo per noi è un pregio del provvedimento. Norme soddisfacenti per tutti forse, anzi sicuramente, esulano dalle umane possibilità e capacità. D'altronde, però, nemmeno si deve dimenticare — la maggioranza non può dimenticarlo — che le capacità e le volontà di una maggioranza vanno anche confrontate e commisurate agli stanziamenti compatibili con la situazione generale del paese.

Nel rispetto dei vincoli generali di bilancio, ci pare che questo Governo e questa maggioranza abbiano posto grandissima attenzione, anche dal punto di vista degli impegni finanziari, al problema della casa, alle prerogative dei proprietari e alle necessità degli inquilini.

Ringrazio anche, per quanto mi compete, il relatore, onorevole Zagatti, che ha saputo svolgere una sapiente opera di mediazione, tutti i rappresentanti della maggioranza, quelli del Polo e anche quelli della lega, per alcuni aspetti, che pure hanno dato un appassionato impulso alla discussione ed hanno contribuito in maniera fattiva alla stesura definitiva del testo.

Ma tornando all'insoddisfazione di ambo le parti, proprietari e inquilini, di cui parlavo all'inizio, da essa discende la consapevolezza di proporre una legge comunque equilibrata, norme che possano tenere nel giusto conto le legittime esigenze di tutti, pur senza riuscire a soddisfarle pienamente. Questa circostanza ci lascia, se non soddisfatti, almeno sereni, nella convinzione di aver esercitato appieno tutte le giuste mediazioni che sono richieste alla politica.

Passando al merito del provvedimento, mi pare doveroso sottolineare come ed in maniera finalmente organica si riconosca che la casa è un'esigenza sociale primaria e che, se l'edilizia residenziale pubblica non riesce a dare una completa risposta alle esigenze dei ceti più deboli, allora lo Stato deve estendere altrove il proprio intervento.

Il problema di assicurare a tutti un'abitazione dignitosa, a prezzi compatibili con il reddito familiare, non può essere risolto imponendo un canone più o meno equo ad un proprietario che può trovarsi in qualche circostanza in condizioni economiche altrettanto precarie di quelle del proprio inquilino. Il problema di assicurare un'abitazione dignitosa anche alle fasce più deboli non può d'altronde essere lasciato solo alla libera contrattazione delle parti, ma deve diventare un problema della collettività, un problema di tutti.

Lo Stato interviene — con questo provvedimento — attraverso un fondo nazionale di solidarietà con la detrazione fiscale per i proprietari che accedono al secondo canale, bilanciando il minore canone percepito anche con una minore durata del contratto. Sarebbe stato indiscutibilmente più equo prevedere le detrazioni fiscali per tutto il territorio nazionale e non solo per le aree ad alta tensione abitativa. Ma — lo ripeto — la maggioranza ha il dovere di proporre norme compatibili con la situazione generale del paese. Su questo punto possiamo comprendere l'insoddisfazione manifestata da più parti, ma riteniamo co-

munque che la soluzione proposta, anche se parziale, possa portare a risultati importanti.

La legge prevede, per il futuro, un meccanismo di detrazione fiscale anche per gli inquilini, ma riteniamo che il fondo sociale possa comunque assolvere da subito ad un'importante funzione di sostegno per i redditi più deboli. Il meccanismo di riparto del fondo sociale, per come è stato ipotizzato nella legge, tenderà ad innescare processi virtuosi di corrispondenza e collaborazione tra organi centrali ed autonomie locali, con un sistema in grado di stimolare e premiare le sensibilità più accentuate.

Infatti la ripartizione del fondo tra le regioni sarà effettuata anche in rapporto alla quota di risorse proprie messe a disposizione dalle singole regioni. Nella successiva ripartizione tra i comuni, analogamente, le regioni terranno conto della disponibilità dei comuni a concorrere con risorse proprie. Dovrà instaurarsi una sorta di sussidiarietà invertita, nella quale venga esaltato il ruolo delle autonomie locali, che potranno liberamente selezionare i bisogni dei propri amministrati (a volte ve ne sono anche di futili, onorevoli colleghi): se daranno maggiore rilevanza al problema della casa, se mostreranno maggiore sensibilità, vedranno riconosciuta questa attenzione con il trasferimento di una maggiore quota del fondo.

**PRESIDENTE.** Mi scusi, onorevole Casinelli.

Prego i colleghi che si stanno intrattenendo accanto all'oratore di consentire la prosecuzione dell'intervento dell'onorevole Casinelli. Prendete posto, per favore.

Prego, onorevole Casinelli.

**CESIDIO CASINELLI.** Grazie, Presidente.

Certo, per un migliore funzionamento della legge e soprattutto per una piena attuazione del secondo canale, ognuno dovrà fare la propria parte: il Ministero, con una immediata convocazione delle parti e con una mirata opera di mediazione, per arrivare ad una definizione

condivisa dei criteri generali e dei parametri necessari per la stipula dei contratti; le regioni, con una sollecita ripartizione della quota di fondo assegnata; i sindaci, promuovendo rapidamente gli accordi locali, i quali dovranno tener conto della reale ed effettiva situazione del territorio di competenza; le organizzazioni della proprietà e dell'inquinato, che dovranno partecipare con spirito costruttivo ai lavori della convenzione ed alla definizione degli accordi locali.

La proposta di legge al nostro esame, nel prevedere la delegificazione di molti aspetti della normativa di dettaglio, consente di trovare rimedio sia a fronte di un deprecabile mancato accordo nella determinazione dei criteri generali a livello centrale con l'emanazione di norme che riprendano gli orientamenti prevalenti, comunque espressi, sia a fronte di inerzie di qualche comune nella convocazione delle parti. Similmente, se anche in sede locale non si dovesse arrivare alla definizione di accordi, si innescano comunque meccanismi sostitutivi per consentire la piena funzionalità del secondo canale.

Indipendentemente dal canale prescelto, vi è un'ampia casistica di possibilità di disdetta dei contratti, rispettivamente dopo 4 e 3 anni, per le esigenze (non solo di natura abitativa) del locatore. I piccoli proprietari, inoltre, possono disdettare anche in caso di vendita dell'immobile locato.

**PRESIDENTE.** Onorevole Bono, la prego di prendere posto.

Prego, onorevole Casinelli.

**CESIDIO CASINELLI.** Le critiche rivolte all'unico limite posto alla libera contrattazione delle parti per quanto riguarda i contratti del primo canale (la durata di quattro anni, portata ad otto solo in mancanza di una giusta causa per la disdetta) appaiono largamente immotivate di fronte all'esigenza di assicurare una stabilità contrattuale minima ed una residenza certa, se queste sono le esigenze, alle famiglie degli inquilini. O forse si vorrebbero obbligare queste famiglie a

porsi, anno dopo anno, il problema dell'abitazione?

La durata, però, diventa un falso problema, perché con decreto ministeriale verranno compiutamente disciplinate le modalità per la stipula dei contratti di locazione di natura transitoria, per rispondere a particolari esigenze, sia dei locatori sia dei conduttori.

Esaminare nel dettaglio, come una parte della minoranza voleva, tutte le esigenze particolari in una legge sarebbe stato impossibile ed introdurre una norma generica avrebbe consentito solo qualche falsa interpretazione ed un notevole e sicuro contenzioso.

La proposta al nostro esame fa, inoltre, finalmente giustizia sulla vicenda della tassazione dei canoni non percepiti. Grazie anche al contributo delle forze della minoranza, il problema può dirsi risolto, almeno per le locazioni ad uso abitativo. Non sfugge come la vicenda assuma analogia rilevanza anche per le locazioni ad uso diverso. Comunque, ci si deve proporre di fare giustizia anche in questo altro settore, perché si tratta di problemi di giustizia sostanziale.

Per il momento prendiamo atto con soddisfazione che il Governo, a lungo sollecitato, ha saputo e voluto dare una risposta positiva ad una esigenza rappresentata unanimemente dalla Commissione.

Un aspetto sottolineato con favore da più parti è quello del superamento, in tema di rilascio, delle commissioni prefettizie ed il ritorno al giudice di ogni competenza in materia. Se il nuovo meccanismo saprà garantire, come ci auguriamo, tempi certi per il rilascio, allora sarà stata rimossa la ritrosia principale, al di là del canone, che spesso non assume l'importanza che alcuni vorrebbero, ad immettere alloggi liberi sul mercato. Altro impulso a tal fine, d'altronde, dovrebbe venire dall'uso di contratti di natura transitoria.

Si vuol vedere un limite della legge nel fatto che essa non si occupa degli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo. Siamo convinti che anche in

questo settore occorrerà intervenire con norme nuove corrispondenti alle esigenze dei tempi.

**PRESIDENTE.** Onorevole Casinelli, dovrebbe concludere.

**CESIDIO CASINELLI.** Non aver affrontato il problema in questa sede non è sintomo di scarsa attenzione, ma rappresenta solo una scelta di priorità.

Signor Presidente, la ringrazio e, in conclusione, confermo il voto convintamente favorevole dei deputati del gruppo dei popolari e democratici-l'Ulivo su questo provvedimento (*Applausi dei deputati del gruppo dei popolari e democratici-l'Ulivo*).

**PRESIDENTE.** Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole Fongaro. Ne ha facoltà.

**CARLO FONGARO.** Siamo giunti alla votazione finale di un provvedimento che, come abbiamo detto più volte, rappresenta sicuramente un passo indietro rispetto all'attuale situazione e anche rispetto alla legge sull'equo canone del 1978.

È un passo indietro rispetto alla situazione attuale, perché dal 1992, con l'introduzione del regime dei patti in deroga, e dal luglio 1996, con la decisione della Corte costituzionale che ridimensionava il ruolo delle organizzazioni sindacali, si era arrivati ad una certa liberalizzazione del mercato, con effetti benefici.

Vi è stato infatti un ritorno sul mercato delle locazioni di alloggi fino ad allora lasciati sfitti ed una conseguente riduzione dei canoni di locazione. Questa è, dunque, la prova provata che, liberalizzando il mercato, si favorisce prima di tutto chi cerca casa. La maggioranza non ha voluto però approfittare della situazione favorevole che si era determinata, un po' casualmente ed un po' volutamente. È mancato un atto di coraggio per superare definitivamente il regime vincolistico e per restituire ai cittadini —

sembrerebbe strano — la libertà di contrattare fra di loro le locazioni ad uso abitativo.

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE  
PIERLUIGI PETRINI (ore 12)

CARLO FONGARO. Questo provvedimento rappresenta un passo indietro anche rispetto all'equo canone, nonostante siano state accolte alcune proposte che l'opposizione ha avanzato. Mi riferisco, soprattutto, alla eliminazione degli ultimi due anni, dopo gli otto già previsti nel cosiddetto canale libero.

Sono stati introdotti, purtroppo, vincoli e procedure che non esistevano nemmeno nella legge sull'equo canone: penso al diritto di prelazione per l'uso abitativo. Il mercato immobiliare non aveva bisogno di ulteriori vincoli! Mi riferisco anche allo strapotere che viene affidato alle organizzazioni sindacali, che ricevono, con questa legge, una legittimazione mai avuta prima d'ora. Vi è poi la previsione di una convenzione nazionale, che è il frutto di un fanatico centralismo che questa maggioranza ha nel suo DNA comunista. Proprio le deleghe ai sindacati fanno dire che quella che la Camera sta per approvare non è una legge ma è una mezza legge: l'altra metà verrà scritta dalle organizzazioni sindacali! A tutto ciò si aggiungono delle proroghe generalizzate, e di conseguenza ingiustificate, previste per il rilascio degli immobili e una discriminante attribuzione di agevolazioni fiscali. Oltre tutto vi sono forti condizionamenti che costringeranno (non indurranno, ma costringeranno!) i proprietari a ricorrere al canale vincolato.

Rileviamo inoltre anche la mancanza di una norma che regoli il passaggio dagli attuali contratti ad equo canone a quelli che dovranno essere stipulati in base alla nuova legge. È facile prevedere che vi sarà un perenne stato di transitorietà e di confusione, visto che coesisteranno regimi di locazione diversi nello stesso momento. Altrettanto grave è inoltre la dichiarazione di nullità dei patti contrari alla legge.

Saranno necessari dieci anni di giurisprudenza prima di capire quali norme si potranno effettivamente inserire nei contratti di locazione.

Prendiamo anche atto che è stato respinto un nostro emendamento volto a considerare il contratto di locazione come titolo esecutivo: era l'unico rimedio per superare il ben noto malfunzionamento della giustizia italiana, malfunzionamento che si traduce di fatto in un'ulteriore proroga delle locazioni quando un proprietario decide di rientrare in possesso del proprio immobile. E quando non provvede la giustizia a creare queste proroghe vere o fittizie, allora ci pensa questa maggioranza, come ha fatto alcuni mesi fa, prorogando la non concessione della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio.

Il nostro è un voto contrario ad una legge (che come dicevo prima è più esatto definire mezza legge) la quale creerà di nuovo il mercato nero delle locazioni; una legge che a nostro giudizio è anche incostituzionale, visto che l'articolo 42 della Costituzione stabilisce che la legge deve garantire la proprietà privata, cosa che il provvedimento in esame non fa.

La lega nord prende atto che questa maggioranza costringe i cittadini a stipulare dei contratti di locazione in base a quanto rigorosamente stabilito a livello di potere centrale e costringe altresì i cittadini a finanziare i sindacati. Questa legge getta quindi il mercato delle locazioni nella più totale confusione, lasciando campo libero sia alle scorribande interpretative dei sindacati sia probabilmente al protagonismo di qualche pretore.

Questa legge mette la parola fine all'investimento nell'edilizia, settore economico che da tutti, compresa l'attuale maggioranza, viene definito, a parole, volano dell'economia; però poi questa maggioranza l'economia la intende e la vuole rilanciare solo a colpi di rottamazione e di finte privatizzazioni! La confusione di questa legge rispecchia comunque fedelmente lo stato di salute di questa maggioranza e scontenta tutti, proprietari e inquilini, ma non perché, come è stato

detto, è equilibrata (ma dove sta scritto e con quali criteri si afferma che scontentando tutti si rappresenta l'equilibrio!). Questa legge scontenta tutti perché è fuori da una logica di mercato ed è fuori anche dallo stesso buon senso (*Applausi dei deputati del gruppo della lega nord per l'indipendenza della Padania*).

PRESIDENTE. Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole Vigni. Ne ha facoltà.

FABRIZIO VIGNI. Questa legge di riforma delle locazioni, come è stato ricordato, è il frutto di un lungo lavoro della Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici e di un lavoro tenace e paziente in particolare del relatore. È il frutto del confronto tra proposte e punti di vista diversi dei gruppi parlamentari ed è frutto anche del confronto con le parti sociali, con le organizzazioni dei proprietari e con quelle degli inquilini.

È una legge molto attesa dalla società italiana.

Ci troviamo sempre più spesso a fare confronti tra il nostro e gli altri paesi europei, tanto più ora che siamo nella moneta unica. Ebbene, se confrontiamo la situazione abitativa, la prima, grande differenza che balza agli occhi è la seguente: in Italia ci sono meno case in affitto che negli altri paesi, eppure il nostro patrimonio abitativo non è piccolo, tutt'altro. Il fatto è che in Italia il 75 per cento delle case è di proprietà e solo il 25 per cento è in affitto, mentre in Europa la percentuale delle abitazioni in affitto sale al 40 per cento e spesso a più del 40 per cento, ed analoga situazione si verifica negli Stati Uniti. Come è stato ricordato, sono i paesi più ricchi, più avanzati, ad avere un più elevato numero di abitazioni in affitto, ad avere un mercato delle locazioni più ampio.

Tra l'altro questa situazione costituisce per il nostro paese anche un ostacolo alla mobilità territoriale e sociale. Dunque, uno degli obiettivi principali di una nuova politica per la casa deve essere quello di allargare il mercato delle locazioni. Con

l'approvazione di questo provvedimento si attua uno degli obiettivi contenuti nel programma dell'Ulivo. Vorrei ricordare che in quel programma sulla questione delle abitazioni si diceva: in primo luogo, bisogna incrementare l'offerta delle abitazioni in locazione, superando legislazioni vincolistiche nel senso di una maggiore liberalizzazione; in secondo luogo, si deve favorire il riutilizzo ed il recupero del patrimonio abitativo esistente; in terzo luogo, si deve ridefinire l'intervento pubblico per assicurare il sostegno alle categorie più deboli; in quarto luogo, si deve riesaminare l'imposizione fiscale sugli immobili. Questo scrivevamo nel programma dell'Ulivo.

Ebbene, a me pare che questo provvedimento, accanto a quelli già presi per favorire il recupero di immobili ad uso abitativo, con le agevolazioni fiscali del 41 per cento, accanto ai necessari provvedimenti sull'edilizia residenziale pubblica e accanto al tema della riorganizzazione e della riduzione della fiscalità immobiliare che deve essere affrontato, sia un passo in avanti essenziale per una nuova politica per la casa. È un provvedimento che disegna un nuovo sistema di regole, innovativo. Alcuni lo criticano perché non liberalizzerebbe abbastanza, altri talvolta per ragioni opposte. A noi pare nell'insieme un punto di equilibrio non solo ragionevole, ma anche efficace, tra la necessità di liberalizzare il mercato delle locazioni, da un lato, superando definitivamente logiche vincolistiche che, prima ancora che giuste o sbagliate, si erano dimostrate sostanzialmente inefficaci, e, dall'altro, la necessità di aiutare le fasce sociali più deboli, di aiutare i cittadini a reddito medio-basso.

Va nel senso della liberalizzazione il cosiddetto primo canale, che prevede la libera contrattazione tra proprietario ed inquilino. Al tempo stesso, si contemplano forme di sostegno alle fasce sociali più deboli sia con i contributi integrativi alle famiglie a più basso reddito — e questo è tra l'altro uno dei capitoli significativi di riforma delle politiche *welfare* — sia prevedendo un sistema di incentivi fiscali per

favorire la creazione di un segmento di mercato a canoni meno elevati rispetto a quelli di mercato; è questo il cosiddetto secondo canale, che prevede, appunto, la possibilità di aderire con una libera scelta — sottolineo il concetto di libera scelta — a contratti-tipo nell'ambito di parametri definiti dalla contrattazione collettiva. L'inquilino avrà un canone più basso, il proprietario avrà detrazioni fiscali.

A tutto ciò si affiancherà, a partire dal 2001, anche un sistema di agevolazioni fiscali per le famiglie di inquilini a reddito medio-basso. Questo sistema di regole e di incentivi può rivelarsi, tra l'altro, utile ed efficace anche per far emergere il nero e per contrastare l'evasione fiscale.

È dunque, nell'insieme, un sistema di regole fortemente innovativo, che va nella direzione giusta, quella cioè anzitutto di una più forte liberalizzazione, laddove per ciò non può intendersi l'assenza di regole, ed al tempo stesso di un sostegno alle persone e alle famiglie più deboli, non secondo logiche vincolistiche ma attraverso quella degli incentivi.

C'è poi un altro punto molto importante: il provvedimento potrà finalmente dare maggiori certezze a proprietari ed inquilini sulla durata dei contratti e sulle procedure di rilascio, mettendo fine ai provvedimenti di proroga in materia di sfratto, il che non è poco.

Il nostro è dunque nell'insieme un giudizio positivo. Per questi motivi il provvedimento avrà il voto favorevole dei democratici di sinistra. Auspichiamo anche che possa essere rapidamente approvato dal Senato perché si tratta di un provvedimento che, insieme con altri già adottati (ho ricordato quelli sul recupero edilizio) o da prendere (ho già citato anzitutto quello sulla fiscalità immobiliare), dà corpo alla politica riformatrice dell'Ulivo e della maggioranza, che anche nel settore della casa vuole cambiare le cose e le sta cambiando (*Applausi dei deputati del gruppo dei democratici di sinistra-l'Ulivo*).

**PRESIDENTE.** Ha chiesto di parlare per dichiarazione di voto l'onorevole Radice. Ne ha facoltà.

**ROBERTO MARIA RADICE.** Quanto tempo ho, Presidente?

**PRESIDENTE.** Dieci minuti, onorevole Radice.

**ROBERTO MARIA RADICE.** La ringrazio. Signor Presidente, onorevoli colleghe e colleghi, onorevoli rappresentanti del Governo, dopo l'esame, in VIII Commissione in sede redigente, della disciplina sulle locazioni e sul rilascio degli immobili, essa viene oggi dinanzi a questa Assemblea per la sua votazione finale.

Il collega Stradella, nel suo compiuto intervento, ha già toccato i temi di ordine politico e le motivazioni per cui forza Italia voterà in senso negativo su questa legge.

Dico subito che si è persa soprattutto una grande occasione per dar vita ad una grande riforma. Come ha ricordato l'onorevole Vigni, vi è stato un confronto tra le parti che si è svolto in Commissione. Sono state fornite indicazioni che tutti avvertivamo come importanti soprattutto per risolvere non solo il problema delle locazioni e del rilascio degli immobili ma anche il grande tema dell'edilizia, che chiaramente risente dell'impostazione legislativa, nonché quello — collegato con il tema dell'edilizia — dell'occupazione, che credo in questo momento non possa non preoccupare tutti, e a maggior ragione il Governo, che su di esso si deve impegnare per fornire indicazioni e soluzioni.

Ecco perché dicevo che si è persa una grandissima occasione. Non si è data alcuna risposta logica e corretta in tal senso. Si è ascoltata la filosofia di rifondazione comunista che ancora oggi, con le parole dell'onorevole De Cesaris, abbiamo sentito. È una filosofia chiara, netta, che ha delle precise basi per quanto attiene non solo al problema della casa ma anche a quello dell'economia.

Vorrebbero chiaramente un regime vincolistico in tutti i sensi. C'è addirittura

un ritorno all'indietro nelle parole che abbiamo ascoltato, che hanno una chiara ispirazione che ci fa drammaticamente pensare a nazioni dove questi problemi, invece di essere stati risolti con determinate leggi, hanno dato origine a drammi. Viene da pensare a Cuba, alla Bulgaria, alla Romania. Con preoccupazione nasce in noi il sospetto che si voglia portare anche la nostra economia verso questo tipo di soluzioni.

Taluni suggeriscono che quell'atteggiamento è coerente con l'ispirazione di tipo comunista a cui quei colleghi si rifanno, certamente però meno coerenza è possibile rinvenire in questa maggioranza. Non è mia intenzione dilungarmi su questi aspetti di ordine politico, peraltro già trattati a nome di forza Italia dal collega Stradella; mi rimane da svolgere un compito prima della votazione finale, quello di esaminare alcuni aspetti tecnici per dimostrare, ancora una volta, che si è persa una grande occasione, non solo dal punto di vista politico ma anche sotto il profilo tecnico, per affrontare e risolvere i gravi problemi che si registrano nel settore delle locazioni e che con questo provvedimento non vengono assolutamente risolti.

Il primo aspetto di ordine tecnico, che avevo già avuto occasione di segnalare in sede di discussione generale, rispetto al quale mi auguravo di riuscire a convincere (e purtroppo così non è stato) i colleghi della maggioranza a favore di una determinata soluzione, riguarda l'ampliamento del numero dei comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, di cui al comma 4 dell'articolo 8. Se il CIPE deciderà di ampliare il numero dei comuni (ipotesi realistica), la legge non prevede il finanziamento, con opportune variazioni di bilancio, demandato al ministro del tesoro al fine di mantenere al medesimo livello l'agevolazione fiscale. È stata invece seguita la strada della variazione delle agevolazioni fiscali, variazione che — è quasi superfluo sottolinearlo — è prevista solo in diminuzione.

Che dire poi di uno Stato che si rivolge al contribuente invitandolo a sottoporre il

proprio contratto a determinate condizioni in cambio di un'agevolazione fiscale pari al 40 per cento?

PRESIDENTE. Colleghi, per cortesia, prendete posto in silenzio.

ROBERTO MARIA RADICE. Capisco che la materia molto tecnica possa essere noiosa per i colleghi ma, prima della votazione, sento il dovere di sottolineare gli errori in cui si cadrà se si voterà a favore di questo provvedimento.

Dopo un anno o due...

PRESIDENTE. Colleghi, per cortesia! Onorevole Radice, se avvicina di più il microfono, possiamo ascoltarla meglio.

ROBERTO MARIA RADICE. Avevo interrotto il discorso perché vedevo che lei gentilmente si stava interessando per portare un po' di silenzio in aula.

PRESIDENTE. Grazie. Prosegua pure.

ROBERTO MARIA RADICE. Dicevo che dopo un anno o due, magari anche nello stesso anno, può cambiare l'elenco dei comuni in cui si applicano le agevolazioni per cui l'aliquota può scendere al 35, al 33 o addirittura al 25 per cento. Il proprietario accetterebbe di entrare nel cosiddetto canale di contrattazione per subire una decurtazione dei vantaggi che gli erano stati promessi.

Un altro aspetto che vorrei richiamare è quello relativo alle difficoltà in cui verrà a trovarsi il locatore che acceda al canale contrattato riguardo all'ICI. Giustamente si prevede, all'articolo 2, comma 4, che i comuni possano abbassare l'ICI per favorire la locazione; meno giustamente si prevede che possano sfondare il limite, fino a due anni, del 7 per mille.

Si tace invece sul fatto che l'ICI possa variare nel corso del rapporto locatizio; mentre non può variare il canone una volta concordato. Quindi, se l'ICI sale, se l'ICI raddoppia, il proprietario non può farci nulla! Egli vedrà erodersi il suo reddito, anche se per accedere al canale