

Locazione

Per combattere l'emergenza locativa rendiamo più veloce il procedimento esecutivo di rilascio degli immobili

di Mario Fiamigi - segretario nazionale Appc

08 Gennaio 2025

Con l'esplosione del fenomeno degli affitti brevi e delle loro conseguenze sul tessuto urbanistico delle città, sull'economia e sul mercato tradizionale delle locazioni nonché con la successiva recente adozione da parte del legislatore di provvedimenti "contenitivi" si è aperto sugli organi di informazione un dibattito che travalica la semplice questione del rapporto contrattuale disciplinato dal Codice civile e investe il diritto di proprietà, tutelato dall'articolo 42 della Costituzione.

Il dibattito in corso e le diverse posizioni in campo

Molti osservatori e illustri opinionisti partendo da un punto di vista strettamente "liberale" hanno aspramente criticato le misure governative che hanno aumentato le formalità e gli obblighi, sanzionando in modo pesante i trasgressori, ritenendo la normativa introdotta penalizzante nei confronti della proprietà a cui verrebbe ingiustamente ostacolato il diritto di disporre come meglio crede dei propri immobili.

Dall'altro lato amministratori pubblici, sindaci, urbanisti e operatori del settore immobiliare hanno posto l'accento sulle trasformazioni che un simile fenomeno sta producendo nei centri storici delle città a vocazione turistica (in Italia praticamente tutti i capoluoghi regionali).

Le conseguenze negative individuate sono l'espulsione dei residenti tradizionali, la chiusura degli esercizi commerciali legati alla residenza di lungo periodo e la loro sostituzione con attività precarie e focalizzate essenzialmente sulla ristorazione di veloce consumazione (fast-food, kebab, chioschi). Altri aspetti evidenziati sono il degrado delle parti comuni degli stabili sottoposti ad uno stress abitativo non usuale, il disturbo per i residenti veri (che stanno diminuendo con una velocità impressionante) a causa del rumore e della sporcizia che inevitabilmente la rotazione continua delle persone comporta.


La scarsa offerta locativa tradizionale

Soprattutto allarma la costante, irrefrenabile diminuzione degli appartamenti offerti in locazione abitativa secondo le modalità contrattuali previste dalla legge 431/89. Non si tratta quindi di contrastare solo il fenomeno delle "città lunapark", ma di affrontare un'emergenza sociale che riguarda certamente le fasce economicamente più deboli della popolazione, ma anche i ceti con reddito medio-alto, per la semplice e drammatica ragione che il mercato normale delle locazioni sta scomparendo. Quindi è necessario misurarsi con questo problema in modo concreto, spogliandosi da ogni retroterra ideologico, evitando la contrapposizione liberismo contro stalinismo che è certamente inadatta per affrontare un evento totalmente nuovo e senza precedenti.

Le misure contenitive sino ad oggi adottate sono solo palliativi burocratici che appaiono ingiustamente penalizzanti e comunque certamente non idonei a modificare la situazione. Peraltro bisogna anche ricordare a chi lamenta la lesione del diritto di proprietà che provvedimenti tesi a contrastare gli affitti brevi sono stati assunti in moltissimi paesi occidentali e liberali come Spagna, Francia e Stati Uniti. Va ricordato che l'articolo 42 della Costituzione prevede limiti alla proprietà per salvaguardarne la funzione sociale. Ma il punto fondamentale è che in una economia di mercato l'unica soluzione vera è rendere competitivo e appetibile il sistema delle locazioni abitative.

Le proposte di intervento

Su questo versante moltissimo si può fare se si vuole agire con serietà e metodo. In primo luogo deve essere velocizzato il procedimento esecutivo di rilascio degli immobili perché è intollerabile che ci vogliano mesi e mesi per liberare l'appartamento dopo avere acquisito dal Tribunale l'ordinanza di sfratto. Anche riguardo all'aspetto fiscale si possono mettere in campo ulteriori agevolazioni per i contratti concordati oltre a quelle già previste. Sotto l'aspetto burocratico si può semplificare la vita del cittadino che intende affittare con contratto ad uso abitativo

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE