

# SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

## 350<sup>a</sup> SEDUTA PUBBLICA

### RESOCONTO STENOGRAFICO

MARTEDÌ 1<sup>o</sup> OTTOBRE 1985

(Antimeridiana)

Presidenza del presidente FANFANI,  
indi del vice presidente DE GIUSEPPE

#### INDICE

##### **COMITATO PARLAMENTARE PER I SERVIZI DI INFORMAZIONE E SICUREZZA E PER IL SEGRETO DI STATO**

Variazioni nella composizione ..... Pag. 3

##### **COMMISSIONE PARLAMENTARE SUL FENOMENO DELLA MAFIA**

Ufficio di presidenza ..... 3

##### **CONGEDI E MISSIONI** ..... 3

##### **CORTE COSTITUZIONALE**

Ordinanze emesse da autorità giurisdizionali  
per il giudizio di legittimità ..... 5

##### **DISEGNI DI LEGGE**

Annunzio di presentazione ..... 3

Assegnazione ..... 3

##### **Seguito della discussione:**

«Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani» (479);

«Modifiche e integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernenti la disciplina transitoria delle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione» (77), d'iniziativa del senatore Barsacchi e di altri senatori;

«Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani» (105), d'iniziativa del senatore Visconti e di altri senatori;

«Modifiche ed integrazioni al titolo II della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente la disciplina transitoria delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione» (559), d'iniziativa del senatore Aliverti e di altri senatori;

«Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, recante disciplina delle locazioni di immobili urbani» (651), d'iniziativa del senatore Gualtieri e di altri senatori:

BIGLIA (MSI-DN) .....	Pag. 10
* LIBERTINI (PCI) .....	20
PAGANI Maurizio (PSDI) .....	16
PINGITORE (Sin. Ind.) .....	5

**GOVERNO**

Trasmissione di documenti ..... Pag. 4

**INVERSIONE DELL'ORDINE DEL GIORNO**

PRESIDENTE ..... 5

N. B. — *L'asterisco indica che il testo del discorso non è stato restituito corretto dall'oratore*

## Presidenza del presidente FANFANI

PRESIDENTE. La seduta è aperta (ore 10).  
Si dà lettura del processo verbale.

SCLAVI, segretario, dà lettura del processo verbale della seduta antimeridiana di venerdì 27 settembre.

PRESIDENTE. Non essendovi osservazioni, il processo verbale è approvato.

### Congedi e missioni

PRESIDENTE. Sono in congedo i senatori: Angelin, Crollanza, De Cataldo, Finocchiaro, Jannelli, Loprieno, Malagodi, Martorelli, Prandini, Romei Carlo, Rossanda.

Sono assenti per incarico avuto dal Senato i senatori: Colajanni, Giust, Masciadri, Mezzapesa, Milani Eliseo, Mitterdorfer, Pollidoro, a Strasburgo, per attività del Consiglio d'Europa; D'Amelio, Flamigni, Saporito, Segreto, Vitalone, in Canada e Stati Uniti d'America, per attività della Commissione parlamentare sul fenomeno della mafia.

### Comitato parlamentare per i servizi di informazione e sicurezza e per il segreto di Stato, variazioni nella composizione

PRESIDENTE. Il senatore Lapenta è stato chiamato a far parte del Comitato parlamentare per i servizi di informazione e sicurezza e per il segreto di Stato in sostituzione del senatore Pastorino, dimissionario.

### Commissione parlamentare sul fenomeno della mafia, ufficio di presidenza

PRESIDENTE. La Commissione parlamentare sul fenomeno della mafia ha proceduto,

in data 27 settembre 1985, alla votazione per l'elezione di un Vicepresidente.

È risultato eletto il senatore Martini.

### Disegni di legge, annuncio di presentazione

PRESIDENTE. In data 30 settembre 1985, sono stati presentati i seguenti disegni di legge:

*dal Ministro del tesoro:*

«Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato» (legge finanziaria 1986) (1504);

«Bilancio di previsione dello Stato per l'anno 1986 e bilancio pluriennale per il triennio 1986-1988» (1505).

### Disegni di legge, assegnazione

PRESIDENTE. In data 28 settembre 1985, il seguente disegno di legge è stato deferito

— in sede referente:

*alla 8ª Commissione permanente (Lavori pubblici, comunicazioni):*

«Conversione in legge del decreto-legge 24 settembre 1985, n. 480, recante interventi urgenti in favore dei cittadini colpiti dalla catastrofe del 19 luglio 1985 in Val di Fiemme e per la difesa da fenomeni franosi di alcuni centri abitati» (1496), previ pareri della 1ª, della 2ª, della 5ª, della 6ª, della 9ª e della 11ª Commissione.

La 1ª Commissione permanente, udito il parere della 8ª Commissione, riferirà all'Assemblea, nella seduta del 2 ottobre, ai sensi dell'articolo 78, terzo comma, del Regolamento, sulla sussistenza dei presupposti

richiesti dall'articolo 77, secondo comma, della Costituzione.

I seguenti disegni di legge sono stati deferiti

— in sede referente:

*alla 4<sup>a</sup> Commissione permanente (Difesa):*

«Utilizzo da parte della Marina militare di aerei imbarcati» (1490), previ pareri della 1<sup>a</sup> e della 5<sup>a</sup> Commissione;

*alla 6<sup>a</sup> Commissione permanente (Finanze e tesoro):*

BONAZZI ed altri. — «Sanatoria di infrazioni minori e di irregolarità formali in materia tributaria a seguito dell'entrata in vigore del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, nella legge 17 febbraio 1985, n. 17» (1468), previ pareri della 1<sup>a</sup>, della 2<sup>a</sup> e della 5<sup>a</sup> Commissione;

*alla 7<sup>a</sup> Commissione permanente (Istruzione pubblica e belle arti, ricerca scientifica, spettacolo e sport):*

MARTORELLI ed altri. — «Norme per l'equipollenza fra la laurea in sociologia e la laurea in scienze economiche e sociali ad indirizzo sociale» (1418), previo parere della 1<sup>a</sup> Commissione;

Deputati CIRINO POMICINO ed altri. — «Adeguamento del contributo annuo alla Stazione zoologica "Antonio Dohrn" di Napoli e suo potenziamento» (1478) (*Approvato dalla 8<sup>a</sup> Commissione permanente della Camera dei deputati*), previ pareri della 1<sup>a</sup> e della 5<sup>a</sup> Commissione;

*alla 10<sup>a</sup> Commissione permanente (Industria, commercio, turismo):*

PACINI ed altri. — «Disposizioni generali di indirizzo e di coordinamento per la protezione dell'ambiente contro l'inquinamento da cadmio» (1360), previ pareri della 1<sup>a</sup>, della 5<sup>a</sup> Commissione e della Giunta per gli affari delle Comunità europee.

### **Governo, trasmissione di documenti**

**PRESIDENTE.** Il Ministro del bilancio e della programmazione economica e il Ministro del tesoro, con lettera in data 30 settembre 1985, hanno presentato, ai sensi dell'articolo 1 della legge 20 luglio 1977, n. 407 e dell'articolo 15 della legge 5 agosto 1978, n. 468, la relazione previsionale e programmatica per l'anno 1986 (Sezione prima) (*Doc. XIII, n. 3*).

Tale documento sarà inviato alla 5<sup>a</sup> Commissione permanente.

Il Ministro del bilancio e della programmazione economica ha presentato la relazione programmatica delle partecipazioni statali per l'anno 1986 (*Doc. XIII, n. 3-ter*).

Il predetto documento, che sarà inviato alla 5<sup>a</sup> Commissione permanente, è allegato, ai sensi dell'articolo 15 della legge 5 agosto 1978, n. 468, alla relazione previsionale e programmatica per l'anno 1986 (*Doc. XIII, n. 3*).

Il Ministro del bilancio e della programmazione economica ha altresì trasmesso, ai sensi dell'articolo 30 della legge 28 ottobre 1970, n. 775 e dell'articolo 16 della legge 29 marzo 1983, n. 93, la relazione sullo stato della pubblica amministrazione per l'anno 1984, predisposta dal Presidente del Consiglio dei ministri e dal Ministro per la funzione pubblica (*Doc. XIII, n. 3-quinquies*).

Il predetto documento — che sarà inviato alla 1<sup>a</sup> e alla 5<sup>a</sup> Commissione permanente — è allegato, ai sensi del citato articolo 16 della legge 29 marzo 1983, n. 93, alla relazione previsionale e programmatica per l'anno 1986 (*Doc. XIII, n. 3*).

Il Ministro del lavoro e della previdenza sociale ha trasmesso, ai sensi dell'articolo 20 della legge 21 dicembre 1978, n. 845, la relazione sulla politica occupazionale per il prossimo decennio.

Tale relazione — allegata, ai sensi della citata norma, allo stato di previsione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale per l'anno finanziario 1986 (Tabella 15)

— sarà inviata alla 5ª e alla 11ª Commissione permanente.

Nello scorso mese di settembre, i Ministri competenti hanno dato comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 della legge 27 luglio 1962, n. 1114, delle autorizzazioni revocate o concesse a dipendenti dello Stato per assumere impieghi o esercitare funzioni presso enti od organismi internazionali o Stati esteri.

Detti elenchi sono depositati in Segreteria a disposizione degli onorevoli senatori.

#### **Corte costituzionale, ordinanze emesse da autorità giurisdizionali per il giudizio di legittimità**

PRESIDENTE. Nello scorso mese di settembre sono pervenute ordinanze emesse da autorità giurisdizionali per la trasmissione alla Corte costituzionale di atti relativi a giudizi di legittimità costituzionale.

Tali ordinanze sono depositate negli uffici del Senato a disposizione degli onorevoli senatori.

#### **Inversione dell'ordine del giorno**

PRESIDENTE. Onorevoli colleghi, poichè le Commissioni permanenti non hanno ancora terminato l'esame dei disegni di legge di conversione dei due decreti-legge al primo e al secondo punto dell'ordine del giorno della seduta odierna, ritengo opportuno, al fine di un ordinato svolgimento dei nostri lavori, disporre, ai sensi dell'articolo 56, terzo comma, del Regolamento, l'inversione dell'ordine del giorno. Passeremo cioè al seguito della discussione dei disegni di legge sull'equo canone.

I disegni di legge di conversione dei decreti-legge sopra ricordati saranno esaminati in apertura della seduta pomeridiana prima di procedere all'ulteriore esame dei provvedimenti sull'equo canone.

**Seguito della discussione dei disegni di legge:**

«**Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani**» (479);

«**Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente la disciplina transitoria delle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione**» (77), d'iniziativa del senatore Barsacchi e di altri senatori;

«**Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani**» (105), d'iniziativa del senatore Visconti e di altri senatori;

«**Modifiche ed integrazioni al titolo II della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente la disciplina transitoria delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione**» (559), d'iniziativa del senatore Aliverti e di altri senatori;

«**Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, recante disciplina delle locazioni di immobili urbani**» (651), d'iniziativa del senatore Gualtieri e di altri senatori

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione dei disegni di legge nn. 479, 77, 105, 559 e 651.

Riprendiamo la discussione generale. Avverto che, in attesa che arrivi il ministro Nicolazzi, è presente il sottosegretario onorevole Tassone.

È iscritto a parlare il senatore Pingitore. Ne ha facoltà.

PINGITORE. Signor Presidente, onorevoli colleghi, alla luce dei significati che assumono i provvedimenti contenuti nella legge finanziaria per il 1986 e cioè di offensiva per lo smantellamento dello Stato sociale — le notizie di questa mattina e le dichiarazioni del Ministro della sanità ne sono una conferma senza equivoci — una prima tappa, una battaglia di questa linea moderata ed antiriformista mi pare sia individuabile, appunto, nel disegno di legge al nostro esame, concer-

nente la riforma dell'equo canone, così come ci viene presentata.

Il compito che abbiamo dinanzi, esaminando le ipotesi di riforma della disciplina legislativa delle locazioni urbane, è il banco di prova, per noi tutti, della capacità di dare risposte convincenti, concrete e rapide alle esigenze della società.

Troppo spesso i cittadini hanno l'impressione che il Palazzo, in tutte le sue componenti, sia talmente distante dalla realtà quotidiana della gente da dimenticarne i drammi di ogni giorno, da non sapere più quali sono le attese urgenti e le domande ineludibili cui si chiede una risposta da parte delle istituzioni.

Il problema della casa è, da questo punto di vista, proprio la cartina di tornasole della sensibilità politica del Parlamento. Sono in gioco, dunque, gli interessi concreti di milioni di cittadini, inquilini e proprietari: ma è in gioco anche la credibilità della massima istituzione rappresentativa del paese. Di tutto ciò dobbiamo avere coscienza nell'accingerci all'esame di questi provvedimenti.

La riforma dell'equo canone non consente, d'altra parte, soluzioni semplicistiche e demagogiche per l'ovvia ragione che, in questo caso, si scontrano gli interessi contrapposti di vaste categorie di cittadini: da un lato, gli inquilini e tutti coloro che non riescono a trovare un'abitazione ad un canone accettabile o che sono minacciati dalla spada di Damocle dello sfratto; dall'altro, i proprietari, i piccoli proprietari in particolare, tutti coloro che hanno visto nel bene casa una possibilità di reddito, una forma di risparmio, forse anche una garanzia per il proprio futuro.

Sappiamo che dobbiamo farci carico delle esigenze di ambedue le categorie di cittadini, i cui interessi possono trovare un preciso riferimento in disposizioni costituzionali. Dobbiamo quindi, innanzitutto, operare un bilanciamento di interessi costituzionalmente protetti e valutare, alla luce della situazione reale del paese, quali siano gli interessi da privilegiare e quali gli strumenti più idonei.

Per prima cosa, mi pare doveroso ribadire con la massima nettezza che la soluzione del

problema casa non può essere in alcun modo e caso affidata *sic et simpliciter* alle libere dinamiche del mercato e non solo per la diffidenza che ispira qualsiasi ricetta meccanicistica che, in sostanza, finisce per negare l'esistenza di gruppi sociali più forti e più deboli e giustifica, per questa via, l'emarginazione di ampi settori della società, ma perchè la casa non può essere considerata come un bene qualsiasi, alla stregua di un'automobile o di un elettrodomestico, assoggettato alle medesime leggi di mercato.

C'è ancora qualcuno che, in forza di una lettura superficiale e formalistica della Costituzione, nega l'esistenza di un vero e proprio diritto alla casa, riconosciuto e protetto dal patto fondamentale della Repubblica; secondo questa lettura, proprio il riferimento alla proprietà dell'abitazione, indicata tra le forme di risparmio dall'articolo 47, esclude che in altre disposizioni si possa scorgere un implicito riconoscimento del diritto alla casa. Se i costituenti parlarono di casa solo in quell'articolo — sembra dire chi nega la protezione costituzionale al «diritto alla casa» — una ragione ci deve pur essere. Eppure questa lettura della Costituzione a noi proprio non convince. Ci si dovrebbe spiegare altrimenti come sia possibile rimuovere gli ostacoli di natura economica e sociale che limitano di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, se non si garantisce a ogni cittadino l'accesso ad un'abitazione decente. Ci si dovrebbe spiegare che il diritto alla salute, i diritti della famiglia o i diritti dei minori possono essere efficacemente tutelati quando il bene casa è di fatto irraggiungibile per vasti strati della società. Qualcuno ci dovrebbe spiegare come sia possibile condurre una esistenza libera e dignitosa quando la retribuzione di un lavoratore dipendente assai difficilmente riesce a coprire il costo che il mercato impone per il godimento di un'abitazione adeguata alle necessità della famiglia.

Le citazioni costituzionali potrebbero continuare ancora a lungo, ma probabilmente sono superflue. Basta sottolineare che, se può esistere un bene che giustifica il riferimento dell'articolo 42 alla funzione sociale della proprietà, questo bene è costituito pro-

prio dalla casa; un bene la cui proprietà può certamente essere anche di privati, ma la cui rilevanza sociale impone una disciplina particolare a tutela delle categorie più deboli e meno protette della società.

D'altronde la Costituzione italiana non è una Costituzione neutrale, indifferente dinanzi ai conflitti di interesse che si muovono nella società; essa è esplicitamente una Costituzione diseguale che, pur riconoscendo e tutelando l'iniziativa economica privata e quindi il cosiddetto diritto di impresa, ha scelto di privilegiare la tutela degli interessi dei lavoratori dipendenti. È una Costituzione che, pur riconoscendo solennemente la proprietà privata, ha scelto di non collocarla tra i principi fondamentali della Repubblica, dove invece trovano posto il diritto al lavoro e il diritto all'eguaglianza sostanziale cui prima abbiamo fatto riferimento.

Si dice che la variegata categoria dei proprietari di casa è portatrice anch'essa di interessi costituzionalmente protetti e che sarebbe illegittimo, oltre che iniquo, comprimerli senza alcuna contropartita. Naturalmente c'è del vero in questa affermazione, ma, se non si operano le giuste distinzioni, è un'affermazione che rischia di rimanere astratta, ambigua e contraddittoria. Vi è innanzitutto la distinzione fondamentale fra grandi e piccoli proprietari, fra la proprietà di persone fisiche e quella di persone giuridiche. Molto spesso si è cercato di segnare una linea di demarcazione fra queste diverse categorie di proprietari, magari solo dal punto di vista fiscale, ma c'è un'altra distinzione sulla quale occorre soffermarsi, anche se è meno facile, forse impossibile, disegnare una rigorosa linea di confine che separi i due campi. Da un lato abbiamo, infatti, la proprietà dell'abitazione ricercata come la via più stabile e sicura per garantire a sé e alla propria famiglia quel diritto alla casa al quale abbiamo fatto ampiamente riferimento, dall'altro abbiamo la proprietà dello stesso bene casa inteso però come forma di risparmio o come mezzo per esercitare un'attività economica. Anche questa ultima realtà merita attenzione e tutela, come d'altronde impone la stessa Costituzione, ma nessuno negherà che nel bilanciamento di interessi

che vogliamo compiere avrà un peso diverso l'interesse dei proprietari se diretto immediatamente a garantire, ad una significativa fascia di cittadini, la piena soddisfazione del diritto alla casa rispetto a tutte quelle altre situazioni in cui questa relazione tra diritto di proprietà e diritto alla casa è meno immediato. In questo senso, ritengo sia giusto sottolineare le gravi distorsioni sul mercato immobiliare prodotte da decenni di politiche incerte e contraddittorie e dall'assenza di una seria programmazione su scala nazionale e locale. L'altro risvolto dell'emergenza-casa, accanto al problema della titolarità e dell'utilizzo del bene è, infatti, il momento della produzione, della costruzione di nuovi edifici. A questo proposito colpisce la ricorrente polemica delle associazioni e dei movimenti ambientalisti contro i programmi di costruzioni civili. «Non è per questa via» — affermano — «che si risolve il problema casa» anche perché leggendo i dati e le statistiche ufficiali si può facilmente riconoscere che in Italia esiste già un numero di vani ampiamente sufficiente a soddisfare tutte le esigenze abitative. Probabilmente si tratta di un'affermazione un po' estremizzata, ma coglie nel segno e solleva due distinti problemi. Da un lato, la realtà obiettivamente scandalosa delle decine di migliaia di vani sfitti presenti in tutte le grandi città italiane — dinnanzi a uno spreco così vistoso è certamente irrazionale proporsi esclusivamente di costruire nuove case — dall'altro lato, tuttavia, c'è il problema della struttura qualitativa di questo immenso patrimonio immobiliare. Quante sono in Italia le seconde e terze case che naturalmene restano vuote gran parte dell'anno? Quante sono, nelle grandi città, le abitazioni lussuose che restano invendute o non trovano collocazione neppure sul mercato delle locazioni, mentre la domanda di abitazioni con *standards* qualitativi inferiori continua a crescere? Quanti sono gli edifici costruiti o ristrutturati per uso-ufficio che, però, non rispondono ad alcuna domanda effettiva presente sul mercato e finiscono per incrementare l'area del patrimonio immobiliare inutilizzato? Sono tutte domande a cui è indispensabile dare una risposta se si vuol fare uscire dall'ambiguità il dibattito

sui legittimi interessi dei proprietari di casa. Il compito dello Stato, di una accorta politica legislativa e di una seria programmazione è anche quello di indirizzare il risparmio verso forme di interesse sociale in modo da evitare gli sprechi di ricchezza e lo sviluppo distorto del territorio ed inoltre assicurare il soddisfacimento delle esigenze del più ampio numero possibile di cittadini. Tutto ciò è mancato ed ora tanti cittadini hanno investito i loro risparmi, spesso frutto di anni ed anni di lavoro, in beni che non possono trovare una giusta collocazione sul mercato, non possono produrre un reddito adeguato alle aspettative dei proprietari nè possono rispondere all'esigenza più generale di bilanciare la domanda di abitazione presente sul mercato con un'offerta diversificata e qualitativamente corrispondente.

Per questo sviluppo distorto, oggi è praticamente impossibile trovare una soluzione che metta tutti d'accordo. Non si può garantire al proprietario di abitazioni lussuose, quindi costruite con costi elevati ed acquistate al prezzo di mercato, un reddito elevato e contemporaneamente al cittadino, che sul mercato delle locazioni non trova nulla di corrispondente alle proprie esigenze e condizioni economiche, un'abitazione ad un canone sopportabile. Il legislatore, a questo punto, deve fare una scelta e la Costituzione indica in quale direzione. Si debbono discutere gli strumenti più idonei e si possono confrontare diverse ipotesi di intervento legislativo ma il principio cardine deve rimanere chiaro: compito dello Stato è anche quello di garantire a tutti l'accesso ad un'abitazione adeguata e ad un canone ragionevole, tenuto conto del livello medio delle retribuzioni.

Proprio in questa ottica crediamo fermamente che la riforma dell'equo canone non possa essere vista come questione indipendente dalle altre legate all'emergenza casa. È bene ricordare che la legge n. 392 è giunta dopo una lunghissima attesa e continue proroghe dei contratti di locazione; fu approvata dal Parlamento nella VII legislatura insieme ad un pacchetto di provvedimenti che comprendeva la nuova disciplina dell'edilizia residenziale pubblica (legge n. 513 del 1977),

il piano decennale per l'edilizia (legge n. 457 del 1978) ed il nuovo regime dei suoli (legge n. 10 del 1977) e non si trattava affatto di provvedimenti perfetti, tutt'altro.

Infatti il Senato ha in calendario la nuova legge sui suoli a modifica della legge n. 10 del 1977.

Quelle leggi evidenziarono immediatamente moltissime lacune, ma l'esigenza che ad esse era sottesa rimane chiara ed attualissima: senza una legislazione organica che colga tutti i nessi del problema casa (e rispetto agli anni 1977-78 oggi è molto più viva la sensibilità per la tutela dell'ambiente naturale che pone, di conseguenza, nuove domande e impone nuove esigenze) non è possibile dare risposta a nessuno dei punti di crisi che la realtà ci propone, nè alla crisi dell'edilizia, nè al dramma degli sfratti, nè alle esigenze dei piccoli proprietari e risparmiatori, nè a quelle degli enti locali, che sono chiamati ad una gestione razionale ed ordinata del territorio. È il caso di ricordare che proprio oggi diventano esecutive le sentenze di sfratto pronunciate nel 1984 e, per la fine di questo anno, si prevedono oltre 300.000 casi di sfratto per sentenza pretorile.

Su una cosa, però, credo che possiamo essere tutti d'accordo: l'andazzo delle proroghe continue non è tollerabile per alcuno, nè per i proprietari, nè per gli inquilini e tanto meno per chi dovrebbe assicurare trasparenza e coerenza alla legislazione della Repubblica.

Dovremmo avere ben presente alla memoria il monito che la Corte costituzionale rivolse al Parlamento prima della legge n. 392, quando ancora si rincorrevano i provvedimenti di blocco dei canoni e di proroga dei contratti.

Allora la Corte, facendosi interprete di esigenze primarie e sostanziali di larghe masse, ma anche di un elementare principio di certezza dell'ordinamento giuridico, avvertì che le proroghe potevano essere giustificate solo se provvisorie ed esplicitamente finalizzate all'approvazione di una legge che, per la prima volta nel dopoguerra, disciplinasse l'intera materia delle locazioni private.

La situazione odierna non è dissimile; è giusto, anzi è doveroso e indispensabile ap-



provare provvedimenti urgenti che blocchino gli sfratti, salvo i casi comprovati di necessità ed urgenza; non è legittimo, però, prorogare questa situazione all'infinito. La disciplina legislativa deve, quindi, affrontare compiutamente le tre questioni di maggiore rilevanza: la determinazione dei canoni di locazione; la durata dei contratti e le forme di rinnovo tacito o espresso; la gestione dei patrimoni immobiliari, pubblici o privati, suscettibili di essere utilizzati come abitazioni primarie.

Su quest'ultimo problema vorrei indicare ancora qualche punto di riflessione, proprio perchè a me pare quello centrale, di gran lunga prioritario rispetto agli altri due, e mi servirò di un esempio: quando, all'indomani del terremoto che sconvolse la Campania e la Basilicata, le autorità locali furono costrette ad imporre provvedimenti straordinari di requisizione degli alloggi disponibili, incontrando notevoli resistenze tra i proprietari (si ricordi il caso di Baia Domizia) in quell'occasione si discusse anche sulle pagine di molti giornali dell'eventualità di una legge che fissasse una volta per tutte l'obbligo a concedere in locazione le abitazioni private non direttamente utilizzate dal proprietario. Naturalmente non se ne fece nulla: nonostante la retorica solidaristica che in quei mesi inondava i *mass-media*, ebbe immediatamente il sopravvento la «cultura proprietaria» emblematicamente rappresentata dai proprietari delle villette del litorale in guerra aperta contro i terremotati. Ma la questione posta era seria, e andava oltre l'emergenza del terremoto. Il problema di ordine giuridico era di riconoscere la legittimità costituzionale di un'imposizione legislativa che sembrava incidere così profondamente il diritto di proprietà. Ci fu chi sostenne che una legge del genere avrebbe violato, più che l'articolo 42 sul diritto di proprietà, l'articolo 41 sull'iniziativa economica privata, perchè avrebbe imposto al costruttore o al proprietario di svolgere l'attività di locatore di alloggi, mentre questi aveva l'intenzione, magari, solo di porre in vendita sul mercato gli stessi alloggi.

Eppure, per rispondere a questa obiezione, c'era un precedente che io voglio ancora

richiamare. Mi riferisco alla legge n. 440 del 1978 sulle terre incolte, che, nell'interesse dell'intera collettività nazionale, e in particolare dei piccoli coltivatori, delinea un particolare rapporto triangolare tra sindaco, proprietari e coltivatori. Il sindaco deve censire le terre incolte o insufficientemente coltivate ed intimare ai proprietari di utilizzarle convenientemente; il proprietario che non lo fa è costretto, a questo punto, ad affittare la terra a chi ne abbia fatto richiesta secondo graduatorie compilate dal sindaco stesso; il canone dovuto dal coltivatore è quello disposto in via generale dalla legge sui fitti rustici, ed il sindaco ha il compito di vigilare sull'intero rapporto. In questo modo si assicura la funzione sociale di un bene di primaria importanza; si riconosce il diritto del proprietario di ricavare un reddito dal proprio fondo (non c'è quindi alcuna requisizione) e, cosa non trascurabile, non si grava la collettività di costi insopportabili, quali si avrebbero nel caso di provvedimenti generalizzati di esproprio.

Io mi domando se uno schema del genere — evidentemente modificato in alcune sue parti — potrebbe funzionare anche per le abitazioni. So bene che si può ribattere che la Costituzione prevede all'articolo 44 l'imposizione di vincoli ed obblighi alla proprietà terriera, mentre non c'è nulla di altrettanto esplicito per la proprietà edilizia, ma non è difficile ricordare che quell'articolo 44 è il frutto di una situazione sociale particolarmente grave nel dopoguerra — era l'epoca, appunto, dell'occupazione delle terre e dei conflitti aspri tra latifondisti e braccianti — e nulla vieta che oggi provvedimenti analoghi a quelli previsti per le terre incolte siano adottati per altre categorie di beni con altrettanta rilevanza sociale e legati ad esigenze particolarmente drammatiche dei settori meno protetti della società. L'«emergenza-casa» ha proprio queste caratteristiche, e si farebbe torto alla lungimiranza dei costituenti se pensassimo che il riferimento alla funzione sociale della proprietà di cui all'articolo 42 non abbia per oggetto proprio questa realtà ed i casi analoghi.

Questo in fondo è il nocciolo del problema. Se infatti fosse superato lo scandalo delle

case sfitte, sarebbe certamente assai meno drammatica la discussione sul livello dei canoni e sulla durata dei contratti.

A questo proposito desidero ricordare le significative lotte intraprese, specie nelle grandi città, in questa direzione — cioè dello scandalo delle case sfitte — dai sindacati, da diversi gruppi e associazioni. Desidero inoltre ricordare, qui a Roma, il grande ed appassionato impegno del Movimento federativo democratico culminato con la clamorosa iniziativa del fiocco giallo che doveva indicare le case sfitte. La stessa questione controversa dei «Patti contrari» potrebbe essere discussa nel merito se il problema a monte fosse risolto.

Credo che nessuno tra noi possa in buona fede affermare che oggi una piena liberalizzazione del mercato risolverebbe la tensione abitativa: avremmo case offerte in locazione che restano sfitte per l'esosità del canone, e avremmo decine di migliaia di cittadini che non riescono a pagare in alcun modo i canoni di locazione presenti sul mercato. Avremmo un *surplus* di abitazioni offerte in vendita, e invendute, come già oggi si può vedere, e l'impossibilità per gli strati sociali a reddito medio-basso di acquistarle. Avremmo, ancor più di oggi, una distorsione del mercato verso le seconde e le terze case, le case di lusso, gli stabili per uffici o per abitazioni transitorie e una crisi degli alloggi con le dimensioni di una vera e propria catastrofe sociale. Avremmo infine la necessità per gli enti locali di continuare a macchia d'olio i programmi di edilizia residenziale pubblica con grandi sprechi di risorse, danni per l'ambiente, sviluppo disordinato dei centri urbani.

Questa è la posta in gioco; qui, onorevoli colleghi, si colloca la nostra responsabilità di legislatori. (*Applausi dall'estrema sinistra*).

**PRESIDENTE.** È iscritto a parlare il senatore Biglia. Ne ha facoltà.

**BIGLIA.** Signor Presidente, signor rappresentante del Governo, colleghi, il disegno di legge n. 479 al nostro esame si presenta come una modifica alla normativa contenuta nella legge n. 392 del 1978. Tale legge, come

è noto, è articolata in due parti, una destinata alla disciplina in regime ordinario, la seconda destinata alla disciplina in regime transitorio, a regolare cioè quei contratti già in corso al momento dell'entrata in vigore della legge (in corso o in forza di precedenti disposizioni di proroga, o in forza della pura volontà delle parti). Entrambe le parti della legge n. 392, l'ordinaria e la transitoria, sono articolate a seconda che disciplinino le locazioni ad uso abitativo o quelle ad uso non abitativo. In questo chiaro assetto il disegno di legge n. 479 si propone di prendere in esame la disciplina in regime ordinario delle locazioni ad uso di abitazione: è questo il limitato campo di applicazione del disegno di legge al nostro esame, con il quale si intendono apportare modifiche alla normativa in regime ordinario che riguarda esclusivamente locazioni ad uso abitativo.

Detto questo, dobbiamo fare una prima considerazione: ci auguriamo che nel corso dell'approvazione di questo disegno di legge non siano ritenuti ammissibili emendamenti che travalicano il limite determinato dal regime ordinario per le locazioni ad uso abitativo. Dico questo perchè proprio in questa materia, ed anche recentemente, abbiamo purtroppo dovuto assistere allo scontro — perdonate la parola forte, ma rispetto alla tecnica del buon legiferare si è trattato di uno scontro — di introdurre in provvedimenti destinati, per esempio, a risolvere il problema del regime transitorio anche norme di carattere definitivo, ed in provvedimenti che attengono alle abitazioni introdurre, invece, norme che riguardavano eccezionalmente il regime ordinario delle locazioni ad uso non abitativo. Un esempio chiaro di quello che vado dicendo è la legge n. 118, destinata a regolare il problema degli sfratti concernenti locazioni ad uso abitativo — e tale era inizialmente la finalità del provvedimento — dove abbiamo visto inserire un nuovo articolo 69 della legge n. 392 del 1978 che riporta sempre disposizioni transitorie, ma che riguarda invece locazioni ad uso non abitativo, ed addirittura una modifica dell'applicazione dell'aggiornamento ISTAT previsto dall'articolo 32 in regime ordinario.

Noi ci auguriamo che, con l'approvazione del disegno di legge oggi al nostro esame, non succeda altrettanto, e quindi vengano ritenuti ammissibili gli emendamenti che sono stati presentati in quanto riguardano esclusivamente il regime ordinario delle locazioni ad uso abitativo. Questa è la finalità: apportare modifiche alla legge n. 392 del 1978, ma limitatamente al regime ordinario delle locazioni ad uso abitativo.

Come secondo punto — si tratta di una questione nota a tutti e comunque facilmente acquisibile da ognuno di noi con un minimo di informazione — è opportuno rifarci alla situazione dell'immediato dopoguerra in questa materia. Noi sappiamo che il legislatore ha ritenuto di limitare il regime vincolistico, creato dalla necessità del periodo bellico e prebellico, alle locazioni stipulate fino al 1° marzo 1947. Le locazioni successive si trovavano in regime libero. Tale scelta del legislatore di allora — lo possiamo affermare senza timore di smentita e penso che tutti possano concordarvi — ha consentito una rapida ricostruzione dell'Italia, ha consentito la messa in moto dell'industria edilizia che è traente di molte altre industrie nel nostro paese.

Allora l'impostazione era questa: si è mantenuto il blocco dei canoni per le locazioni stipulate anteriormente al 1° marzo 1947, dando spazio al mercato libero per le locazioni stipulate successivamente a tale data. Ciò ha spinto i privati ad investire i loro capitali nelle imprese di costruzione e ha consentito che il mercato potesse offrire, agli aspiranti ad avere un alloggio in locazione, una vasta possibilità di scelta.

Non si tratta certamente di una considerazione di parte perchè credo che quanto dico sia condiviso da tutti: negli anni intorno al 1955 vi era anche nelle grandi città — quelle che oggi vengono definite «zone calde» — una abbondanza di offerte di abitazioni in affitto. Infatti, allora si faceva fatica a locare e non perchè i canoni fossero alti perchè quando si tratta di mercato libero i canoni scendono alla ricerca di acquirenti. La situazione nelle grandi città, allora, dal punto di vista delle locazioni ad uso abitativo, era delle più tranquille: non vi era alcun bisogno

di una certa legislazione in materia e certo quest'ultima proteggeva i conduttori di immobili che erano già locati anteriormente alla data del 1° marzo 1947 e li proteggeva con una serie di proroghe, come la legge del 1950 che aveva avuto lo scopo di avviare gradualmente la liberalizzazione anche degli immobili assoggettati al blocco bellico e prebellico. Quindi, vi era una situazione per cui, prima o poi, si sarebbe giunti ad una soluzione di completa liberalizzazione. Il colmo si è raggiunto nel 1960 quando, con un provvedimento legislativo, è stato addirittura previsto che chi intendeva demolire un edificio poteva liberarlo dalle locazioni in corso corrispondendo agli inquilini di immobili locati ad uso abitativo 18 mensilità di canone. È una legge che mi pare sia rimasta in vigore soltanto per due anni e comunque, si è attribuito a questa legge il massimo degli incentivi alla costruzione: forse si è esagerato, perchè si sono posti inquilini che erano in regime di blocco nella situazione di dover immediatamente scegliere e trovarsi un altro alloggio con la sola corresponsione di 18 mensilità di canone. Tale era la situazione negli anni tra il 1960 e il 1962.

Nel periodo del *boom* economico, nelle grandi città del Nord, dove affluivano forze di lavoro anche da altre regioni d'Italia, le abitazioni si trovavano e non vi era affatto una crescita dei canoni di locazione, poichè vi era un continuo afflusso sul mercato di nuove costruzioni, di nuovi alloggi in locazione; talchè, quando è intervenuta la legge del 6 novembre 1963 che ha bloccato i canoni — non i contratti, ma i canoni allora in corso — si è ritenuto, da più parti, che si trattasse più di un provvedimento di bandiera, di principio, che non di una reale necessità.

Quel provvedimento, però, segnò una svolta. Nel 1963 si ritenne di assoggettare ad un vincolo legale tutti i contratti in corso e non più, quindi, soltanto quelli che erano in corso alla data del 1° marzo 1947, ma anche tutti gli altri, cioè tutti quelli che erano in corso nel 1963. Si ritenne di stabilire che i canoni in quel momento pagati non potevano essere aumentati; si ritenne, cioè, di calmierare. Da allora ebbe inizio la crisi degli

degli alloggi, poichè quel provvedimento ed altri che seguirono — l'assoggettamento ad una nuova serie di proroghe anche di tutta quella edilizia che era invece sorta in regime libero in quanto successiva alla data del 1º marzo 1947 — comportarono che il capitale privato cominciasse a rifuggire dall'investimento immobiliare. A tutto ciò si sono accompagnate altre vicissitudini: un più macchinoso meccanismo nell'approvazione dei piani regolatori, una maggiore difficoltà nell'ottenere licenze edilizie ed altri problemi.

La situazione di fondo, però, era questa: erano stati scoraggiati l'industria privata ed il capitale privato dall'intervenire negli investimenti immobiliari e nell'attività edilizia. Si è posta in crisi una grande industria nel nostro paese; un'industria fatta di tanti piccoli artigiani, di piccoli imprenditori, di quegli imprenditori edili che, con poche maestranze, ma numerosissimi, davano lavoro a tanta parte d'Italia, trascinando dietro di sé molte altre industrie per la produzione di quei beni che vengono poi utilizzati nell'edificazione di una casa.

Perchè è avvenuto questo a partire dal 1963? Ecco il terzo punto: vediamo le colpe e le cause. Innanzitutto, dobbiamo dare alla sinistra la colpa che merita. La sinistra ha ritenuto che si dovesse intervenire — in coerenza con i propri principi, il che è più che legittimo — nel mercato libero delle abitazioni e delle locazioni ad uso abitativo perchè ha ritenuto che il bene-casa non dovesse essere assoggettato alla libera contrattazione delle parti ma all'intervento legislativo che, in qualche modo, proteggesse la parte più debole, cioè il conduttore. È una posizione di principio che contrasta con altre posizioni, rispettabile come tutte le posizioni di principio, ma che nella fattispecie ha contribuito — ricordiamo che allora cominciava il centro-sinistra e quindi si sentiva la necessità di fare concessioni al punto di vista ideologico anche della sinistra — a provocare danni in questo settore.

Ma non è stato soltanto questo: è successo anche che l'erario, lo Stato, il Tesoro hanno

avuto interesse a non sottrarre capitale privato dall'afflusso verso i titoli di Stato e quindi hanno avuto interesse a scoraggiare questo afflusso nel mercato immobiliare e nell'industria edilizia. Ricorderete, cari colleghi, che nel 1971-72 la borsa era in continuo e precipitoso calo perchè chi aveva azioni, anche a seguito della nazionalizzazione dell'industria elettrica — ma quella poteva essere stata la goccia che aveva fatto traboccare il vaso — continuava a vendere per investire nel mercato immobiliare che dava un reddito più tranquillo e più al riparo dalla svalutazione monetaria. Quindi alla impostazione della sinistra si è affiancato anche un interesse del Tesoro a rastrellare risparmi che altrimenti sarebbero affluiti altrove.

Ma c'è una terza responsabilità della quale si parla molto poco ed è quella delle industrie di beni di consumo. Si riteneva che, comprimendo i canoni — in un periodo in cui le paghe erano in lievitazione per le giuste rivendicazioni delle classi operaie e contadine che ottenevano miglioramenti di salario non solo in termini nominali, per far fronte alla svalutazione, ma anche in termini reali — di fronte alle aumentate possibilità di guadagno delle classi popolari, il danaro potesse affluire ai beni di consumo. Ci sono nazioni anche molto più grandi e potenti sotto ogni aspetto dell'Italia, a cominciare da quelle industriali, dove la distribuzione di televisori a colori è certamente molto meno intensa di quanto non sia in Italia. Ho indicato uno dei beni di consumo, ma vari sono i settori dell'industria di beni di consumo che hanno beneficiato del fatto che questa attività edilizia è stata compressa e sacrificata e quindi i capitali destinati a quel settore hanno potuto essere assorbiti da altri settori industriali.

Vi è stata, quindi, questa triplice connivenza fra le sinistre, il Tesoro e gli industriali di beni di consumo e tutto ha congiurato ad uccidere il vitello grasso e a comprimere il mercato immobiliare e l'industria edilizia traendo ciascuno i propri profitti: sul piano ideologico, le sinistre; sul piano del rastrellamento del capitale, il Tesoro; sul piano del-

l'incremento della produzione dei beni di consumo, gli industriali di questo settore.

Abbiamo sentito fare in questo dibattito, da parte dei comunisti e anche da parte dei colleghi che più assiduamente seguono i problemi della casa e della legislazione in proposito, una critica all'attuale disegno di legge con argomentazioni di tipo liberistico; abbiamo sentito dire che, anche se si giungesse a una liberalizzazione del mercato, il problema non sarebbe risolto perchè gli attuali canoni sarebbero troppo alti per poter essere sostenuti e quindi rimarrebbe sempre questo distacco fra la massa degli aspiranti a una locazione e la possibilità di concludere contratti ai canoni richiesti. Ma questo denota il fatto che non si riesce, da parte comunista, a fare ragionamenti in termini liberistici. I comunisti possono svolgere bene le tesi coerenti con le loro impostazioni di principio, ma quando debbono parlare in termini liberistici, evidentemente si trovano nella posizione del lupo che vuole indossare la pelle dell'agnello...

**LIBERTINI.** Veramente ci troviamo nella posizione dell'agnello. I lupi siete voi!

**BIGLIA.** Si possono anche invertire le parti, comunque si nota che non c'è altrettanto rigore logico rispetto a quando i comunisti difendono le proprie impostazioni di principio.

Non ci si deve porre il problema di provocare adesso una immediata liberalizzazione. Il legislatore ha provocato questo enorme guasto, ricreando un nuovo blocco e dimenticando che proprio con il regime di liberalizzazione l'Italia è stata ricostruita; ma rendiamoci conto che, con questo nuovo blocco, abbiamo oggi problemi che nel 1963 non c'erano — montagne di sfratti ineseguiti, giovani che non riescono a trovare una sistemazione — mentre fino al 1963 trovare una casa non costituiva un problema e non è pensabile risolvere di punto in bianco tutti questi problemi.

Oggi, per ritornare al mercato libero, è necessario un lungo periodo, però occorre aver chiaro il convincimento che è necessario tornare al mercato libero. Quando si tornerà

al mercato libero, sarà la legge di mercato a far abbassare i canoni perchè a quel punto, se sarà sovrabbondante l'offerta di alloggi, vi sarà certamente la tendenza ad abbassare i canoni perchè questa è la legge del mercato: quando l'offerta supera la domanda, il prezzo scende. Questo è il ragionamento da fare in termini liberistici. Ma tutto ciò non si può attuare oggi perchè non si possono togliere di punto in bianco le stampelle che sono state messe all'industria edilizia e pretendere che essa ricominci a camminare da sola e a fornire alloggi in quantità tale da sopperire alle attuali necessità.

Occorre tuttavia avere il coraggio di tornare a una soluzione che è già stata sperimentata, cioè alla soluzione del mercato libero che ha ricostruito l'Italia. Se oggi c'è bisogno di locazioni, se oggi c'è bisogno di alloggi offerti in locazione, bisogna fare in modo che questi alloggi vengano prodotti, ma quello che oggi manca è l'investimento dei privati nell'industria edilizia. Facciamo affidamento oggi solo sugli investimenti pubblici in materia edilizia, ma sappiamo che questa è una goccia rispetto alle attuali necessità. Occorre invece poter richiamare il capitale privato nell'industria edilizia, non soltanto per produrre alloggi, ma anche per mettere in moto una serie di attività economiche di cui oggi, con la crisi economica che stiamo attraversando, si sente in particolar modo necessità. Quest'ultima è una delle finalità da raggiungere.

La mia parte politica è convinta che l'ammontare di sfratti esistente ed attualmente ineseguiti, che rappresentano un problema sociale in quanto, da un lato, occorre dare attuazione a giudicati — siamo in uno Stato di diritto, per cui l'accertamento del diritto deve trovare attuazione — ma, dall'altro lato, occorre tener presenti le necessità delle famiglie che non possono essere messe sulla strada, sia pure in omaggio a principi di diritto — e sappiamo tutti che i comuni e gli enti locali non sono in grado di offrire soluzioni alternative — sia determinato in gran parte proprio dal fatto che i locatori non hanno più alcuna fiducia nel rinnovare i contratti. In particolare, non hanno fiducia nella scadenza dei contratti i piccoli locatori

per i quali l'affittare un appartamento ricavandone un reddito rappresenta spesso un elemento importante, ma è ancor più importante il poterne disporre nel momento in cui si sposano i figli o in cui, dovendo cambiare l'attrezzatura del negozio, hanno bisogno di capitale e debbono vendere l'appartamento. Le grandi società immobiliari, d'altra parte, non trovano sufficiente il reddito derivante dalle misure fissate nella legge del 1978. Tutto ciò ha provocato e provoca una montagna di sfratti, per cui il mio Gruppo politico ritiene che sarebbe stato un atto coraggioso e avrebbe limitato il numero degli sfratti la liberalizzazione del canone di quegli appartamenti che sono oggetto di esecuzione. Se fosse stata adottata questa misura, la maggior parte di questi sfratti non si sarebbe verificata in quanto il locatore avrebbe trovato soddisfacente, tranne i casi di assoluta necessità dell'appartamento, la conclusione di un nuovo contratto. Questa proposta non è stata recepita ed è ancora rimasto insoluto il problema della montagna di sfratti. La mia parte politica ritornerà ancora su questo argomento, ma in questa sede deve dare atto che questo disegno di legge n. 479 rappresenta un timido passo, non dico verso la liberalizzazione, ma verso una maggiore considerazione delle esigenze dei locatori e dei conduttori, soprattutto tramite i patti in deroga.

Prima di concludere il mio intervento, debbo dedicare qualche considerazione ai patti in deroga. Come tutti i colleghi sanno, il contratto di locazione presenta come elementi essenziali il dare in godimento una cosa mobile o immobile per un tempo determinato dietro un certo corrispettivo. Quindi, i due elementi essenziali sono il canone e il tempo. Il difetto della legge n. 392 del 1978 è stato, invece, quello di costruire la disciplina delle locazioni ad uso abitativo considerando i locatori in maniera uguale, come, cioè, se potessero indossare un'uguale ed identica camicia, mentre sappiamo che vi sono locatori che affittano un appartamento per conseguire un reddito, e sono per lo più le grandi società immobiliari, o, comunque, i grandi patrimoni immobiliari, e locatori che affittano, sì, per conseguire un corrispettivo,

ma ai loro occhi questo ha meno importanza della certezza di ritornare nella disponibilità dell'immobile ad una determinata scadenza. Sono due posizioni contrapposte: c'è chi cerca il reddito, sapendo poi che alla scadenza non ha bisogno dell'appartamento perchè è proprietario di un intero palazzo o di più palazzi — e, quindi, alla scadenza non può fare altro che rinnovare i contratti — ed allora ha di mira un più elevato rendimento, e c'è chi invece è proprietario di uno, due o tre alloggi ed ha una sua attività perchè non può vivere sull'affitto dei tre alloggi che rappresentano per lui una valvola di sicurezza in caso di bisogno, o per i figli che si sposano, o per venderli quando deve cambiare l'attrezzatura del negozio ed investire il capitale altrimenti. Per questi soggetti, a differenza dei primi, la locazione ha un particolare significato in quanto venga rispettata la scadenza finale.

Invece la legge n. 392 del 1978 ha fatto di tutto questo un solo fascio: ha accomunato le due posizioni, non ha distinto, non ha selezionato, ha tagliato con l'accetta laddove invece sarebbe stata necessaria una maggiore ponderazione. A questa maggiore ponderazione arriva il disegno di legge n. 479 — e, sotto questo punto di vista, dobbiamo darne atto — per la norma relativa all'articolo 9 concernente i patti in deroga. Infatti, con i patti in deroga, si prevedono due diverse esigenze: quella di chi è disposto a rinnovare il contratto anche dopo la scadenza quadriennale, cioè quel locatore che è disposto, dopo la scadenza quadriennale, a prorogare il contratto di altri 4 anni e vuole avere, però, in cambio, un maggior canone di affitto, e, sul versante opposto, l'esigenza del locatore che è disposto ad ottenere anche un canone minore pur di essere sicuro che alla scadenza quadriennale l'appartamento gli sia restituito.

Finalmente il legislatore si è accorto di questa differenza e ne ha tenuto conto nella norma sui patti in deroga, all'articolo 9.

La critica che noi facciamo è che, per quanto riguarda il locatore A, cioè quello che è disposto a protrarre nel tempo la locazione pur di conseguire un maggior reddito, questo maggior reddito è limitato ad un aumento

del 30 per cento. Noi riteniamo che questo incentivo non sia sufficiente per indurre le società immobiliari a non vendere l'immobile che non hanno interesse a tenere affittato con l'attuale canone; non basta un 30 per cento in più per indurle a cambiare posizione, cioè a rinnovare il contratto.

Noi proponiamo che questo 30 per cento sia elevato al 100 per cento; dipenderà sempre, poi, dall'inquilino accettare o meno questo patto. Infatti il conduttore che vuole avere, la certezza di raddoppiare la durata legale del canone, riteniamo noi, è disposto ad accettare un raddoppio del canone fissato dalla legge sull'equo canone. Riteniamo, questo, sulla base dell'esperienza di ogni giorno. Infatti tutti i locatori che hanno dato gli sfratti, sanno che i loro inquilini sono disposti a pagare un canone maggiore pur di rimanere nell'appartamento, ma questi contratti a canone maggiore non vengono conclusi perchè sarebbero in contrasto con la legge e, come tali, nulli. Occorre dare alle parti la possibilità di stipulare contratti che non siano nulli, quindi bisogna alzare questo limite. Saranno poi le parti, anche a seconda delle varie località, che determineranno in concreto — appartamento per appartamento — la maggiorazione dei canoni, pur fissando questo massimo del 100 per cento.

Ma occorre una maggiore incentivazione: è necessario che questa differenziazione sia più marcata e più sentita.

Sull'altro versante, quello del locatore B, di colui cioè che vede nella locazione dell'immobile un vantaggio soltanto a condizione di conseguire alla scadenza del contratto, con certezza, la disponibilità dell'appartamento, occorre introdurre, accanto alla norma che prevede che in questo caso non vi è la possibilità per il pretore di fissare, alla fine dei quattro anni di durata legale della locazione, un ulteriore anno per l'esecuzione del rilascio, un'altra norma in base alla quale anche il locatore possa, in caso di necessità, conseguire la disponibilità dell'immobile prima dei quattro anni. Dal momento che la legge prevede che per gravi motivi il conduttore possa recedere dal contratto prima di quattro anni, è necessario che, per evidenti ragioni di equiparazione e di ugua-

glianza tra le parti, sia prevista la possibilità anche per il locatore — che in molti casi ha la stessa posizione economica, se non anche minore, di quella del conduttore — di un recesso per necessità. Pertanto, se diamo segni più marcati a questa distinzione enunciata nell'articolo 9 del disegno di legge n. 479, confidiamo che si possa conseguire qualche effetto positivo.

C'è però una incongruenza anche nell'articolo 9. In esso infatti si stabilisce che può essere convenuto un aumento del 30 per cento del canone anche nell'ipotesi in cui sia consentito al conduttore di destinare parzialmente l'immobile ad uso diverso da quello abitativo. L'incongruenza è che si applica un leggero aumento di canone quando una parte dell'immobile, invece, esce dalla destinazione di uso di abitazione per entrare nella destinazione di uso non abitativo. Ora noi sappiamo che nella legge n. 392 del 1978 le locazioni ad uso non abitativo sono a canone libero. Non sembra quindi coerente che, allorchè, le parti concordino che una parte dell'alloggio può essere destinata ad uso diverso da quello abitativo, non si attui lo stesso regime previsto per le locazioni a uso diverso dall'abitazione.

Noi quindi, in questi casi, pur rimanendo nell'ambito delle locazioni ad uso abitativo per quanto riguarda la durata quadriennale e in genere la disciplina del rapporto, proponiamo non di liberalizzare, nel senso di uscire completamente dal vincolo della legalità, ma di consentire alle parti un meccanismo che permetta di adeguare il canone al valore che può avere questa agevolazione, che viene consentita al conduttore, sul mercato delle locazioni di immobili ad uso non abitativo. Al riguardo abbiamo presentato emendamenti che ci sembrano strettamente attinenti alla materia in discussione. Essi non travalicano l'ambito della disciplina ordinaria del regime delle abitazioni e tendono a rendere più marcata, più significativa quella distinzione che è stata positivamente introdotta nel disegno di legge n. 479 con i patti in deroga per tener maggiormente conto delle differenti esigenze dei locatori che non possono essere, come era avvenuto nella legge n. 392 del 1978, accomunati in un'unica figura

nè assoggettati ad una disciplina che, proprio per essere unica e standardizzata, finisce con lo scontentare tutti. (*Applausi dall'estrema destra*).

**PRESIDENTE.** È iscritto a parlare il senatore Pagani Maurizio. Ne ha facoltà.

**PAGANI MAURIZIO.** Signor Presidente, signor rappresentante del Governo, colleghi, una parte rilevante del Parlamento italiano considera, e l'ha sempre considerata, la legge n. 392 sul cosiddetto equo canone un regime transitorio collocato tra la confusa situazione esistente prima del 1978 quando vigevano ancora taluni blocchi di origine bellica, ed un regime sostanzialmente di mercato che è nei voti di molti.

Il senatore Lotti — ed io concordo con lui — ha affermato l'altro giorno in Aula che il bene casa non è un bene sociale, ma un bene economico e come tale soggetto a leggi di mercato. Un mercato cui certamente lo Stato non potrà essere indifferente e che dovrà non solo sorvegliare ma attentamente condizionare attraverso le leve che il Governo possiede e che sostanzialmente sono quella degli interventi nelle costruzioni e quella fiscale.

Bisogna riconoscere che il Governo, e non solo l'attuale, mentre ha largamente usato lo strumento dell'intervento nelle costruzioni, non ha usufruito se non in minima parte di quello fiscale; sentiamo anzi il dovere di sottolineare ancora una volta in questa sede che il Governo non ha dato segnali apprezzabili di voler usare lo strumento fiscale, se è vero, come è vero, che è rimasto sordo ad ogni sollecitazione di mettere almeno in atto lo studio per la riforma del catasto, senza il quale nessuna politica fiscale sulla casa potrà essere affrontata, risultando altresì compromessi, ed anche ingiusti, gli inasprimenti fiscali di qualunque tipo previsti anche quelle tesi a scoraggiare il mantenimento dello sfitto. Lo stesso condono edilizio rischia di naufragare proprio sullo scoglio delle carenze degli uffici catastali.

Non intendiamo certamente in questa sede affrontare globalmente il tema della casa perchè su tale argomento troppo si è detto — anche in questa Aula — in rapporto a quello

che si è fatto. Non credo che di questo si possa fare carico al Governo e tanto meno al Ministero dei lavori pubblici, perchè non possiamo dimenticare che i provvedimenti cardine della politica della casa del Governo (il famoso «pacchetto casa») sono stati presentati in Parlamento sin dal 1983 e solo ora si inizia la discussione in Aula del primo significativo provvedimento.

**LIBERTINI.** Il nostro disegno di legge è del 1981.

**PAGANI MAURIZIO.** Siete sempre solleciti, senatore Libertini. Vorrei sottolineare che i due disegni di legge licenziati in Commissione in questo ramo del Parlamento, cioè quello riguardante l'equo canone e quello sulle espropriazioni, giungono in Aula, praticamente nel testo proposto dal Governo, dopo quasi due anni di esame. Ci si chiede allora il perchè di questo ritardo.

**LOTTI.** Ce lo chiediamo anche noi.

**PAGANI MAURIZIO.** Me lo chiedo anche io, senatore Lotti; questo ritardo non potremmo certamente imputarlo all'opposizione, e dobbiamo farne invece carico alla maggioranza.

Dobbiamo inoltre riconoscere che certi fantasmi, costantemente evocati dalle minoranze, erano appunto dei fantasmi e come tali avrebbero dovuto essere trattati. Il problema degli sfratti, che ha tanto condizionato i lavori della legge sull'equo canone, è oggi ricondotto nelle sue reali dimensioni, quelle cioè di un problema senz'altro esistente ma non di rilevanze sociali dirompenti, nè di generalizzata incidenza sul territorio. I provvedimenti esecutivi di sfratto emessi a partire dal 1983, ammontano — stando alle ultime cifre ufficiali, a tutto il primo trimestre 1985 — ad un totale di 308.000, eseguibili da oggi fino al febbraio del 1986. La cifra di per sé può fare impressione: si tratta di un'intera metropoli che dovrebbe essere sfrattata entro il febbraio del 1986, ma sappiamo che la realtà è diversa: solo un terzo di questi sfratti sono effettivi, perchè tale è la frazione dei provvedimenti esecutivi di cui



realmente si chiede l'esecuzione; gli altri casi si compongono da sé. Tra i motivi di composizione, con disappunto, troviamo la deprecabile esosità dei proprietari a cui purtroppo debbono soggiacere gli inquilini, ma molto più spesso troviamo le vere motivazioni che hanno provocato la sentenza esecutiva di sfratto. In generale, queste motivazioni sono la convenienza ad un aumento del punteggio per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata; la convenienza dell'inquilino a permanere nella vecchia casa, oppure l'inerzia nel ricercarne una nuova, nella convinzione che tanto prima o poi ci sarà la proroga del blocco degli sfratti o provvedimenti consimili.

Messi alle strette, però, i casi fasulli vengono a galla e restano gli sfratti veri: si tratta di circa centomila unità da oggi a febbraio. Certo, non sono pochi, anche se percentualmente non rappresentano più dell'1,6 per cento del patrimonio in locazione. Si tratta quindi di una quota che definirei fisiologica pari a quella di tutti gli altri paesi, anzi ancora inferiore se teniamo conto che tale percentuale deriva dal cumulo di due anni e mezzo di sfratti non eseguiti per proroghe o graduazioni.

Il problema comunque esiste e lo vogliamo sottolineare soprattutto in termini di disappunto.

Ora, noi crediamo — e lo dicemmo in occasione della conversione in legge dell'ultimo decreto-legge di proroga — che non sia percorribile la strada di ulteriori graduazioni degli sfratti e ribadiamo in questa sede che voteremo contro un simile provvedimento qualora venisse in futuro proposto. Altresì, riteniamo che non vi sia nulla da inventare per risolvere o quanto meno ulteriormente ridurre il numero degli sfratti: è sufficiente arrivare ad una celere approvazione dei provvedimenti governativi che da così lungo tempo sono in Parlamento, e in un primo luogo della riforma dell'equo canone che finalmente oggi iniziamo a discutere. Dare certezza dei diritti alle parti, aumentare, sia pure nei casi di manifesta ingiustizia, la rendita del bene, andare, sia pure per poco, nella direzione della liberalizzazione del mercato così come propone il testo al nostro

esame, significherà sicuramente dare al mercato quella mobilità sufficiente a dare sfogo a molti sfratti determinati da una reale insufficienza di offerta. Certo, resteranno ancora casi dolorosi — casi di impossibilità economica — ma tali casi andranno iscritti sul capitolo «Assistenza speciale» e non certo sul capitolo della casa, e comunque possono trovare una prima, forse parziale risposta nel fondo sociale previsto dal disegno di legge n. 479 e sul quale proporremo qualche modifica.

Sicuramente si sarebbe avuta una più adeguata risposta ai casi dolorosi se il Parlamento avesse approvato la riforma degli IACP, anch'essa da circa due anni ferma nell'altro ramo del Parlamento. Tale riforma avrebbe rimesso in circolazione per scopi sociali una buona parte del patrimonio in quasi ottocentomila alloggi degli Istituti di locazione che oggi è occupato in rilevante misura ed in modo parassitario da chi non ha titolo e avrebbe possibilità economiche per soluzioni di tipo privatistico.

Ecco quindi che l'azione combinata di questi provvedimenti, unitamente ai programmi ordinari e speciali posti in essere nelle zone ad alta tensione abitativa, avrebbe, se non risolto, certamente normalizzato il problema casa. Ancora oggi questa è la strada da battere, e se siamo in ritardo non perdiamo ulteriore tempo con proposte fantasiose quali quelle che abbiamo letto la settimana scorsa sui giornali, avanzata da un autorevole esponente della maggioranza, a proposito del riscatto casa degli IACP. Quindi — lo ripeto — non perdiamo tempo con queste proposte fantasiose, ma lavoriamo sul concreto, cioè sull'esistente. Inoltre, non ci convincono e non ci paiono percorribili le proposte avanzate sull'equo canone da parte comunista. I colleghi comunisti sanno quale apprezzamento diamo ai seri ed approfonditi contributi che essi portano a tutte le discussioni ed in particolare a quelle sulla casa, anche perchè le seguiamo più da vicino. Mi consentano tuttavia di dire, i colleghi comunisti, che sull'equo canone sono fuori strada. Come è pensabile — mi chiedo — in un momento in cui il bene casa ha non solo cessato di rivalutarsi, ma diminuisce addirittura di valore in

termini reali, per cui non ha più alcuna giustificazione il reddito nominale del 3,85 per cento fissato dalla legge sull'equo canone, togliere anche una sia pur limitata disponibilità del bene ai proprietari limitando gli sfratti alla giusta causa ed eliminando la causa di finita locazione? Come si può pensare di introdurre l'affitto obbligatorio (peraltro destinato — lo sappiamo tutti — a non andare mai a regime anche qualora fosse reso obbligatorio per legge) oppure sostenere che l'emergenza casa deriva dalla proroga degli sfratti? A mio parere è vero il contrario.

La strada indicata da parte comunista, quindi, ci porterebbe veramente al disastro, perchè non solo scoraggerebbe del tutto nuovi investimenti privati, ma provocherebbe addirittura la fuga disperata e generalizzata di coloro che hanno investito nel settore.

A rendere così lungo e tormentoso il cammino di questa legge non sono state, però, manovre dilatorie dell'opposizione, bensì talune perplessità sorte nell'ambito della maggioranza e forse tuttora esistenti.

La principale di tali perplessità riguarda il timore che l'impatto degli aumenti previsti dalla legge sui meccanismi di indicizzazione sia tale da compromettere il raggiungimento degli obiettivi economici di carattere generale che il Governo si propone e, in particolare, il contenimento dell'inflazione. Riteniamo che questo timore possa essere fugato. Dobbiamo, innanzitutto, dare atto al Ministro dei lavori pubblici di aver fornito al Parlamento un modello matematico di simulazione degli effetti delle variazioni dei parametri dell'equo canone sul monte fitti che ha consentito, attraverso diverse ipotesi, di avere la proiezione degli effetti dell'impatto della legge sul monte fitti stesso.

Tale modello indica che le previsioni di aumento che i comunisti dicono di avere riscontrato e che andrebbero da un minimo medio del 30 per cento ad un massimo medio del 60 per cento, non sono rispondenti al vero, poichè ottenute sommando gli effetti di variazione di tutti i parametri, il che è chiaramente impossibile. Non è possibile, per intenderci e per fare un esempio, applicare contemporaneamente il nuovo coefficiente di

vetustà ai nuovi valori base che possono derivare da ristrutturazioni o da simili operazioni di ammodernamento. Quindi, non tutti i nuovi aumenti sono cumulabili tra di loro; certamente, tuttavia, un aumento vi sarà.

Gli aumenti spiacciono a tutti e certamente tutti vorremmo evitarli. In questo caso, però, l'evitarli significherebbe riproporre una politica assistenziale ingiusta e alla lunga dannosa per gli stessi inquilini.

Abbiamo già sottolineato che a fronte del deprezzamento in termini reali del bene casa la remunerazione del 3,85 per cento è penalizzante per i proprietari; ciò è tanto più vero quanto maggiore è la vetustà delle costruzioni. Sappiamo tutti quali siano i valori dell'equo canone in talune zone centrali delle città: sono valori oggettivamente e in generale bassi. Ebbene, proprio su tali aree di sottovalutazione graverebbero, in gran parte, gli aumenti previsti dalla legge. Si avrebbe, pertanto, una perequazione con le costruzioni più recenti, per le quali si pagano affitti adeguati e non sarebbero quindi toccate dalla riforma; si potrebbe, semmai, rivedere il meccanismo della valutazione del costo di costruzione previsto nel disegno di legge.

Tornando al ragionamento iniziale, dunque, all'interno del lamentato aumento medio previsto dalla legge vi è, in realtà, un'azione di riequilibrio che riteniamo giusta e stimolante per la mobilità del mercato. Non adeguare questo meccanismo significherebbe solo forzare il mercato imponendo prezzi diversi a beni sostanzialmente uguali, penalizzare taluni proprietari nei confronti di altri e in definitiva pagare tutti le conseguenze che ne deriveranno.

Non vorremmo ripetere in questo caso disastrose esperienze che purtroppo abbiamo già fatto in Italia ma il timore, dicevo, non è forse tanto quello dell'aumento in sé quanto quello dell'impatto degli aumenti sulle indicizzazioni. Ritengo che questo timore sia fondato però vi è un modo per evitare gli eventuali effetti dannosi: proponiamo che l'entrata in vigore degli aumenti non avvenga contemporaneamente alla pubblicazione della legge ma sia legato ai rinnovi dei singoli contratti di locazione. In tal modo l'ef-

fetto della legge sarebbe mediamente diluito nell'arco di quattro anni dal punto di vista dell'indicizzazione e dal punto di vista sociale anche il locatario, oggetto dell'aumento, avrebbe il tempo per studiare altre soluzioni qualora non ritenesse di poter sopportare gli aumenti dovuti.

Su questo punto, signor Presidente, presenteremo un apposito emendamento così come un altro emendamento presenteremo sull'articolo 11 proponendo l'estensione del fondo sociale anche al di fuori della fascia dei comuni previsti dall'articolo 13 della legge n. 94.

Signor Presidente, nell'avviarmi alla conclusione auspico che la riforma dell'equo canone venga al più presto approvata perchè gravi sarebbero le ripercussioni negative su chi soffre il problema della casa e conseguentemente gravi le responsabilità delle forze politiche se ancora si attuassero metodi dilatori.

Questa legge non è che uno sforzo, peraltro ormai reso tardivo dalla lunga permanenza in Parlamento, di adeguare l'equo canone alla realtà del paese rendendolo più praticabile. Non diremo che è il toccasana ma, insieme alle altre leggi che costituiscono il pacchetto casa, introduce degli elementi di equilibrio nel mercato e dà, di conseguenza, il necessario respiro per affrontare i problemi di più ampia portata e di diverso orientamento che ormai sono entrati nella tematica della casa.

La società cambia e cambiano anche i termini dei suoi problemi. Anche quello della casa si va trasformando in funzione della maggiore mobilità sul territorio dei cittadini, della diversa composizione dei nuclei familiari, della diversa organizzazione del lavoro ed infine anche e giustamente delle diverse esigenze ambientali e di miglior qualità della vita dei cittadini. Non tutti i criteri che avevano ispirato il piano decennale del 1978 e le leggi conseguenti potranno o dovranno essere reintrodotti nel nuovo ciclo poliennale della casa che si aprirà con un nuovo piano di cui ormai si sente la necessità. In un nuovo e più avanzato clima culturale dovranno essere affrontati nodi irrisolti e al

momento irrisolubili, quali la modifica del regime dei suoli o una politica fiscale sulla casa completamente diversa da quella sino ad ora attuata.

Sono problemi grandi che richiederanno discussioni, confronti e approfondimenti adeguati e quindi non potranno essere affrontati in uno stato d'emergenza ma dovranno essere affrontati con la necessaria tranquillità. Per questi motivi auspichiamo una rapida approvazione di questa legge e delle altre che costituiscono il pacchetto casa, invitando particolarmente le forze di maggioranza a tener conto dei veri obiettivi senza perdersi su questioni di breve momento che potrebbero inasprire i problemi contingenti e compromettere il risultato finale.

Abbiamo letto con grande preoccupazione sulla stampa di questi ultimi giorni che vi sarebbe quasi una tacita intesa tra i partiti di maggioranza per far slittare *sine die* l'esame del pacchetto casa e in particolare della riforma sull'equo canone. Al mio partito non risulta nè in via ufficiale, nè in via ufficiale che tali voci siano vere, anzi riteniamo proprio che non lo siano. Sarebbe, infatti, estremamente pericoloso che su provvedimenti cardine della politica governativa, concordati prima della loro presentazione con tutte le forze di maggioranza, giacenti da quasi due anni in Parlamento e nei quali sono state recepite tutte le proposte di modifica che sono state avanzate, vi fosse ancora una volontà di dilazione. Non si tratterebbe più, in questo caso, di volontà di dilazione, bensì di manifesta volontà contraria ai provvedimenti e non se ne capirebbe la ragione in quanto nessuna proposta alternativa è stata mai avanzata ufficialmente nell'ambito della maggioranza. Se vi sono proposte di modifica, giustificate anche dal tempo intercorso, siamo pronti ad esaminarle — noi stessi ne abbiamo presentato alcune — ma non potremo accettare ulteriormente un atteggiamento di inerzia su un punto cardine della politica del Governo. Se così fosse, non potremmo che dare a tale atteggiamento adeguata valenza politica e riproporre la discussione sui presupposti stessi che reggono la maggioranza politica. (*Applausi dal centro-sinistra*).

PRESIDENTE. È iscritto a parlare il senatore Libertini. Ne ha facoltà.

\* LIBERTINI. Signor Presidente, onorevoli colleghi, nel dibattito sono già intervenuti, per la mia parte politica, i senatori Lotti, Giustinelli e Battello, con interventi documentati e molto seri. In particolare il senatore Lotti ha fatto un'esposizione completa delle posizioni del Partito comunista. Tuttavia desidero dire subito che il mio intervento di oggi non potrà essere breve perchè non ci sfuggono, anzi sono molto evidenti, i tentativi che non la maggioranza nel suo insieme, ma alcune forze della maggioranza hanno fatto prima di far passare alla chetichella questo provvedimento, come se si trattasse di un provvedimento di ordinaria amministrazione, un provvedimento dovuto. Vi è stato, poi, come dirò meglio, il tentativo di giungere, viceversa, accorgendosi delle difficoltà, a rinvii *sine die*. Parallelamente, abbiamo ben presenti i tentativi in atto, da parte della stampa, di non rappresentare i termini reali della discussione, distorcendoli, occultando addirittura sistematicamente alcune posizioni che il Partito comunista, che rappresenta, piaccia o non piaccia, un terzo di questo Parlamento e del paese, avanza.

Un giornale illuminato, «la Repubblica», ha fatto per alcuni giorni il *black out* sulla questione dell'equo canone: nè conferenze stampa, nè comunicati, nè discorsi. Il problema non c'era e poi finalmente l'altro giorno ha pubblicato un solo articolo in base al quale chi viene da un altro paese può immaginare che il nostro Parlamento è costituito da una maggioranza democristiana e da un'opposizione socialista. È vero che esiste questo dissenso socialista che anche oggi registriamo, ma la dialettica è più ampia. Questa quindi è una deformazione dei fatti.

«La Stampa» di Torino, da un lato, dà per fatto — ma abbiamo sentito dire ora dal senatore Pagani una cosa diversa — l'accordo della maggioranza per rinviare alle calende greche l'esame del provvedimento, dall'altro mi definisce battagliero, ma sarei battagliero perchè voglio assolutamente far approvare il progetto del ministro Nicolazzi.

Il «Corriere della sera» dedica un'intera pagina agli sfratti, ma in quell'articolo non si rintraccia neanche una riga sui termini del dibattito parlamentare, nè per quanto riguarda l'opposizione nè per quanto riguarda la maggioranza. Allora, per rispondere a questi tentativi, a quello che la stampa cerca di fare, per rispondere anche a manovre e ad operazioni in atto, questa mattina debbo svolgere un ampio intervento che costituisce una forma corretta, regolamentare, di presidio di quest'Aula, per rappresentare ancora una volta in maniera esauriente i veri termini della questione.

In questa linea di condotta, come vedremo tra breve, nel fatto che noi si sia intervenuti in molti e che questa mattina io parlerò a lungo non vi è alcun intento ostruzionistico, anzi noi non vogliamo perdere tempo. Il collega Pagani ci ha dato atto di questo, ma se il disegno di legge è giunto dalle Commissioni direttamente in Aula, ciò è avvenuto perchè i comunisti, proprio in questa fase recente, avevano addirittura rinunciato ad intervenire sugli emendamenti e perchè, come si sa — l'abbiamo dichiarato pubblicamente — hanno chiesto che il disegno di legge venisse trasmesso comunque all'Aula. Non volevamo fare da copertura alle contraddizioni della maggioranza che — come del resto il senatore Pagani ha riconosciuto — tenevano il disegno di legge bloccato in Commissione. Oggi siamo preoccupati non soltanto per quello che scrivono i giornali, ma per le cose che sentiamo in questa sede, dal fatto non che si vada ad un rinvio di qualche ora o di qualche giorno, che non rappresenta un problema, ma che si vada a rimettere la questione su un binario morto, in relazione a quello che bolle nella pentola del pentapartito, in questa materia e da un punto di vista più generale. Tutti quanti sappiamo benissimo che questo Governo è un tram che sta arrivando al capolinea; lo sanno tutti, lo sa anche il Presidente del Consiglio dei ministri. Chi l'ha visto ieri sera in televisione sulla tolda della portaerei lo avrà scambiato per un condottiero che guida il suo esercito alla conquista di non si sa quale frontiera, ma tutti sanno benissimo che ormai si discute ovunque, anche nell'am-

bito del Partito socialista, se e quando l'onorevole Craxi lascerà Palazzo Chigi. Si conoscono i contrasti che sono insorti nella maggioranza...

PRESIDENTE. Ma in relazione all'equo canone?

LIBERTINI. Onorevole Presidente, spiegherò quale relazione ha questo aspetto con l'equo canone. Infatti, vi è una relazione stretta tra questo scenario e ciò che stiamo discutendo...

TEDESCO TATÒ. Si tratta di sempre di sfratti! (*ilarità*).

LIBERTINI. Per fare una battuta, in quanto si tratta sempre di sfratti, sia nei confronti degli inquilini privati sia nei confronti del Presidente del Consiglio dei ministri, ma ciò riguarda i rapporti tra la Democrazia cristiana ed il Partito socialista.

Desidero soltanto sottolineare che vi sono nella coalizione di Governo inquietudine, nervosismo e contraddizioni — sono fatti che registriamo in questi giorni — in rapporto al fatto che questa operazione dell'onorevole Craxi, che era stata presentata come una operazione di modifica del quadro politico, si è risolta invece in un consolidamento del potere sostanziale della Democrazia cristiana. In questa situazione, è evidente che ci sia nelle file del Partito socialista, che si era allineato dietro il progetto Nicolazzi e con le tesi, per esempio, del senatore Ruffino, in omaggio alla Presidenza socialista (e quanti prezzi sono stati pagati a questa Presidenza, comprese le gestioni di tanti comuni!)...

PRESIDENTE. Lei insiste sull'equo canone!

LIBERTINI. Quanti prezzi sono stati pagati per questa presidenza socialista! Ed uno di questi prezzi è stato quello di allineare il Partito socialista su posizioni che non sono state mai le proprie. Infatti, il Partito socialista non può riconoscersi per la sua storia, la sua tradizione e le sue componenti nelle

posizioni evidenziate nel disegno di legge del ministro Nicolazzi, tanto è vero che i socialisti della CGIL, della UIL e della federazione dei lavoratori delle costruzioni, tutti insieme con altre componenti, hanno fatto pervenire al Senato documenti in cui chiedono l'opposto rispetto a ciò che è contenuto nel provvedimento al nostro esame. È chiaro che fino a quando vi era nel Governo Craxi una solidità ed una speranza di futuro queste contraddizioni emergevano poco. Oggi che vi sono screpolature visibili, le contraddizioni emergono alla luce del sole e vengono presentati emendamenti da parte del Partito socialista ad un disegno di legge governativo che testimonia, appunto, l'emergere di queste contraddizioni. Il rischio è che non si giunga ad alcuna decisione perchè praticamente la maggioranza rientra in un tunnel, quello dal quale l'abbiamo cacciata fuori noi premendo affinché il disegno di legge giungesse in Aula, e che la situazione entri in una condizione di marcescenza. Sappiamo benissimo che se non viene presa alcuna decisione non è che non succeda nulla. Se non viene presa alcuna decisione l'equo canone è morto e si verrà a creare un regime anonimo in base al quale vi sarà una legge dello Stato che stabilisce come debbono essere regolati gli affitti e vi sarà un mercato, diciamo nero, anche se imbiancato, che sta dall'altra parte.

La mia parte politica non approva assolutamente il disegno di legge Nicolazzi. Conosciamo le contraddizioni che esistono nella maggioranza; l'abbiamo sfidata a venire in campo aperto; ci misuriamo con la maggioranza. Se perdiamo, vogliamo però perdere di fronte a tutto il paese, affinché ognuno porti il peso delle sue scelte, e non di nascosto, non alla chetichella. Non accettiamo, invece, rinvii senza data che portino a far marcire il problema e conducano a conseguenze che sono ancor più gravi di quelle che noi paventiamo con il disegno di legge Nicolazzi.

Voglio essere chiaro su questo punto, e mi rivolgo anche ai compagni socialisti: se il Partito socialista immagina di poter persuadere i suoi alleati di Governo a modifiche della legge sull'equo canone, se la maggio-

ranza ritiene in qualche modo — anche in un'ottica diversa dalla nostra — invecchiato il disegno di legge Nicolazzi e vuole portare modifiche, non saremo certo noi, con il coltello alle reni, ad obbligarli a discutere e a votare stasera, domattina o domani sera. Siamo nell'azione e nella lotta politica; ci interessano segni di cambiamento della maggioranza; ci interessano molto le posizioni del Partito socialista in questa materia; ci interessano anche le posizioni che sono emerse all'interno della Democrazia cristiana. Ho letto, per esempio, alcune dichiarazioni del senatore Mancino, presidente del Gruppo dei senatori democristiani, che hanno un certo rilievo e un certo interesse, anche se non so se siano vere, perchè con i giornali, oggi, non si sa mai che cosa sia vero e che cosa no. Quindi, se davvero nella maggioranza si sviluppa un dibattito così, non vogliamo soffocarlo con una richiesta di votazione immediata, però vogliamo che si stabilisca quando questa questione avrà un termine.

C'è il problema della legge finanziaria che, con la sessione di bilancio, determinerà una interruzione di questa discussione: sarà materia che i Capigruppo ed il Presidente del Senato esamineranno. Ciò che noi vogliamo, però, è che questo disegno di legge non sia rimesso su un binario morto, perchè vogliamo discuterlo: per bocciarlo, o comunque per cambiarlo radicalmente, ma vogliamo discuterlo. Non accettiamo, quindi, una condizione di stallo e di marcescenza. Soprattutto non accettiamo quello che c'è scritto sui giornali — che forse sanno più di quello che c'è, perchè la furbizia e il cinismo sono ormai diventati vizi degli italiani, accanto alle loro buone qualità — per cui già si sente dire dall'ambiente della stampa: «se ne parlerà tra cinque anni».

Noi non accettiamo una prospettiva di questo tipo non solo perchè, se non si intervenisse, si giungerebbe ad una situazione di disfacimento dell'equo canone e, come ho detto, ad una generalizzazione del «nero», cioè a una situazione assurda, ma anche perchè, diversamente da quello che si è detto e scritto, la questione che abbiamo dinanzi è di grandissimo momento e di grandissimo rilievo.

È ipocrita, infatti, presentare la discussione che stiamo facendo come una discussione su alcuni ritocchi da apportare alla legge n. 392. Non di questo si tratta, onorevole Ministro, onorevoli colleghi, non di questo. Noi, invece, siamo chiamati a scegliere — se vogliamo essere coerenti e onesti con noi stessi, poi dopo si troveranno gli accorgimenti politici, ma bisogna partire dai termini reali della questione — in materia di mercato delle abitazioni tra due strategie diverse. Non ve ne sono tre o quattro, ma soltanto due: la prima strategia è quella che più di tutti ha rappresentato limpidamente — non sono d'accordo con le conclusioni, ma sono d'accordo con la rappresentazione che ne ha dato, che è limpida — il presidente della Confedilizia Viziano il quale, nella riunione annuale della Confedilizia a cui eravamo presenti in tanti, ha spiegato che, se si vuole affrontare e risolvere la crisi delle abitazioni, occorre procedere alla liberalizzazione del mercato: questa è la prima tesi.

Il disegno di legge Nicolazzi è, come dire, una foglia di fico su questa tesi, è un graduale avvicinamento a questa tesi, però si colloca lungo questa linea: non si tratta della riforma della legge n. 392, è un avvio alla liquidazione di questa legge.

PADULA, *relatore*. Ma la legge n. 392 era il primo passo in quella direzione. L'avete voluta anche voi!

RUFFINO. Eravate d'accordo anche voi.

LIBERTINI. Ora a questo punto ci arriviamo, perchè state sollevando un problema sul quale ho previsto di fornire nel mio intervento una risposta e una precisazione.

Quindi il problema è questo: la fine di una politica di controllo del mercato in materia delle abitazioni e il passaggio alla liberalizzazione, termine che io non demonizzo; voglio invece un esame sereno del problema.

L'altra strategia, quella che noi proponiamo, è invece una strategia di riforma della legge sulla base del convincimento — che cercherò di motivare — che nella fase storica nella quale ci troviamo, non in assoluto, non ci si può sottrarre a un controllo politico del

mercato delle abitazioni in collegamento a una logica più generale di programmazione.

Queste sono le due tesi che ci stanno davanti, non quindi questo o quel ritocco. E vorrei dire al collega Spano che apprezzo gli emendamenti che presenterà, capisco le cose che ha detto — ho espresso apprezzamento per i suoi discorsi — ma in realtà quella che ci troviamo ad affrontare è una questione più di fondo: è la questione della scelta tra queste due strategie.

Prima di venire alla nostra posizione e quindi di rispondere alla cortese interruzione del senatore Padula, vorrei spiegare perchè quella della liberalizzazione nella presente situazione è un'ipotesi sbagliata. Sottolineo l'espressione «nella presente situazione» perchè ciò che voglio sia chiaro tra noi, affinché il dibattito avvenga nei termini reali, è che noi non pensiamo che nel rapporto tra l'offerta e la domanda di beni debba necessariamente intervenire sempre un controllo politico. Certo noi non chiediamo di avere un controllo politico sul prezzo delle automobili, anzi questa linea l'abbiamo recentemente criticata; non chiediamo un controllo dei prezzi del calcolatore, dei televisori o dei frigoriferi e, in linea generale, non avremmo da chiedere un controllo politico neppure del bene-casa. Questo discorso lo abbiamo fatto molte volte ma lo voglio ribadire.

Noi riteniamo che la strada della liberalizzazione sia sbagliata in rapporto a determinate circostanze che però non sono di un mese, ma hanno radici più profonde. Queste circostanze sono due. Spesso è stata messa in luce la prima, ma, a mio avviso, la questione grossa viene dalla seconda. La prima circostanza è che noi constatiamo — si girino e si rigirino i dati quanto si vuole — che nelle aree dove la popolazione si è concentrata — il problema infatti in Italia non è generalizzato — abbiamo un *gap*, un divario fisico tra le abitazioni necessarie e le abitazioni offerte. Questa situazione non riguarda tutta l'Italia, ma solo determinate grandi aree e non riguarda il fatto che i comuni siano grandi o piccoli, poichè vi sono comuni di una certa dimensione che non hanno questo problema, trovandosi in zone di uscita, mentre vi sono

dei comuni molto piccoli, che si vogliono escludere dall'equo canone, che, essendo vicini all'area metropolitana, sono invece investiti dalla questione.

Vi è, dunque, una mancanza fisica di abitazioni. Quando parlo di ciò è chiaro che non penso agli indici del rapporto tra vani e abitanti sul suolo nazionale, il che non ha alcuna rilevanza ai fini del nostro ragionamento, dal momento che il problema non è tra vani e abitanti, ma tra alloggio e nucleo familiare. Non vi è alcuna rilevanza perchè i vani mancano non nel complesso del paese ma nelle aree di tensione abitativa, perchè tra i vani esistenti si annovera anche quella parte di patrimonio invecchiato e obsoleto che, se non viene recuperata, non è offerta di abitazioni. Infatti, una parte della domanda della casa è anche di gente che vuole uscire dalle condizioni abitative nelle quali si trova. E non parlo solo dei «bassi» di Napoli, ma anche di case al Nord. Vi sono anche al Nord, tuttora anche se sempre meno, alloggi che hanno servizi igienici inaccettabili e strutture inaccettabili, o case degradate sul punto di crollare. E queste case la gente le abbandona se non sono recuperate.

Quindi se mettiamo tutti questi elementi e teniamo presente che la popolazione stabile tenderà a diminuire — e questo aprirà scenari nuovi — ma che i nuclei familiari aumentano anche dove la popolazione diminuisce — a Bologna, per esempio, sono quindici anni che la popolazione stabile diminuisce leggermente e che i nuclei familiari aumentano — ci rendiamo conto che c'è un divario fisico. A Bologna l'hanno quantificato in 10.000 alloggi, a Roma si sono fatti tentativi di quantificazione che non so che validità abbiano. C'è quindi un divario fisico, ma questo non sarebbe ancora motivo sufficiente per farci chiedere il controllo politico delle abitazioni perchè se si trattasse solo del divario fisico e della mancanza di un bene avrebbe ragione il senatore Pagani quando dice che l'unico modo per sopperire alla scarsità di un bene, a meno che non si voglia statizzare tutto — e non abbiamo questa opinione — è quella di dare al capitale una redditività dall'investimento: è il ragionamento di Viziano che, coerentemente, propo-

ne di abrogare immediatamente l'equo canone, cosa che spingerà i proprietari che tengono sfitti gli immobili a metterli sul mercato, e chi ha soldi da investire ad investirli nelle abitazioni. In tal modo nell'immediato l'offerta aumenterà e calmiererà il mercato, e a lunga scadenza avverrà quel giuoco di riequilibrio tra domanda e offerta che avviene per gli altri beni. La mancanza di abitazioni, che è un problema angoscioso, non sarebbe di per sé sufficiente a farci chiedere il controllo politico.

Ciò che ci porta a chiedere, nella presente situazione, un controllo della casa è la seconda circostanza che è costituita dal fatto che l'industria dell'abitazione è il solo ramo industriale che ha prodotto a costi crescenti, superiori al tasso di inflazione: abbiamo costi di produzione delle abitazioni molto alti che crescono più del tasso di inflazione. Una serie di beni si sono diffusi come, ad esempio, il televisore, il frigorifero o l'automobile, perchè il loro prezzo in termini reali negli ultimi 40 anni è caduto. La storia dell'industria moderna è questa: cresce il potere di acquisto della gente attraverso l'aumento della produttività e si abbassa il prezzo reale. Per alcuni prodotti più moderni la cosa è addirittura straordinariamente visibile: ad esempio, i calcolatori da tasca costano di meno addirittura in cifra assoluta e ciò permette il consumo di massa.

Per la casa, che è un bene più necessario degli altri cui non si può rinunciare, abbiamo invece costi crescenti e l'altezza dei costi di produzione degli alloggi ha determinato la rottura del rapporto tra domanda e offerta. Voglio dimostrarlo con qualche esempio. Se un piccolo proprietario ha investito 100 milioni in un alloggio — che come sapete è la cifra minima che vi si possa investire — quale reddito occorrerebbe dargli perchè avesse da questo investimento un ritorno? Per il momento prescindo dal fenomeno dei BOT che ai tassi attuali scoraggiano ogni tipo di investimento. Immaginando dunque che non ci siano i BOT, ritengo che un proprietario, che ha investito nel suo alloggio 100 milioni e lo vuole affittare sul mercato, ha diritto almeno a chiedere, ed ha ragione di chiedere, almeno 10 milioni, cioè il 10 per

cento dell'investimento. Dobbiamo infatti ricordare che da quel 10 per cento vanno detratte le tasse — compreso lo scatto dell'IRPEF — e le spese di manutenzione che, come sapete, sono molto rilevanti.

Un proprietario, che per un alloggio del valore di 100 milioni chiede 10 milioni l'anno, non è un pazzo perverso, ma è semplicemente una persona che fa il suo interesse. Voltando pagina, ricordo che si parla sempre di ridurre il costo del lavoro, di tagliare la scala mobile; voglio allora prendere l'esempio del guadagno di un ingegnere di categoria B) che lavora in un'industria come l'ENI. Questo ingegnere guadagna al netto 1 milione e 50.000 lire al mese; come fa a pagare 10 milioni l'anno per l'affitto?

Anche se in una famiglia lavorano due persone come è possibile farsi sequestrare metà del reddito familiare? Si è rotto il rapporto tra domanda e offerta. Anche nelle vendite avviene la stessa cosa perchè il ristagno in tale tipo di mercato, che era stato incrementato all'inizio dalla crisi degli affitti, oggi è determinato dalla rottura del rapporto fra domanda e offerta. A questo punto vi è un grande problema che noi abbiamo sollevato in quest'Aula: la politica di contenimento salariale è una politica nociva agli interessi del paese. Oggi è questo il punto, ma non è un problema che possiamo discutere in questa sede.

Dall'altra parte vi è il problema di un costo troppo alto delle abitazioni. E guardate che quando parliamo di questo facciamo riferimento ad un fenomeno che ha molte componenti. Preliminarmente a questo problema avverto di non iniziare a pensare al cantiere. Certo, bisogna pensare al cantiere se vogliamo ridurre determinati costi, ma non possiamo partire da questo. Oggi i tempi di cantiere si aggirano tra i due e i tre anni, ma i tempi medi per la costruzione di un alloggio, per esempio nell'area pubblica, nella cooperativa, in una edilizia agevolata, sono di sette anni. Voi capite che già questo raddoppia i costi del cantiere.

Intanto c'è il problema dei tempi che non è facile da risolvere, perchè vorrebbe dire innanzitutto sincronizzare le fasi: si parte dal finanziamento, si cerca l'area, vi sono le



procedure di concessione, di autorizzazione e così via. È evidente che il tempo si dilata all'infinito. Non bisogna dimenticare che poi vi è il problema del ricorso al credito bancario, con la difficoltà dei tassi, ma anche con la difficoltà di ottenerlo.

Poi vi è il problema dei costi esterni. Il Ministro ha presentato un disegno di legge stralcio, che noi discuteremo venerdì prossimo, relativo alla questione degli espropri. Se tale disegno di legge fosse approvato, stando alle affermazioni del CENSIS, i comuni, solo per il periodo in cui gli espropri sono stati definiti dopo la sentenza della Corte, dovrebbero sborsare 2.000-3.000 miliardi di lire che vanno ad incidere sul costo delle abitazioni, perchè ci saranno operatori che dovranno tirar fuori tre-quattro milioni di lire ciascuno.

Vi è anche il problema del fisco. Poco fa è stata fatta dal senatore Pagani Maurizio una battuta, ma una cosa più stupida dell'imposizione fiscale sulle abitazioni in Italia oggi è difficile che vi sia. Affermo «più stupida» perchè la casa è un bene che è colpito una serie di volte in tutti i passaggi: è colpita nel momento in cui non dovrebbe esserlo, e cioè nelle transazioni di mercato. Ciò rende tali transazioni molto difficili e immobilizza il mercato.

Lo Stato da una parte dice che bisogna affrontare il problema delle abitazioni, stanziando determinate somme — poche per la verità — soprattutto a favore dei lavoratori dipendenti e legifera in materia e, dall'altra, porta avanti una politica fiscale che è contro il mercato delle abitazioni. Anche ciò si ripercuote sui costi della casa.

Poi ci sono anche i problemi del cantiere, di un'industria che non ha effettuato la sua rivoluzione tecnologica. Si è avuta una fase in cui si puntava sul prefabbricato tradizionale e ora tale strada ha dimostrato di non essere pagante. Una soluzione diversa è basata sull'assemblaggio dei componenti, ma anche qui vi sono difficoltà molto serie che appartengono non solo all'industria ma anche al tipo di mercato, perchè produrre con un assemblaggio dei componenti standardizzati che possono permettere l'abbattimento dei costi richiede un mercato di massa conti-

nua, senza interruzioni e che abbia normative abbastanza omogenee.

Finora ho fatto un rapido *excursus* per dire quali sono le grandi questioni. Ministro Nicolazzi, la critica che rivolgiamo al Governo è che questi problemi non sono stati affrontati nemmeno per la coda. Questa è la verità!

In rapporto a tutto questo noi abbiamo un livello di costi che interrompe il rapporto tra domanda e offerta. E qui è il caso di affermare — *absit iniuria verbis* — che casca l'asino, nelle affermazioni dell'ingegner Vizziano. Infatti anch'io sono convinto che se togliamo l'equo canone ed ogni bardatura, avremo un ribasso di prezzi sul mercato libero rispetto agli attuali prezzi dell'equo canone, sui quali pesa l'elemento speculativo del mercato nero, anche se, oggi come oggi, è nero per modo di dire; ma siccome i costi sono un limite sotto il quale non si può scendere, i prezzi liberi si attesterebbero a livelli tali da rendere l'affitto inaccessibile per una gran parte di italiani, non per i poveri. Se si trattasse di un problema di povertà, basterebbe il fondo sociale, basterebbe dare contributi agli inquilini. Ma no! Il livello è per chi guadagna un milione al mese; è lì, nelle aree di tensione abitativa, che le case al mercato libero sono inaccessibili.

Del resto, perchè in Europa da tanti anni si fa una politica di sviluppo delle abitazioni pubbliche o parapubbliche e cooperative, come, ad esempio, il 50 per cento del patrimonio in Svezia, il 42 per cento in Inghilterra e il 30 per cento in Francia? Perchè si tenta, seguendo quella via, di rispondere al bisogno di case di chi non può pagarsi la casa sul mercato libero. In Francia l'edilizia pubblica è chiamata abitazione ad affitto moderato.

E che cosa è il problema delle grandi città americane se non questo? Perchè a New York ci sono 5 milioni di persone nei ghetti? Perchè c'è un milione e mezzo di persone in coabitazione? Eppure, le case con su scritto «affittasi» ci sono. Perchè c'è il fenomeno degli incendi — dolosi — nelle abitazioni in rapporto a quel fenomeno più grande che gli americani chiamano la *gentryfication* delle città, cioè il passaggio delle città alla *gentry*,

vale a dire ai ceti più elevati? Un operaio americano non è in grado di pagare l'affitto di un alloggio nelle aree metropolitane. Vi è una rottura del potere d'acquisto: questo è il punto di fondo.

Noi comunisti non siamo affezionati ai controlli politici o ai razionamenti. Non è questa la nostra elaborazione in Italia e se siamo il partito che siamo è perchè noi questa strada, che è una strada settaria, non l'abbiamo battuta. Il mio ideale è che il mercato delle abitazioni sia libero come altrove, ma perchè sia libero devono essere create le opportune condizioni. Se non si creano quelle condizioni avremo fenomeni di ingiustizia sociale, di sopraffazione, di lacerazione, di emarginazione che rifiutiamo. È questo il problema, non un altro.

Tutto questo lo sentiamo già oggi, dal vivo. Si discute se ci sono o non ci sono gli sfratti, se sono 308.000 e così via. Devo confessare che è come una lotteria. Alla fine, ci capisco poco perchè si forniscono cifre contraddittorie. Resta un fatto però: io sono responsabile di questo settore per il Partito comunista; non sono un personaggio nazionale molto noto e tuttavia sono seppellito di lettere e se volessi fare l'ostruzionismo basterebbe che mi mettessi a leggerle. Sono lettere tutte in tema con la discussione. Non so se i colleghi ne ricevano; io però ne ricevo tante. Ciò che è scritto in quelle lettere è drammatico e, badate, riguarda sia i proprietari che gli inquilini. Ognuno si esprime dal suo punto di vista, ma tutti, alla fine, convergono su una contraddizione oggettiva.

Una signora — non citerò i nomi, ma farò soltanto qualche esempio e comunque, ho altre lettere a disposizione — scrive che suo padre, che ha 79 anni, è stato sfrattato per finita locazione: scaduto il contratto lo hanno mandato via. La signora lo ha accolto in casa sua ed ora lo sfratto è arrivato a lei; mi scrive in una condizione di angoscia — è una signora di Roma — e mi manda il modulo della sua pensione e di quella di suo padre, dicendo che quelle sono le sue entrate e di aver letto sui giornali le dichiarazioni dell'onorevole Nicolazzi. Badate, non è una lettera di attacco, anzi è una lettera tutta piena di inchini anche al Ministro. Ebbene, scrive la

signora, il Ministro avrà anche le sue ragioni, ma lei si domanda, nello stesso tempo, come farà a pagare l'affitto di un alloggio con quella pensione.

Badate, si tratta di redditi, che, quando si discute dell'affitto sociale, restano fuori. Il problema, infatti, qual è? È che se a Roma si vuole prendere in affitto un alloggio al mercato libero si va sopra le 500.000 lire al mese. E se si ha una pensione di 600 o 700.000 lire al mese? Il contributo del fondo sociale a quanti si può dare? Si torna, quindi, a quel problema angoscioso di cui parlavo prima.

Vi sono anche altri casi e concorrono anche altri fattori. Non voglio fare del vittimismo, voglio solo dire come stanno le cose. La moglie di un nostro illustre collega — probabilmente aveva altri motivi di tensione nervosa — in seguito allo sfratto e alle difficoltà di trovare un'altra abitazione sappiamo che ha reagito in un certo modo. Lasciare la casa, per una persona anziana, non vuol dire soltanto lasciare la casa, ma significa anche perdere tutto un mondo di rapporti e di relazioni. Un nostro compagno molto modesto di Palermo, che mi manda una lettera disperata di cui ho parlato altre volte con dei compagni, è andato in quiescenza con una pensione modesta, con una moglie, accontentandosi di poco. Hanno il loro affetto che li sorregge e la fede, mi consentano i colleghi di altri Gruppi politici, nel Partito comunista che è stato la loro vita. Ora hanno litigato gravemente; lei è tornata da sua sorella e lui mi scrive angosciato dicendomi che la moglie è convinta che il Partito comunista li abbia traditi perchè quando fu introdotto l'equo canone, era stata fatta una cosa giusta da parte del Partito comunista ma ora, con gli aumenti degli affitti, è arrivato al punto di non essere più in grado di pagare per cui, avendo partecipato il Partito comunista alla redazione di questa legge, conclude che il partito è contro di lui.

Tra le altre lettere ne prendo una recente. Un operaio di Torino del quartiere della Falchera è in cassa integrazione, suo figlio è disoccupato e lui, che aspira ad entrare in una casa popolare e non ci riesce perchè anche un «cassaintegrato» ha uno stipendio

troppo alto per entrare in una casa popolare dove invece entra chi, non avendo il modello 101, evade le tasse, dice che forse tutti hanno ragione — arrivando a questa posizione nichilistica — però vuole sapere chi dà ragione a lui. Il figlio non lavora, lui è in cassa integrazione e non sa dove andare a sbattere perchè lo hanno sfrattato e tra un mese deve andar via. Si è rivolto anche al mercato nero ma per lui è una cosa inavvicinabile.

Un nostro compagno mi ha scritto una lettera appassionante. Dopo tanti anni era riuscito finalmente ad avere un alloggio in affitto, dopo aver vissuto nelle baracche e per lui quello era il socialismo. Gli arriva lo sfratto per finita locazione, protesta, contesta, l'avvocato gli dice che non c'è niente da fare, e lui, con un moto di sdegno — crede negli ideali di solidarietà umana — va a trovare il proprietario per chiedergli come abbia la faccia di buttarlo fuori. Lo trova in una baracca vicino a Roma perchè questo piccolo proprietario si era fatto questo alloggio tanti anni prima; abitava allora in un'altra parte d'Italia, ha affittato l'alloggio e ora, andando via da quell'altra parte d'Italia, è andato ad abitare in baracca. Siccome questo è un compagno, di fronte ad una simile situazione gli dà ragione e dice che è giusto lasciargli libera la casa. E aggiunge: «Ha ragione lui, ho ragione io, ma dove devo andare a sbattere?».

Potrei continuare. Gli sfratti sono 150.000, ma chi ha ricevuto una lettera di disdetta e non ha uno stipendio alto sa anche in che condizione angosciata si entra. Si tratta a volte anche di piccoli proprietari che, sfrattati, non possono entrare in possesso del proprio alloggio; è una situazione molto complicata e che nasce da contraddizioni oggettive, anche se a volte c'entra la speculazione.

La liberalizzazione non risolve questa situazione, è un modo per rimescolare le carte arrivando finalmente ad una situazione, certo, di equilibrio tra la domanda e l'offerta, ma per un mercato che esclude una parte della popolazione italiana.

Qui arrivo alla questione del senatore Pa-

dula. È vero che nel 1978 operammo insieme con voi per la legge dell'equo canone avendo in mente la fine del blocco. L'operazione però era più complessa: si levava il blocco e si metteva sotto controllo il mercato libero perchè allora c'erano il mercato libero e il mercato bloccato, cioè una situazione ingiusta e anomala. Si riportava tutta la situazione sotto controllo regolato, introducendo un elemento di liberalizzazione nel mercato bloccato, e il tutto per un periodo di transizione. Confermo quella posizione perchè il nostro obiettivo non è il controllo politico; ma allora, il senatore Padula lo ricorderà, si parlava di un periodo di transizione al termine del quale una serie di provvedimenti avrebbe rimosso le radici della crisi dell'abitazione. Perciò furono approvati il piano poliennale e la legge sui suoli; era un insieme di misure legate fra di loro. Invece è avvenuto che la legge sui suoli non esiste più, e la maggioranza non è in grado di farne un'altra, salvo uno stralcio costoso; che il piano per l'edilizia è naufragato miseramente; che i tentativi di innovare la produzione edilizia sono all'inizio perchè discutiamo oggi l'uso dei fondi previsti nella legge n. 94 per la sperimentazione; che le condizioni dell'edilizia agevolata sono diventate disastrose e il giorno in cui venisse approvato il progetto Goria voglio vedere quale inquilino potrà permettersi, per acquistare un alloggio, di pagare 30 milioni di anticipo e 900.000 lire al mese, con la presunzione che questa somma rappresenti un quinto del suo stipendio!

La verità è che la politica della casa non c'è stata, ma di questo non faccio carico al Ministro in particolare; dico che si tratta di un problema generale del Governo. La politica fiscale sulla casa è stata un disastro. Le radici di questa crisi delle abitazioni sono più forti di prima, ma la misura di regolazione del mercato che doveva essere transitoria è caduta, perchè quando ci sono le finite locazioni che consentono a tutti di uscire dal mercato e ogni proprietario le usa, come è giusto perchè la logica economica è quella, abbiamo l'esplosione di una grave crisi. La liberalizzazione implica la rinuncia, senatore Padula, al disegno del 1978...

PADULA, *relatore*. Meno del 5 per cento dei contratti è stato disdettato.

LIBERTINI. Queste cifre, mi consenta, mi sembrano quelle sui tassi di inflazione.

PADULA, *relatore*. Il Ministero dell'interno è un osservatorio che mensilmente registra tutte queste cose.

LIBERTINI. Allora le dico proprio che è come il tasso di inflazione che scende continuamente mentre poi sul mercato i prezzi salgono, per cui non si capisce bene di quale tasso si parli. Quando sento citare questi dati, mi viene in mente la famosa storia di quel pugile romano al quale, una volta salito sul *ring*, l'allenatore dice: «per carità, il tuo avversario non lo vedi per niente, non ti toccherà, tu sei abilissimo nelle finte». Il pugile prende un sacco di botte al primo, al secondo, al terzo e al quarto *round*. Quando l'allenatore gli dice: «guarda che non è vero che ti ha colpito», il pugile gli risponde in romanesco: «voi vede' che è l'arbitro che me mena perchè io i pugni li sto a prende!». È un po' il discorso che fanno tutti perchè si dice che abbiamo solo il 5 per cento di disdette, ma nell'ambito dei miei familiari e amici non ce n'è uno che non abbia avuto la disdetta. Vuoi vedere che il 5 per cento è tutto lì?

Spesso la disdetta è minacciata, spesso si manda la lettera, e poi si ottiene l'aumento in «nero», ma il fenomeno è questo ormai. Non sono i proprietari che rinnovano il contratto a equo canone, questo non è vero e lo possiamo constatare tutti. La strada della liberalizzazione è oggi impossibile in queste condizioni, a meno che non si voglia andare verso una situazione di ingiustizia sociale. In fondo sono le stesse persone che pagano le prestazioni sanitarie, l'affitto, l'IRPEF. È una situazione difficile, esplosiva; questa è la verità, anche se voi, signori politici, non la valutate bene perchè gli inquilini non sono organizzati. Se chiudete una fabbrica, vedrete tutti i dipendenti sotto Montecitorio. Qui si tratta di ingiustizie frammentate, di disperazioni individuali, ma queste cose poi

pesano. Non ci meravigliamo quindi dell'insorgere di certi fenomeni nella nostra società.

Una politica di liberalizzazione come quella che viene avviata con il disegno di legge Nicolazzi, sul quale non mi soffermo nel dettaglio perchè il collega Lotti ne ha già parlato e non voglio ripetere cose dette, è una politica che tende a instaurare nella società italiana un regime di grande iniquità. E allora noi indichiamo un'altra strada, quella di una riforma del controllo del mercato che abbia carattere transitorio in riferimento non agli anni, ma al fatto che si facciano le cose necessarie nella politica del territorio e della casa. Cosa vuol dire politica transitoria, di riforma del controllo? Pensiamo che una politica di riforma del controllo sia comunque una politica che mantiene sempre una riforma di razionamento e quindi non costituisce la soluzione al problema della casa. In una legge di razionamento ci sono sempre ingiustizie e sopraffazioni; per questo non siamo, in linea generale, per il razionamento. Consideriamo però la nostra proposta come il minore dei mali, che ci auguriamo sia transitorio. La nostra proposta è articolata in un insieme di misure che sono coercitive ed incentive e che hanno senso se vengono adottate tutte insieme.

Per quanto riguarda le misure coercitive, se vogliamo riportare il mercato sotto controllo, si presenta la soluzione di liberalizzare gli affitti; ma allora gli aumenti devono essere superiori a quelli proposti dal ministro Nicolazzi in quanto con quegli affitti i proprietari continueranno ad affittare «a nero» e a disdettare. Quindi, per riportare sotto controllo il mercato bisogna compiere due operazioni: impedire che le case escano dal mercato legale e fare in modo che quelle che ne sono uscite vi rientrino. Se non si adottano queste decisioni non si riesce a risolvere il problema e ad esse si ricollegano le due richieste coercitive che avanza la mia parte politica ma che hanno proposto anche la CGIL, la CISL e la UIL, i comuni nel loro insieme, o le regioni tramite i documenti che hanno presentato e che autorevoli esponenti del mondo cattolico hanno fatto presenti in diverse occasioni.

Innanzitutto, bisogna prevedere, l'eliminazione della clausola della finita locazione: sfrattare, cioè, un inquilino in un periodo di crisi solamente perchè il contratto è scaduto. Inoltre, bisogna prevedere l'obbligo, non la requisizione, di affittare ad equo canone gli alloggi che sono vuoti quando il proprietario sia proprietario non soltanto dell'abitazione in cui risiede e di un'altra, ma anche di una terza, di una quarta eccetera. Il censimento che è stato fatto a Roma dai vigili ha dimostrato che in questa città vi sono gruppi, enti e persone che tengono vuoti anche 80 alloggi insieme. Tutto ciò si concilia con la Costituzione italiana? La proprietà è riconosciuta ma con limiti sociali e con la crisi esistente, con la gente che vive nei sottoscala, con i comuni che pagano gli alberghi, si possono tenere 80 alloggi vuoti? Per questo motivo si impone l'obbligo di affitto ad equo canone.

La nostra terza proposta, infine, è una forma di reale sopratassazione degli alloggi vuoti. Queste sono le misure coercitive che, a nostro avviso, come tutte le misure coercitive hanno elementi sgradevoli ma servono a tentare di riportare il mercato sotto controllo. Con gli aumenti previsti non si riporta il mercato sotto controllo a meno che non siano aumenti da mercato libero, ma allora si ritorna all'ipotesi della liberalizzazione.

A queste misure vogliamo comunque far corrispondere misure incentivanti. Innanzitutto, al proprietario a cui viene impedito di sfrattare l'inquilino quando è scaduto il contratto deve essere assicurata, per legge, la possibilità di liberare l'appartamento in caso di effettive necessità, ricomprendendo tra queste ultime — aggiornando la nostra posizione e modificandola — non solo la necessità familiare e la morosità, ma anche un uso distorto e non contrattuale dell'alloggio e il caso della vendita dell'appartamento quando il nuovo proprietario sia proprietario di pochi alloggi. Quindi, ammettere questa possibilità solamente in presenza di una giusta causa. Desideriamo esaminare con i colleghi, se si aprisse un dialogo costruttivo, la possibilità di giungere ad un meccanismo — ed è un aspetto importante — che sia rapido nella soluzione delle vertenze. In passato si è discusso molto sulla scelta tra i tribunali ed i

conciliatori in quanto si era prospettata l'ipotesi che i tribunali venissero sovraccaricati di lavoro. Attualmente mi capita di sentire molti che dicono che non avranno mai la loro casa non perchè la legge glielo precluda ma perchè l'iter giudiziario è lento. Vogliamo pervenire ad una normativa diversa? Le proposte e le ipotesi avanzate sono tante ma dobbiamo discuterle e paragonarle, in maniera che il proprietario, nel caso in cui ne abbia diritto, possa rientrare nel possesso dell'appartamento — non per finita locazione — e velocemente. Al di là di queste ipotesi e se risolviamo questo problema, perchè mandare via l'inquilino? Per mantenere l'alloggio vuoto o per speculare sull'appartamento? E lo Stato, con propri provvedimenti, dovrebbe creare queste condizioni?

La mia parte politica riconosce che vi sono affitti bassi ad equo canone ma non è vero che siano tutti così bassi. Gli affitti più recenti, quelli con costo di costruzione a 600-800.000 lire, sono troppo alti. Abbiamo casi a Novara — il senatore Pagani e il Ministro sono andati via ma li cito perchè sono entrambi di Novara: forse sono andati a discutere sulle vicende novaresi di ieri sera — dove alloggi ad equo canone costruiti recentemente rimangono vuoti perchè gli affitti sono troppo elevati, perchè ormai gli affitti delle case più recenti ad equo canone sono a livelli molto alti. Il problema si pone per gli alloggi costruiti oltre 10 anni fa, cioè per i più vecchi. Noi abbiamo alloggi che stanno sul mercato, a Milano, e che hanno più o meno lo stesso valore commerciale ma affitti molto differenziati.

Ecco, noi siamo pronti a tradurre in legge una perequazione degli affitti più bassi; si può manovrare sulla vetustà e sul costo di costruzione ma non alzare il tetto, bensì alzare la base. Naturalmente, leghiamo questa misura al fatto che si finanzia in modo massiccio il fondo sociale e se ne adeguino le procedure, perchè — faccio il caso di Napoli, la città che ha più affitti in Italia, il 70 per cento — i fitti più bassi sono nei quartieri più popolari, dove ci sono problemi di vita, di disoccupazione e di miseria per cui se noi, lì, avessimo una perequazione, si avrebbe sicuramente un'esplosione. Questo non av-

verrebbe a Milano, perchè la perequazione, in quella città, sarebbe una cosa abbastanza accettata, mentre a Napoli sicuramente no. Quindi noi diciamo di perequare gli affitti più bassi, ma alla condizione di avere un fondo sociale che funzioni.

Infine, noi vogliamo giungere ad una detassazione dei proprietari che affittano ad equo canone, rimediando anche ad alcune ingiustizie. Io vorrei che fosse presente il ministro Visentini (ma prima o poi la faremo questa discussione) perchè vorrei capire questo: se io sono un proprietario che affitta, pago le mie tasse sul reddito reale, non le pago sul reddito presunto (infatti l'IRPEF fa la somma dei redditi reali); se, però, sono un proprietario d'abitazione ed ho sostenuto delle spese per il mio alloggio che superano il valore dell'affitto, io posso detrarre solo un terzo dall'affitto; cioè, in una dichiarazione che si basa sul reddito reale c'è una detrazione convenzionale, cominciamo da lì; poi c'è lo scatto dell'IRPEF sull'imponibile. Noi abbiamo fatto alcune proposte che possiamo rivedere, anche per capovolgere la situazione attuale nella quale paga di più chi affitta ad equo canone e paga di meno chi tiene l'alloggio vuoto; nonostante le leggi Formica la questione è questa.

Allora dobbiamo rovesciare questa situazione e dobbiamo far funzionare la macchina fiscale in questa direzione.

Queste proposte son così balzane e così assurde? Dice il senatore Pagani che provocherebbero un disastro; ma io credo che l'esperienza dimostri che le nostre proposte non hanno quel carattere disastroso di cui si dice.

Certo, voglio ribadirlo qui con forza, queste misure (che hanno senso se vengono applicate insieme, perchè si integrano l'un l'altra) non risolvono alla radice la situazione ed avranno un valore limitato se contemporaneamente e contestualmente non parte una nuova politica della casa e del territorio, che abbia tre obiettivi. Il primo obiettivo è quello di offrire una risposta ai meno abbienti, non ai poveri (perchè a questo provvede il fondo sociale e l'assistenza); e questa politica, come vediamo nelle esperienze europee, è la politica dell'edilizia pubblica ed è la poli-

tica dell'edilizia agevolata e cooperativa. In questo settore però bisogna fare delle modifiche profonde, perchè l'edilizia pubblica, ministro Nicolazzi, si trova in una situazione paradossale. Intanto oggi già la richiesta di espandere il patrimonio di edilizia pubblica è assurda, perchè lei sa benissimo qual è la situazione. Gli Istituti delle case popolari hanno più di 1.000 miliardi di debito. Il Presidente del Senato è interessato a questa vicenda anche per una ragione storica, per le azioni che egli, in un'altra veste, anni fa pose in essere per lo sviluppo dell'edilizia pubblica.

**PRESIDENTE.** Anche recentemente, quando proposi che vendessero un po' di questi locali, gli istituti che hanno fatto? Niente.

**LIBERTINI.** Ma io vengo alla questione della vendita.

**COLOMBO VITTORINO (V.).** Il senatore Libertini non è mica d'accordo.

**LIBERTINI.** Bisogna entrare nel merito delle cose, al di là delle etichette. Gli Istituti di case popolari, ripeto, hanno mille miliardi di *deficit* che con le banche stanno crescendo in progressione geometrica, per cui, tra l'altro avranno poco da vendere dato che, ad esempio, la Cassa di risparmio lombarda ha fatto scattare le garanzie ipotecarie, mentre il San Paolo di Torino sta discutendo la questione, solo spaventato dal fatto che se fa scattare queste garanzie poi si trova addosso 40.000 famiglie di inquilini. Altrimenti, le case popolari già non ci sarebbero più, dal momento che ormai le banche hanno acquisito i diritti sul patrimonio.

Come si esce da questa situazione? Si dice, vendendo. Ora, due sono i casi, come il Ministro sa bene: o si vende sul mercato, e allora si trovano gli acquirenti ma si sfrattano gli inquilini; oppure si vendono le case a riscatto. Quando il Ministro parlava di riscatto riempiva i teatri, ma oggi non riempirebbe nemmeno una saletta, poichè la gente a quei prezzi le case non le riscatta certamente. La difficoltà dell'operazione vendita è proprio

questa, a parte il fatto che potremmo anche immaginare di vendere tutte le case e di risolvere il problema, ma certamente non viene risolto il problema di come intervenire rispetto ai meno abbienti. Che cosa si potrà fare infatti di fronte ad un altro milione di domande? Si mettono i richiedenti nelle case che poi si vendono? È una via assurda. Noi siamo favorevoli — lo abbiamo detto e abbiamo presentato in merito una proposta di legge — a una vendita a riscatto come elemento di rotazione del patrimonio, ma che la vendita sia un modo per risolvere il problema del debito degli istituti è pura illusione.

Il problema dell'indebitamento degli IACP che li sta paralizzando si risolve con un'operazione pubblica ampiamente giustificata dai proventi GESCAL non utilizzati, di risanamento del *deficit* e contestualmente — altrimenti il problema si ripropone — con una riforma degli istituti. Il Ministro lo sa bene. Perché Milano, Roma, Napoli, Torino sono in questa condizione? E perché a Novara, ad Asti, a Pesaro la condizione è diversa? Perché il debito è concentrato nei dieci maggiori istituti (in realtà nei cinque)? Perché — e ho già fatto altre volte questa battuta amara — solo un dinosauro del vetero sovietismo potrebbe immaginare un'istituto che in modo centralizzato governa, come avviene a Milano, 122.000 alloggi. Per me, l'idea che uno governi 122.000 alloggi in modo centralizzato è da manicomio. Ora i manicomi li hanno chiusi e quindi bisognerebbe farlo curare a casa. E guardi, onorevole Ministro,

lo dico qui e ne assumo la responsabilità, che non c'è solo il debito, ma c'è un disordine gestionale impressionante che giustifica la morosità, che la incentiva. Naturalmente il moroso è chi specula, ma è anche chi, dal momento che piove dal tetto che nessuno ha riparato, sottrae dall'affitto la spesa della riparazione che ha sostenuto personalmente. Ed è anche moroso chi, avendo le scale fetide, nonostante sia previsto un canone per la pulizia, sospende il pagamento di questo canone. Poi ovviamente c'è chi specula e diventa moroso perché vuole essere moroso. Ma vi è negli IACP una condizione di disordine gestionale paurosa. Ho avuto modo di andare a Rozzano, comune che ha una grande edilizia pubblica nell'area milanese, perché mi era stato fatto osservare che tra gli inquilini che non pagavano gli affitti vi erano molti comunisti. Mi sono recato sul posto perché sono dell'avviso che i comunisti per primi devono pagare l'affitto. Vi è stata un'assemblea difficilissima poiché, dopo aver girato le varie case, devo dire che nemmeno io avrei pagato l'affitto. Si tratta di case fatte con prefabbricati dove, appena piovono due gocce, entrano le catinelle d'acqua. Ed è da mesi che nessuno si fa vedere. Se hanno voluto che le scale venissero pulite si sono dovuti autorganizzare.

NICOLAZZI, *ministro dei lavori pubblici*. Ma il 33 per cento di morosità a Milano c'era anche 6, 7, 8 anni fa, quando ancora non pioveva nelle case.

### Presidenza del vice presidente DE GIUSEPPE

LIBERTINI. Ma 6, 7, 8 anni fa, non è che le condizioni fossero migliori. Allora voglio che lei mi spieghi, onorevole Ministro, come mai questo fenomeno colpisce una razza particolare che ha capelli particolari, occhi particolari, che abita solo in alcune città. Voglio capire perché nella Lombardia ci sono i lombardi morosi e quelli che invece non hanno la vocazione della morosità. Ma insomma,

l'industria ce lo ha insegnato: piccolo è bello, grande è brutto. Ora sono cinque anni che abbiamo un progetto di legge che chiede che gli istituti vengano spezzati e decentrati. Torino che è la mia ed anche la sua città, ha 10 municipalità per cui ci vogliono 10 istituti e bisogna corresponsabilizzare gli inquilini che devono diventare condomini e gli istituti devono essere autogestiti. Altrimenti non

usciremo da questa situazione. Il resto è un sogno burocratico, ed è proprio strano che da questi banchi, da cui abbiamo fatto una critica così radicale alle manifestazioni di burocratismo, si debba ammonire la maggioranza su tali persistenti tendenze.

Avete dei progetti di legge per cui ci sarebbe un altro livello, cosa che per i partiti va bene perchè se il primo e il secondo livello si dividono tra i partiti, le poltrone invece di essere 10 diventano 40; il problema è invece di far saltare queste poltrone, ridurre gli istituti a strumenti agili e diversi. Tuttavia su questa strada non camminiamo e non perchè i comunisti pongano ostacoli — su questo ha ragione il senatore Pagani; avete presentato infatti un disegno di legge su cui la maggioranza è così d'accordo che ogni volta si divide in 34 posizioni diverse. A me il vostro disegno di legge non va bene per le ragioni che ho già detto, ma la verità è che il Governo è paralizzato e gli istituti vanno a fondo.

Questo protrebbe essere un primo punto su cui agire; altrimenti come si fa a capovolgere la tendenza? Signor Ministro, quando lei assunse la sua carica, ereditò una situazione per cui per le cooperative dell'edilizia agevolata vi era una certa situazione; non dico che la responsabilità sia esclusivamente sua in quanto vi è una politica complessiva del Governo, del Ministero del tesoro e delle banche, ma nonostante il tasso di inflazione, stando a quanto si dice, è talmente sceso da far venire le vertigini, le condizioni del credito alle cooperative e all'edilizia agevolata sono sempre iugulatorie per cui le cooperative o sono fatte per i ricchi oppure chiudono. Questo è un altro punto fondamentale e se non riusciremo a modificarlo e se non lo modificheremo riformando l'edilizia pubblica incrementandone finalmente lo sviluppo (cosa che può avvenire in presenza soltanto di una riforma perchè altrimenti svilupperemo un mostro) non potremo compiere passi in avanti.

Bisogna in primo luogo realizzare queste grandi operazioni di riforma e di sviluppo dell'edilizia pubblica e di quella agevolata e cooperativa, affinchè possano rispondere in modo massiccio nel giro di alcuni anni al

bisogno dei meno abbienti ed in questo caso potremmo via via smantellare l'equo canone.

Non vogliamo infatti mantenere l'equo canone per quegli inquilini — come mi scrivono alcuni piccoli proprietari — che possiedono delle Alfa-Romeo mentre loro sono soltanto dei pensionati piccoli risparmiatori, ma nonostante ciò dobbiamo in primo luogo rispondere al bisogno, altrimenti l'equo canone non può essere tolto.

La seconda risposta è quella che riguarda l'abbattimento dei costi; ho già parlato delle iniziative che occorrerebbe prendere: in primo luogo bisogna agire sui suoli. Se permettiamo al proprietario di un'area, che ha incrementato il suo valore per effetto di investimenti e di spese della collettività e di altri cittadini, di sequestrare per sé gli incrementi di valore — perchè è questo ciò che avviene e che la legislazione europea tenta di impedire, affermando il principio che il plusvalore è della collettività e non del cittadino singolo — avremo una lievitazione dei costi delle aree che renderà impossibile ogni operazione di abbattimento dei costi. Questo, onorevole Ministro, è un problema grave e diverso rispetto al passato perchè ormai l'espansione delle città sta finendo e comincia invece quella che qualcuno ha chiamato «l'implosione delle città», la riorganizzazione della città nella vecchia area mentre le fabbriche scompaiono. Come si può regolare il prezzo di quelle aree e il loro uso in presenza di questi fenomeni? Se vogliamo fare una politica della casa bisogna intervenire su questi punti, è necessaria una legge dei suoli, e lo stralcio da lei proposto, onorevole Ministro, non serve ed è anzi dannoso; in materia è necessaria invece una legislazione europea e moderna ed è questo sicuramente il primo punto da affrontare se vogliamo abbattere i costi.

Bisogna inoltre intervenire sul credito che è un fattore grave; vi è una situazione paradossale per cui le banche comprano i BOT, i giornali annunciano che il credito è al 16 per cento ma gli imprenditori non riescono ad usufruirne ad un tasso inferiore al 22,5 per cento. Se non facciamo cessare questa situazione e non abbiamo un credito per la casa, visto che il credito fondiario si è esaurito,



come facciamo ad abbattere i costi? Inoltre, bisogna persuadere il ministro Visentini a svolgere una politica fiscale diversa sulla casa. Si è avuta la SOCOF; do atto al ministro Visentini di aver abbandonato quella strada perversa, ma rimane la molteplicità delle imposte, la non funzionalità di una certa politica della casa. Dobbiamo metterci d'accordo — lo Stato, il Governo, la collettività, i partiti — perchè bisogna che la mano destra sappia ciò che fa la mano sinistra. Si può portare avanti una politica sociale della casa e poi avere un sistema fiscale che è oppressivo nei confronti della casa? Tali cose sono in aperta contraddizione.

Bisogna realizzare una vera innovazione nel modo di produrre gli *standards*, le dimensioni delle abitazioni, perchè vi sono riduzioni di costi diretti e indiretti, un esempio dei quali è il riscaldamento. Ormai è a tutti noto che il modo di costruire un alloggio può portare ad un risparmio delle spese di riscaldamento fino al 30 per cento. Se io costruisco un alloggio in un determinato modo risparmio sul riscaldamento — oggi al lordo si tratta di alcuni milioni di lire — il trenta per cento. Bisogna costruire delle case in un determinato modo, bisogna adottare delle convenzioni con l'ENI e con l'ENEA; di ciò abbiamo parlato anche con scambi epistolari, ma tutto è rimasto lettera morta. Bisogna sperimentare i nuovi modi di costruzione, come si standardizzano i pezzi, come si assemblano le componenti, che cosa si può introdurre di nuovo nella tecnologia. Inoltre, bisogna tener conto di una certa programmazione anche se tale parola è fuori moda bisogna prenderla in considerazione. Per costruire non si possono rincorrere dapprima i suoli, poi il credito e le varie procedure. A tal proposito affermo che bisogna riformare le procedure. Abbiamo un disegno di legge che è fermo ormai in questo ramo del Parlamento da qualche anno. L'operazione di aggressione dei costi è indispensabile se vogliamo riavvicinare la domanda e l'offerta sul mercato privato; inoltre è indispensabile anche se non vogliamo che le spese per l'edilizia pubblica facciano saltare il tetto della stessa spesa pubblica. Infatti, l'esperienza svedese, l'esperienza delle socialde-

mocrazie europee è negativa in questo, cioè si è intervenuti nella domanda in modo massiccio, con contributi agli affitti, con alloggi pubblici, con alloggi in cooperative, ma, siccome i costi di produzione rimanevano alti, ciò ha caricato sullo Stato un onere che ha sfondato il tetto della spesa pubblica. Quindi, la seconda strada, cioè quella dell'abbattimento dei costi, noi la vediamo come un elemento di fondo.

In terzo luogo, il piano poliennale sta morendo. Abbiamo bisogno di un nuovo piano non più fondato sulla singola casa o sulle nuove costruzioni; abbiamo bisogno di recuperare intere città; abbiamo bisogno di costruire dei sistemi di città: ormai è di questo che si parla. Il senatore Padula assumendo tra breve la carica di sindaco — e gli faccio gli auguri — si misurerà con questi problemi.

A Torino, abbiamo una teoria, che si sviluppa, riguardante ambienti economici e ambienti urbanistici, per cui la destinazione di un'area la dovrebbe decidere l'architetto in guerra con l'urbanista. Bisogna decidere che cosa fare del «Lingotto», dell'area della SPA, cioè di enormi aree che si liberano: ciò dovrebbe essere deciso dall'architetto e magari dal proprietario dell'area! Quale città costruiamo? Una città in cui trasporti, casa, comunicazioni interagiscono reciprocamente.

Abbiamo bisogno di un nuovo piano dell'edilizia centrato sul recupero e sui sistemi urbani e che sia finalmente finanziato dallo Stato non solo con i soldi della Gescal, che tra l'altro nel 1988 per fortuna finirà; a questo proposito i sindacati giustamente non vogliono più rinnovarla. Questi sono i problemi che noi abbiamo voluto ricordare.

Avviandomi alla conclusione di questo mio intervento, abbastanza lungo perchè ho dovuto spiegare i motivi che mi hanno fatto prendere una certa posizione, mi auguro che il dibattito e la riflessione, che secondo me inevitabilmente avrà luogo all'interno delle forze di maggioranza, si riflettano sulla sostanza delle questioni. Faremmo torto a noi stessi se stessimo qui a tirarci per la coda di qualche emendamento. La scelta che ci sta davanti è una scelta di fondo; io l'ho detto prima e ripeto adesso che do atto ai compa-

gni del Partito socialista di aver assunto una posizione coraggiosa. Non so se il presidente del Consiglio Craxi sia al corrente di questa posizione coraggiosa; mi sembra che il Ministro non lo creda troppo. Ricordo, però, che il Presidente del Consiglio, un anno fa, nel ricevere i sindaci — e poi le cose vengono registrate — aveva detto loro che avrebbe preso egli stesso in mano la questione insieme con il Ministro dei lavori pubblici e che finalmente per la casa sarebbero avvenuti dei fatti importanti. Il Presidente del Consiglio rifletta, dunque, su quello che sta capitando; non è certo un problema secondario.

Non ho niente in contrario che egli vada a passeggiare sul ponte delle portaerei; spero soltanto che quelle portaerei non si usino. Mi va bene che egli ci passeggi, ma vale la pena che si occupi di più di questo problema fondamentale del paese.

Il Partito socialista deve portare avanti la sua riflessione, così come deve portarla avanti il Partito socialdemocratico che ha un suo travaglio politico, di linea, che mi pare tenda a fargli recuperare la sua posizione di Partito che si colloca comunque sul versante — diciamo così — della sinistra, se ho ben capito.

Onorevole Nicolazzi, lei è Ministro e al tempo stesso di fatto segretario di partito. Come può recuperare il versante della sinistra un Partito socialdemocratico che sul tema della casa, che è stato tipico delle socialdemocrazie, agita la bandiera di una specie di Vandea piccolo borghese o piccolo proprietaria, in contraddizione con la linea delle socialdemocrazie, che è un'altra?

Quello che vi diciamo noi qui ve lo direbbe Brandt, ve lo direbbe Mitterrand, ve lo direbbe l'attuale *leader* laburista. Se andaste ad un consesso socialdemocratico sentireste parlare di quello che noi proponiamo qui adesso. La riflessione quindi riguarda anche voi e vi riguarda nel profondo, ma riguarda anche la Democrazia cristiana.

Non sono in grado nè ho la possibilità — me ne guardo bene — di censurare, criticare o giudicare comportamenti di colleghi. Mi è parso di cogliere nella storia personale del senatore Padula una parabola. Il senatore Padula, infatti, è stato negli anni '70 un esponente del movimento riformista, un'e-

spressione, diciamo così, cattolica del movimento di riforma. Lo abbiamo visto, invece, in questi anni in Senato arroccarsi su una posizione opposta, una posizione di difesa di posizioni liberiste. Nel mondo cattolico però le cose non stanno così.

Non voglio fare strumentalismi nè citare le Conferenze episcopali, che tuttavia ci sono state, con i loro messaggi. Mi riferisco alla posizione cattolica. Non possiamo con una sorta di schizofrenia — me lo consenta il senatore Padula — aver adottato un anno fa una iniziativa cui poi siamo approdati tutti per uno stato di necessità che io dichiarai in Aula, una necessità politica. Era una iniziativa — e mi si consenta di ripeterlo, perchè lo dissi in Aula nel momento in cui per uno stato di necessità la votavo — abbastanza folle, quella del blocco dell'equo canone. L'anno scorso furono bloccati gli scatti di equo canone e la cosa partì proprio dal mondo cattolico; sappiamo benissimo che la rivendicazione del blocco venne dalla CISL e fu poi recepita dalla CGIL e, piano piano, da tutti. Un anno dopo si parla di liberalizzazione.

In questo vi è una contraddizione profonda. Probabilmente, vi sono due anime che nel mondo cattolico e nella Democrazia cristiana si agitano. Credo che anche su questo, e tra di loro, sia necessario fare una riflessione, seriamente e fino in fondo.

Noi non vogliamo — l'ho detto all'inizio e lo ripeto avviandomi a concludere — rinviare senza data. Tuttavia, se — anche in rapporto al calendario dei lavori — si renderà necessaria una breve pausa di riflessione in cui maturino gli emendamenti presentati dal senatore Spano e quelli preannunciati dal senatore Pagani, questa pausa di riflessione dovrà esserci. L'argomento è troppo grave per essere strumentalizzato da tattiche di partito.

Una riflessione ci deve essere. Onorevole Nicolazzi, l'Italia è un paese molto curioso. Il disegno di legge per ora è in Commissione e la gente pensa che non ne uscirà mai. Poi magari sarà votato dal Senato e la gente dirà: ma sai, i senatori sono tipi strani; ma poi, il Senato! La gente non ha le idee chiare. Da un lato trovo tanta gente che mi dice:

sei senatore adesso? Ti hanno promosso rispetto a quando eri deputato. Ci sono altri che dicono: al Senato non fai più niente, perchè il Senato è una promozione, un pensionamento.

Magari la legge, quindi, la voterà il Senato. Ma quando quella stessa legge arriverà alla Camera, la discussione non sarà poi così idilliaca. In Italia avremo una situazione arroventata; badate bene prima di cacciarvi dentro. Tutto il sindacato, colpito dai tagli alla sanità, colpito da tutte le vicende della legge finanziaria, che ha subito il taglio della scala mobile che qualcuno aveva patrocinato in cambio di vantaggi che oggi invece si rivelano inesistenti e anzi vi sono attività punitive contro di esso, come fa ad accettare aumenti degli affitti?

Senatore Pagani, questi aumenti non sono dell'entità modesta che lei dice perchè voglio capire qual è il proprietario che, di fronte alla possibilità di dire all'inquilino di fare il patto in deroga al 30 per cento o non dargli la casa, non seguirà questa strada per le ragioni legittime che dicevo prima. Questo 30 per cento ci sarà nelle aree di tensione, altrove no ma lì il problema non esiste; ci sono poi i coefficienti, non saranno tutti, ma alcuni sì. Vuole che il sindacato accetti una cosa del genere dopo il taglio della scala mobile, insieme alle fasce della sanità? Il sindacato abdicherebbe a se stesso.

C'è poi la gente. Sento crescere la preoccupazione intorno a me, quindi state attenti prima di cacciarvi in questo vicolo. Siamo un'opposizione molto ferma ma costruttiva; se si vuole aprire un discorso serio, siamo pronti ad aprirlo, ma il punto di partenza non è la liberalizzazione perchè oggi le condizioni non ci sono. Oggi ci sono le condizioni per una riforma del controllo politico del mercato e bisogna creare le condizioni perchè il controllo del mercato non sia più necessario. Questo è il punto del problema.

Perciò, terminando, mi auguro vivamente che i compagni del Partito socialista, che in questa vicenda hanno mostrato coraggio po-

litico e chiarezza, portino le loro riflessioni fino in fondo; che i compagni socialdemocratici trovino una coerenza tra certe loro aspirazioni e la condotta pratica su questo terreno; che nella Democrazia cristiana il dibattito di cui vedo segni vada avanti e che si possano trovare tempi, date e scadenze certe perchè si ponga mano alla questione.

C'è la legge finanziaria; la sessione di bilancio ci farà ostacolo, ma non possiamo immaginare di scavalcare la fine d'anno senza aver deciso sull'equo canone. Siamo ad ottobre, abbiamo la sessione di bilancio, abbiamo dei margini nella settimana che possiamo sfruttare tutti, dobbiamo arrivare ad una soluzione, posso dire che se la maggioranza si attingerà ad un dialogo costruttivo ci troverà pronti all'appuntamento; se vorrà adottare la tattica del muro contro muro, ma questa mi pare un'ipotesi assai difficile, ci troverà pronti ad una posizione ferma di lotta; se la maggioranza, per sanare le sue difficoltà, volesse arrivare a rinvii senza scadenza, troverà i comunisti in questo caso schierati su una posizione di fermezza per esigere che il Parlamento faccia il suo dovere e decida.

Si è parlato tanto di decisionismo incongruente e inesistente, salvo qualche attacco ai lavoratori; qui è il caso davvero di mostrare la capacità del potere politico, del Governo e del Parlamento di decidere su una grande questione di interesse nazionale. (*Applausi dall'estrema sinistra*).

**PRESIDENTE.** Rinvio il seguito della discussione alla prossima seduta.

Ricordo che il Senato tornerà a riunirsi in seduta pubblica oggi, alle ore 17, con lo stesso ordine del giorno.

La seduta è tolta (ore 12,50).