COS'È L'EQUO CANONE

bollettino di controinformazione

A CURA DEL

Comitato Proletario Casa

PREZZO POLITICO - Cip Via Palazzuolo, 134/r - FIRENZE- 23/4/'79

EQUO CANONE: UNO STRUMENTO VERAMENTE "DEMOCRATICO" CONTRO IL PROLETARIATO

Tutte le promesse di partiti e sindacati su di una riforma della casa sono sfociate in questa legge che significa l'abolizione del blocco dei fitti per ricreare il mercato degli alloggi ad alti affitti e inizio degli sfratti. I peggioramenti che subiscono i proletari dall'applicazione di questa legge sono indicati nell'esame particolare, che svolgiamo in questo bollettino, dei punti più significativi di essa.
In realtà l'equo canone rappresenta una prima "razionalizzazione" del settore casa, naturalmente per i padroni, che attraverso una serie di strumenti: libertà di sfratti, canoni legati all'andamento del costo della vita, deve realizzare un drenaggio di ricchezza dalla classe operaia a favore di una parte della piccola e media borghesia (il monte fitti passerà dagli attuali 2.900 a 4.100 miliardi) e realizzare la mobilità dei proletari sul territorio, disperdendo le pericolose concentrazioni operaie dei centri storici di molte città e realizzando speculazioni edilizie di grande portata.

Un attacco di questo genere alle nostre condizioni non può essere realizzato tutto in una volta: esso viene graduato e dilazionato nel tempo. Di fatti, la legge non è definitiva ma è aggiustabile a seconda dell'esigenza del momento: dipenderà dalla situazione politica, e sopratutto sociale, il modo in cui verranno adottate "le necessarie e tempestive modificazioni" (come dice la legge) per raggiungere gli scopi più opportuni al capitale. Non solo, ma per passare ha bisogno di condizioni politiche e sociali date: ecco che partiti "operai" e sindacati, più le tante organizzazioni democratiche (Comune e Comitati di quartiere) si incaricano di prevenire le inevitabili reazioni degli strati proletari colpiti, con liste e conferenze, e di spegnerle con qualche promessa futura. Quando ciò non basta interviene lo Stato con la sua democratica organizzazione: leggi, magistratura, poliziotti...

Da parte proletaria invece, occorre già da ora esprimere una risposta di lotta ed organizzata ad un attacco di questo genere. Non si può attendere soluzioni dall'intervento di un Comune o di una legge, che invece svelano la loro reale funzione di difesa degli interessi supremi della rendita e del profitto capitalisti, sgomberando case occupate, reprimendo lotte e redigendo leggi antiproletarie.

Le occupazioni di case sfitte di queste settimane sono la prima risposta proletaria agli effetti della legge "equo canone": esse vanno consolidate ed estese, legate alla lotta contro gli sfratti ed i canoni d'affitto insostenibili.

AL PROCESSO DI RIORGANIZZAZIONE DELLE FORZE PROLETARIE SULLA BASE DELLA DIFESA DELLE CONDIZIONI IMMEDIATE DI VITA E DI LAVORO DEVE ESSERE DATO IL MASSIMO DI SOSTEGNO; NELLE LOTTE CHE OGGI SI ESPRIMONO DEVE ESSERE SVOLTO UN INTENSO LAVORO ORGANIZZATIVO E DI CHIARIFICAZIONE POLITICA, AFFINCHE' LASCINO DELLE STABILI TRACCE.

QUESTA E' L'UNICA PROSPETTIVA REALE E DI CLASSE PER I PROLETARI !

U N A L E G G E - I N I Q U O C A N O N E

Partiamo dalla applicazione tecnica della legge.(tab.I)

costo base a mq.	x	6 coefficienti	x	superficie convenzionale	x	coeff.locativo (0,0385)	: 12	=	canone mensile

tab.1.

Vediamone il meccanismo.

→1) COEFFICIENTI. Sono 6 :

A) - Quattro coefficienti riguardanti l'appartamento e lo stabile in cui esso si trova:

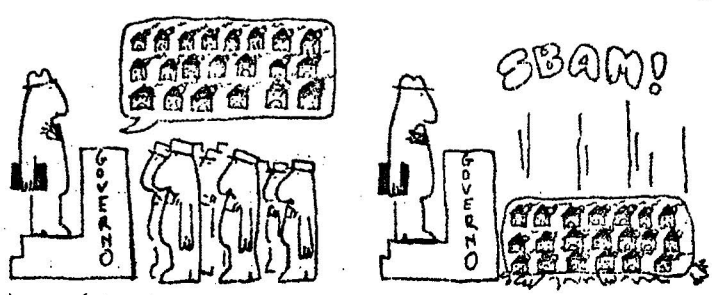
+) TIPOLOGIA: cioè la classe catastale dell'appartamento:

A/2 = 1,25 : CIVILE
A/3 = 1,05 : ECONOMICA
A/4 = 0,80 : POPOLARE
A/5 = 0,50 : ULTRAPOPOLARE

Non esistono criteri esatti secondo i quali il catasto stabilisce la tipologia, ma ci si basa su delle "case-tipo" indicate come modelli alla fine anni '40 / primi dei '50. Nella realtà comunque si riscontra generalmente una classe catastale A/4 per appartamenti di superficie media senza riscaldamento, una classe catastale A/5 se mancano anche servizi igienici completi.

+) PIANO: il coefficiente è 1,00 tranne che per attici (non proprio l'abitazione media dei proletari; 1,20); i piani terreni (= 0,90); gli scantinati (= 0,80).

+) STATO DI CONSERVAZIONE: può essere SCADENTE (= 0,60), MEDIOCRE (= 0,80), NORMALE (= 1,00). C'è comunque sempre un sacco di storie da fare perchè coefficienti bassi siano accettati dal padrone di casa a sentire il quale il tugurio affittato ai proletari è sempre una reggia (!).....



+) VETUSTA': varia secondo l'anno di costruzione o RISTRUTTURAZIONE COMPLETA; è fisso 0,70 per i 50 anni e più; di solito i padroni di casa rubano proprio su questo coefficiente, considerando RISTRUTTURAZIONE lavori come il rifacimento di una facciata e cose simili CHE NON HANNO VALORE IN QUESTO SENSO.

B) - Due coefficienti riguardanti il luogo in cui lo stabile è sito:

+) CLASSE DEMOGRAFICA: per una città -come Firenze- di popolazione superiore ai 400.000 abitanti è 1,20.

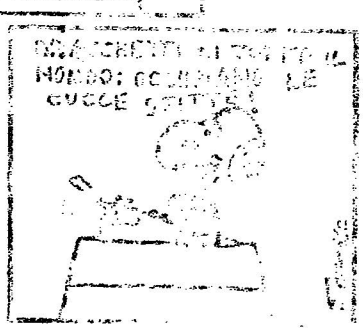
+) UBICAZIONE: per il centro storico (e zone di pregio particolare) è 1,30 ; per la zona intermedia 1,20 ; per la periferia 1,00 ; per la zona agricola 0,85 ; stabili o zone particolarmente degradati godono di un coefficiente 'declassato' di 0,90.

→ 2) SUPERFICIE CONVENZIONALE. E' la superficie dell'alloggio più percentuali degli annessi (es.: 25 % delle terrazze, ecc.); essa subisce un aumento in questo modo:

se inferiore ai 46 mq. ——→ + 20 %
se compresa tra 46 e 70 mq. ——→ + 10 %
oltre i 70 mq. ——→ nessun aumento

→ 3) Il prodotto dei coefficienti va a modificare il costo-base a mq. di L. 250.000 (per il nord e centro; 225.000 invece per il sud e le isole).

→ 4) Il costo a mq. così modificato viene moltiplicato per la superficie convenzionale, dando il VALORE LOCATIVO dell'appartamento; moltiplicando ulteriormente questo prodotto per il coefficiente locativo 0,0385 , si ottiene così l'affitto annuo (diviso per 12 dà il canone mensile).



= o = o = o = o = o = o = o = o = o = o = o = o =

Ora, ripetuto questo meccanismo che tutti più o meno conoscono, facciamo alcune considerazioni.

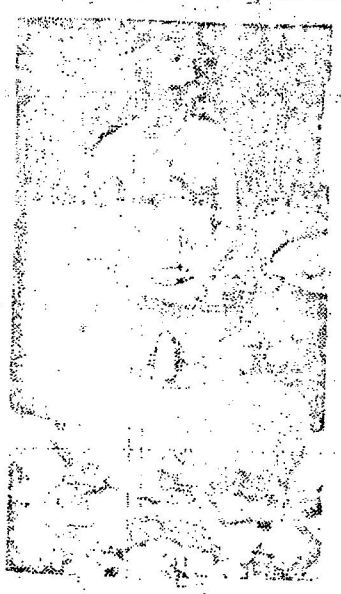
*) Può sembrare che gli aumenti della superficie reale vengano operati per legge in modo CONTRARIO alla logica: infatti, a chi ha una casa piccola, tocca pure di pagare di più in proporzione! Ma pensiamoci bene: una casa di 69 mq. paga come una di 75,9 ed una di 45 quanto una di 54! Dunque d'ora in poi perchè costruire alloggi di 76 mq. quando si ricava lo stesso profitto da uno di 69 ? Le nuove costruzioni o le ristrutturazioni in mini-appartamenti, verranno quindi astutamente costruiti più piccoli; questo vuol dire CASE PIU' PICCOLE PER LO STESSO PROFITTO.

*) Per gli immobili costruiti dopo il 31 dicembre '75, il costo base di produzione a mq è fissato con decreto presidenziale annualmente (entro ogni 31 marzo). Insomma più in là si va con gli anni, sempre più costeranno le case.

*) Il canone è per legge destinato a salire in base all'aumento del costo della vita: PER IL PADRONE DI CASA DUNQUE IL COSTO DELLA VITA VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE, PER L'INQUILINO NO !!!

*) Dall'entrata in vigore della legge ci è verificato - non a caso - il blocco dell'offerta di locazioni; ma con l'arma del ricatto, il capitale immobiliare potrebbe chiedere l'aumento del coefficiente locativo (attualmente 0,0385) in cambio dell'impegno di affittare i locali tenuti sfitti.

Ma quali case saranno affittate? Quelle in periferia dove saranno trasferiti i proletari sfrattati dal centro; centro dove le case rimaste vuote (spesso catapecchie in condizioni precarie) saranno ristrutturate per ottenere uffici e minilocali da affittare ad alto prezzo. Riguardo proprio a questo progetto ristrutturativo assume valore particolare il discorso dei coefficienti: infatti, se da una parte per le nuove costruzioni periferiche, passerà molto tempo prima che siano cambiati i coefficienti assegnati, dall'altra invece per le vecchie costruzioni del centro i coefficienti attualmente bassi, verranno alzati proprio dalla ristrutturazione.



Ma facciamo degli esempi pratici a Firenze sui tipi di case che a noi interessano: quelle della zona popolare del centro.

I° CASO - (estremo) appartamento situato in centro, ma in stabile degradato (cioè con coefficiente di ubicazione 0,90 anziché 1,30), piano intermedio, vecchio più di 50 anni, classe ultrapopolare, in condizioni scadenti (un cesso, insomma).

II° CASO - appartamento situato in centro, ma in stabile degradato, piano intermedio, vecchio più di 50 anni, classe popolare, in condizioni mediocri.

III° CASO - appartamento situato in centro (in stabile non degradato), piano intermedio, vecchio più di cinquant'anni, classe popolare, in condizioni normali.

PAGARA L'EQUO CANONE!

Analizziamo poi invece questi tre appartamenti ristrutturati tutti e tre in minilocali dello stesso tipo, facendo anche il caso di uno di questi minilocali in zona intermedia (S.Frediano, Ognissanti, quella parte di S.Croce compresa in tale zona) anziché nel centro storico (S.Croce, S.Lorenzo, S.Spirito).

- I tre casi precedenti sono diventati:

CASO A - minilocale situato nel centro storico, piano intermedio, di recente ristrutturazione, classe civile, in condizioni normali.

CASO B - lo stesso minilocale, però situato in zona intermedia.

(segue tab. 2)

(vedi tab. 2)

Riepilogando il canone mensile a mq. per i 5 appartamenti è il seguente:

CASO I° = L. 181,9125
CASO II° = L. 388,08
CASO III° = L. 700,70

CASO A = L. 1.564,0625
CASO B = L. 1.443,75

Poniamo l'esempio di un appartamento di 60 mq. reali, cioè (+ 10 %) 66 mq. di superficie convenzionale.
Gli affitti per i vecchi appartamenti risultano così:

I° - L. 181,9125 x 66 mq = L. 12.006,225
II° - L. 388,08 x 66 mq = L. 25.613,280
III°- L. 700,70 x 66 mq = L. 46.246,200

Considerando che ristrutturato, un appartamento di 60 mq. reali viene diviso in due mini-appartamenti di 30 mq. ciascuno, la superficie convenzionale totale dei due minilocali è di 72 mq.
Infatti a ciascun minilocale di superficie reale di 30 mq. va aggiunto il 20 % (6 mq) perchè inferiori a 46 mq. La superficie di ciascuno risulta dunque 36 mq., per due 72.

c. A - L. 1.564,0625 x 72 mq = L. 112.612,5
c. B - L. 1.443,75 x 72 mq = L. 103.950

Esaminando questi dati in percentuale, l'aumento dei profitti risulta in questo modo:

aumento dal I° CASO al CASO A = 938 %
aumento dal II° CASO al CASO A = 440 %
aumento dal III° CASO al CASO A = 243,5 %

= o = o = o = o = o = o = o = o = o = o = o =

CASO	CLASSE DEMOGRAF.	UBICAZIONE	PIANO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	STATO CONSERVAZ.	TOTALE PRODOTTO	COSTO BASE A MQ	COSTO MODIFICATO A MQ	COEFFICIENTE LOCATIVO	CANONE MENSILE A MQ
I°	1,20	0,90	1,00	0,70	A/5= 0,50	0,60	0,2268	x 250.000 £ =	£ 56.700/mq.	x 0,0385 : 12 =	£ 181,9125
II°	1,20	0,90	1,00	0,70	A/4= 0,80	0,80	0,48384	x 250.000 £ =	£ 120.960/mq	x 0,0385 : 12 =	£ 388,08
III°	1,20	1,30	1,00	0,70	A/4= 0,80	1,00	0,8736	x 250.000 £ =	£ 218.400/mq.	x 0,0385 : 12 =	£ 700,70
A	1,20	1,30	1,00	1,00	A/2= 1,25	1,00	1,95	x 250.000 £ =	£ 487.500/mq.	x 0,0385 : 12 =	£ 1564,0625
B	1,20	1,20	1,00	1,00	A/2= 1,25	1,00	1,80	x 250.000 £ =	£ 450.000/mq.	x 0,0385 : 12 =	£ 1.443,75

tab. 2.
In questa tabella vengono calcolati i canoni mensili a mq. senza considerare ancora la superficie convenzionale degli appartamenti.

Dunque dal punto di vista economico la legge (con i suoi futuri sviluppi) garantisce enormi aumenti di profitto per i padroni di casa, aumenti che chiaramente li pagheranno gli inquilini e che costituiscono un ulteriore attacco al reddito proletario (già taglieggiato da tutta una serie di aumenti). Fin qui abbiamo visto, dal lato economico, alcuni punti 'qualificanti' di questa legge anti-proletaria:

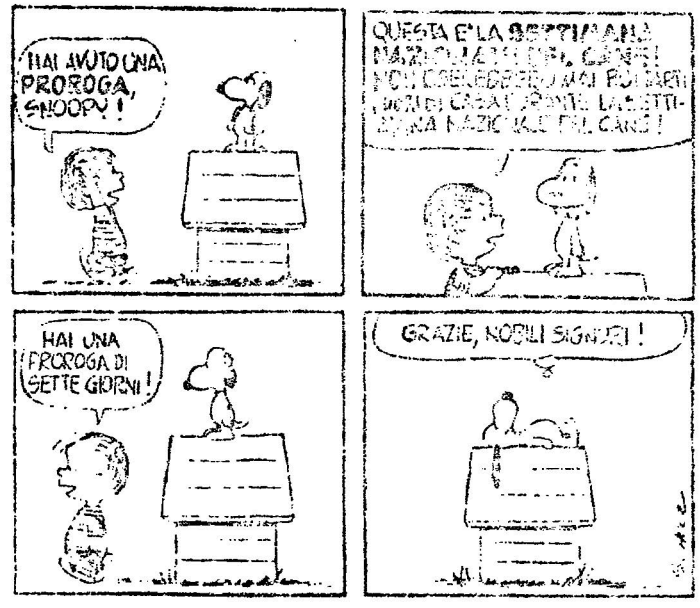
+) si paga per una casa più grande della realtà;
+) si paga il canone partendo da un prezzo-base di mercato (senza considerare le possibilità economiche dell'inquilino) e il canone stesso aumenta secondo il crescere del costo della vita (per stabilire il quale si consulta le tabelle dell' ISTAT);
+) anche il coefficiente locativo (0,0385) potrà essere accresciuto;
+) i coefficienti sono stati concepiti in modo da favorire la ristrutturazione (vedi tab. II); è da notare che la zona popolare del centro - con le sue case attualmente in condizioni igienico-architettoniche disastrose - ha i coefficienti più alti);

Ma i vantaggi dell' Equo Canone per i padroni non sono solo economici, dal momento che tali vantaggi devono essere anche "difesi" da eventuali tentativi degli inquilini di non accettare il ricatto della legge (cioè o si prende la casa a queste condizioni o nulla!) Ecco allora un vero e proprio <u>potere repressivo</u> in mano del locatore:

+) durata del contratto di 4 anni soltanto, con la possibilità di romperlo nel caso che il padrone lo voglia;
+) facilità di sfratto prima del termine del contratto con tutta una serie di motivazioni: per morosità; per uso proprio - come casa o anche come ufficio! - o per uso di un parente fino al II° grado (nonno o nipote); per lavori; ecc.).

Tutto questo significa per noi MOBILITA' ABITATIVA, PRECARIETA' dell'alloggio! <u>MOBILITA'</u> perchè potenzialmente ogni quattro anni ci tocca di cambiar casa (e non piano come è facile trovarla!); <u>PRECARIETA'</u> perchè anche durante quei quattro anni c'è il pericolo di essere sfrattati lo stesso.
La legge insomma non riconosce che gli inquilini abbiano diritto alla sicurezza di una casa per più di quattro anni; una sicurezza limitata, e -visto la varie possibilità di essere sfrattati prima della scadenza del contratto - in pratica per i proletari 4 ANNI DI SOTTOMISSIONE AI PADRONI, PENA LO SFRATTO !

+) Altro dato importante è il fallimento del BLOCCO DELLE LOCAZIONI: da quando la legge è entrata in vigore le offerte di case in affitto si contano sulle dita. Infatti si preferisce tenere le case vuote aspettando di venderle. D'altra parte c'è una numerosa offerta di locali e appartamenti uso-ufficio, dal momento che i contratti per usi diversi da quello di abitazione, non sono soggetti alla legge di E.C. e il canone è 'concordato' (in pratica decide il proprietario). Questo dunque è un vero ricatto dei padroni di casa: ti dò la casa ma alle condizioni che voglio io.



La legge, abbiamo visto, garantisce enormi aumenti di profitto per i padroni e si pone in contrasto con gli interessi degli inquilini.-

DALLA SUA ENTRATA IN VIGORE SI SONO VERIFICATI:

+) SFRATTI
+) AUMENTI DEI FITTI
+) BLOCCO DELLE LOCAZIONI

PER ORGANIZZARCI → contro gli sfratti
→ contro gli aumenti
→ per l'occupazione delle case sfitte

VIA DEI PALAZZUOLO, 134/136/r -
dal lunedì al venerdì ore 17,30-19,30.
COMITATO PROLETARI CASA