



Occasione persa L'AFFITTO resta in nero

Nonostante una legge rivoluzionaria a tutela degli inquilini le denunce sono poche e quasi solo nella Capitale. Perché?

Livia Parisi

Avrebbe potuto rivoluzionare il mercato dell'affitto, contribuendo a stanare il nero che atanaglia il settore immobiliare e, invece, fa fatica a farsi strada tra diffidenze e difficoltà burocratiche.

Così, benché allettata dalla possibilità di vedersi scontare il canone

del 70-80% la stragrande maggioranza degli inquilini **rinuncia a denunciare** chi affitta in nero. La norma, prevista nel decreto legislativo 23/2011, meglio conosciuta come cedolare secca, consente a chi decide di denunciare il locatario irregolare, di poter usufruire di un contratto d'affitto **4+4** a un canone annuale pari al triplo della rendita



LA LEGGE SALVAINQUILINI

La possibilità di vedersi ridotto del 70-80% il prezzo dell'affitto può esser rivendicata da inquilini con contratti di locazione totalmente in nero e con contratti registrati per un importo inferiore a quello effettivamente corrisposto o con comodati d'uso fittizi. Verificata l'effettiva **mancata registrazione** del contratto di locazione, l'inquilino deve recarsi al catasto e **controllare la rendita** dell'immobile occupato.



LA DENUNCIA Il passo successivo è quello di registrare unilateralmente il contratto e presentare all'Agenzia delle Entrate una denuncia nella quale dichiarare i propri dati personali e quelli del locatore, la data di inizio della locazione e il canone corrisposto. Fondamentale è unire la **prova** delle dichiarazioni rilasciate, ovvero le utenze pagate nei mesi interessati dal mancato contratto.



MEGLIO ASSISTITI Se la denuncia va a buon fine, il proprietario può dare **disdetta** del contratto alla scadenza del primo quadriennio solo per motivi di **necessità**, ma l'iter amministrativo è complesso e spesso basta una svista per veder andare in fumo il tutto. Per questo è consigliabile far seguire la pratica da una associazione di inquilini per essere assistiti nella compilazione dei moduli.



LE REAZIONI Rabbia, scenate, tentativi di arrivare a un accordo con buone uscite in media di 20.000 euro: queste in genere le reazioni dei proprietari. In qualche caso l'inquilino è stato addirittura cacciato dal proprietario e, solo dopo una denuncia, è potuto rientrare in casa. Per questo le associazioni consigliano, prima di registrare il contratto, di **cambiare la serratura** e l'intestazione delle utenze per evitare che vengano staccate luce e gas.



TRIBUNALI "AMICI" In genere il locatario accetta la situazione oppure si rivolge a legali o sindacati per trovare un accordo. Solo nel 30-40% dei casi tenta il ricorso al giudice per far riconoscere la morosità dell'inquilino giocando la partita sulle mancate evidenze di pagamento. Ma il **Tribunale di Roma** si è pronunciato in merito stabilendo con un'ordinanza che il contratto in nero non produce morosità. Risulta così confermata la validità del contratto registrato dall'inquilino.



Occasione persa. L'affitto...

catastale, ovvero **superscontato** rispetto al valore di mercato.

Un'occasione d'oro che però non deve essersi rivelata troppo facile, se sommando le regolarizzazioni avviate dai vari sindacati di inquilini non si arriva neppure a **3.000 casi**. "Per mesi l'Agenzia delle Entrate non ha dato informazioni chiare o non ne ha date affatto, creando difficoltà di diverso tipo e scoraggiando chi voleva denunciare", è la denuncia di **Massimo Pasquini** dell'Unione Inquilini, associazione che si è distinta, nel corso dell'ultimo anno, con la campagna informativa **Fuori dal nero**. "Complessivamente abbiamo avviato circa 1.300 regolarizzazioni in tutta Italia, particolarmente concentrate a Roma, nelle zone limitrofe alle università: San Lorenzo, Tor Vergata, San Giovanni, Tiburtina. Con le nostre registrazioni l'Agenzia delle Entrate ha incassato fino a ora almeno 950.000 euro".

Il 60% di chi è ricorso all'aiuto dell'Unione Inquilini è giovane, in genere precario o studente fuorisede. E non a caso: è questa la fascia di persone meno ricattabile e più informata. Nel restante 40% dei casi, a registrare il contratto sono stati immigrati o famiglie monoreddito, in ge-

4,3

le famiglie che dichiarano di vivere in affitto

nere, a seguito di licenziamento. Particolarmente combattive le donne, che rappresentano il 60% del totale. Ma in generale i numeri sono bassissimi e, se confrontati con la stima totale dei canoni evasi, pongono più di un interrogativo.

Dal rapporto "Immobili in Italia", realizzato dall'Agenzia del Territorio e dal dipartimento delle Finanze emerge che le case locate sono **2,8 milioni**, mentre **4,3 milioni di famiglie** dichiarano di vivere in affitto. Considerando che un milione di nuclei vivono in case popolari, **mancano all'appello 500mila abitazioni**, evidentemente affittate in nero. A queste, si devono aggiungere i contratti registrati con canoni inferiori rispetto a quelli percepiti e tutte le **stanze** affittate in nero a studenti residenti a casa dei genitori: da qui la stima di almeno **1,5 milioni di contratti non regolari**.

Insomma, sembra incredibile che, a fronte di cifre così alte e di un'op-



1,5
milioni

la stima delle locazioni irregolari in Italia

2,8
milioni

le case locare regolarmente, secondo Agenzia del Territorio e Dipartimento delle Finanze

70-80
per cento

la riduzione del canone d'affitto per chi denuncia il nero

3,5
miliardi di euro

la stima dell'evasione in questo settore

zione potenzialmente rivoluzionaria come la possibilità di pagare 2mila euro l'anno di affitto invece di 10mila sia stata sfruttata da così poche persone.

Patto immorale

“Il fronte degli affitti in nero è uno di quelli che ci rivela quanto sia difficile scalfire l'endemica evasione fiscale nel nostro paese. Appena viene varata una norma si cercano subito i nuovi espedienti per frodare il fisco e la collettività, ora ad esempio va di moda il **finto comodato d'uso**: una casa data in prestito per la quale però viene percepito regolarmente un canone”,

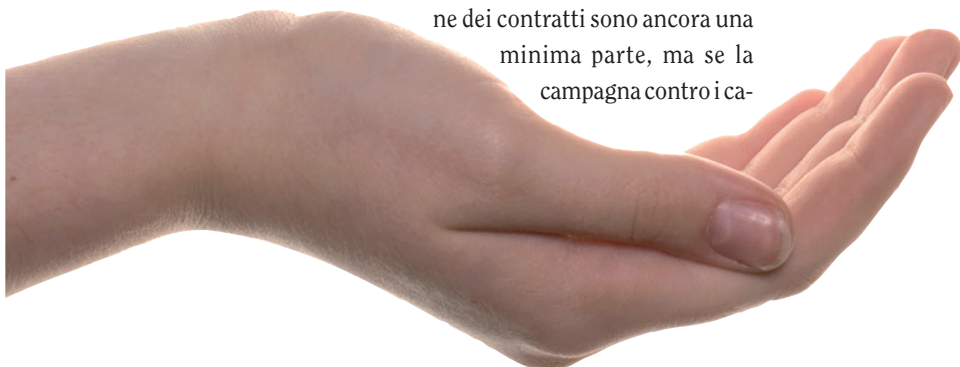
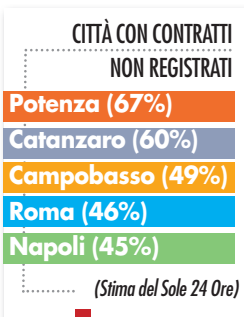
spiega **Roberto Ippolito**, autore del libro “Evasori” (Bompiani, 2008). “Purtroppo si crea spesso una specie di patto tra le due parti, non solo facendo credere che si risparmia ma minacciando, implicitamente o esplicitamente, che altrimenti l'affitto salta. Rompere questa spirale è tanto importante quanto complicato. Tutta l'evasione fiscale parte da un dato culturale: c'è un rifiuto pregiudiziale nei confronti delle tasse, non c'è l'idea che siano il corrispettivo di servizi”.

E poi c'è **mancanza di informazione**, che non si sa bene a chi faccia comodo. “Appare evidente - spiega Pasquini - che coloro che hanno proceduto alla registrazione dei contratti sono ancora una minima parte, ma se la campagna contro i ca-



noni neri vedesse un'azione maggiormente incisiva di Municipi, Comuni, Agenzia delle Entrate e guardia di finanza si potrebbero almeno decuplicare i risultati in breve tempo. Forse non c'è la volontà di stanare gli evasori. Ad esempio si potrebbe produrre un **vademecum** da distribuire nei Municipi. Oppure si potrebbe pensare ad applicare l'Imu al 10,6 per mille sugli alloggi per i quali il proprietario non presenta il contratto registrato”.

“Quando parliamo di evasione dei canoni d'affitto, possiamo parlare solo di stime approssimative, pari a circa 3,5 miliardi di euro”, dice **Aldo Rossi** del Sunia, la principale organizzazione degli inquilini, che fa riferimento alla Cgil. “Sono numeri enormi, specchio della mancanza di una seria politica abitativa ma anche dell'inerzia nel contrastare il fenomeno dell'evasione fiscale. Questi soldi sottratti allo Stato potrebbero diventare risorse per rilanciare il settore dell'**edilizia sociale** e rifinanziare il fondo di sostegno per le famiglie in difficoltà con il pagamento del canone. Un fondo che sta via via scomparendo, comportando una crescita esponenziale degli sfratti per morosità”.



L'INIZIATIVA DELLE FIAMME GIALLE

E a Roma 7 mila studenti fuorisede ricevono una lettera dalla Finanza



I prezzi spesso sono quelli del mercato regolare, con tanto di caparra ma con in più il rischio di essere sbattuti fuori di casa da un giorno all'altro. E se si vuole tentare di accedere alle graduatorie per alloggi popolari non si può neanche rivendicare uno sfratto.

Vita da inquilini in nero, molto spesso **studenti fuorisede**. Proprio a loro, individuati attraverso gli elenchi acquisiti dalle università, la guardia di finanza del comando provinciale romano sta inviando **7 mila questionari** per tracciare una mappatura della situazione affittuaria di coloro che più di tutti sono coinvolti nel mercato nero degli affitti.

“Sicuramente l'indagine in corso rappresenta un segnale, anche se tardivo, in una città che vanta il caro affitti maggiore d'Italia e un mercato sommerso del 40%, ma riteniamo che la lotta al nero non possa essere meramente di carattere inqui-

sitorio, soprattutto rispetto agli studenti, vittime e complici inconsapevoli perché ignari dei propri diritti. Certo è che si potrebbero aiutare di più fornendo maggiori informazioni, punto sul quale università e Comuni nicchiano”, dice **Michele Orezzi**, coordinatore nazionale dell'Unione degli Universitari.

Entro 20 giorni dalla ricezione del questionario, gli studenti dovranno inviare **copia** della documentazione richiesta, ovvero gli estremi del contratto di locazione con le relative ricevute di pagamento. Pena, a quanto abbiamo appreso dalle Fiamme Gialle, di una sanzione tributaria da 258 a **2 mila euro**. Dalle risposte si potrà risalire ai furbetti che non dichiarano al fisco il canone percepito, ma l'operazione rischia di **ritorcersi contro i fuorisede**, visto che per l'invio (sia pure mediante **lettera raccomandata**) del questionario si è scelto il periodo estivo, quando

molti fuorisede potrebbero non riceverlo per tempo, o non riceverlo affatto, perché rientrati a casa.

“La repressione in questi termini rischia di gravare ulteriormente la condizione degli studenti cui invece andrebbero forniti i mezzi per denunciare e le garanzie di un alloggio legale. Bisogna dare condizioni di vantaggio a chi vuole stare nella legalità”, incalza Orezzi.

Polemiche anche dalle associazioni di settore. “I questionari vanno bene ma c'è bisogno di maggiore informazione e l'indagine deve essere finalizzata a far conoscere la possibilità di registrare il contratto nero”, spiega **Guido Piran** del Sicut (il sindacato inquilini della Cisl). In effetti non è la prima volta che le Fiamme Gialle si prodigano in operazioni simili. Stessa iniziativa è in corso anche a **Varese**, mentre di recente a **Bari**, attraverso l'incrocio delle 15 mila risposte ai questionari fornite da fuorisede con le banche dati delle dichiarazioni dei redditi, sono stati scoperti 360 affitti in nero, per oltre 5,5 milioni di euro di ricavi non dichiarati.

E tuttavia gli interventi non sono omogenei né **sistematici**, e spesso non hanno neanche valore dissuasivo: nel 2005 l'operazione **Domus Aurea** portava in evidenza, con lo stesso metodo d'indagine, come il 70% dei fuorisede romani fosse in nero, per un'evasione totale di 50 milioni. Ma da allora la situazione è solo peggiorata. ■

Un questionario per dichiarare se e come sono in affitto. In piena stagione di vacanze. E chi non risponde rischia una sanzione da 278 a 2 mila euro

