

**Conferència de Massimo Petterlin, Secretari Nacional de SICET
(Unió d'Inquilins Casa i Territori) Itàlia**

Senyores i senyors, distingits convidats, em sento molt feliç de participar avui en aquest IV Congrés i agraeixo als amics de FAVIBC Barcelona. Els porto salutacions de tot el sindicat italià: jo represento a SICET, que significa Unió d'Inquilins Casa i Territori i al seu Secretari General: Guido Piran.

SICET és una de les associacions d'inquilins d'Itàlia. Va néixer en 1978, 33 anys duent a terme les seves activitats en defensa dels inquilins. La seu nacional es troba a Roma. Disposa de 19 oficines a les regions d'Itàlia. 105 oficines en gairebé totes les províncies i 180 adreces dels sindicats en moltes ciutats. Al llarg d'Itàlia, el SICET dóna suport a prop de 300.000 llars amb problemes d'habitatge.

SICET és un sindicat compromès amb el dret de tota persona a tenir un habitatge. Representem a famílies i persones que ja viuen de lloguer i a aquells que busquen una casa per llogar. SICET també defensa a qui ha adquirit el seu propi habitatge i encara està pagant una hipoteca.

La Secretaria Nacional de SICET negocia amb el Govern i el Parlament italià la política d'habitatge, les lleis i el finançament que afecten a la renda i als inquilins. Amb altres sindicats d'inquilins i propietaris, SICET pacta la signatura de l'acord nacional sobre els lloguers moderats. SICET contracta i aconsegueix acords de contractes de lloguer amb els organismes de la Seguretat Social, Bancs, Assegurances, Corporacions d'habitatge úbliques i privades. Les oficines regionals i provincials negocien el finançament per a l'habitatge públic local, les subvencions als inquilins, i també pacten lloguers moderats.

Les oficines de SICET proporcionen assistència als inquilins d'habitatges privats o públics, informació i assessorament sobre els problemes que puguin tenir en el lloguer, en el contracte d'arrendament, sobre sol·licituds per a un habitatge social, les ajudes per fer front al lloguer en cas de dificultat, les despeses de gestió, prestar ajuda en cas de desallotjament. En les oficines de SICET comptem amb assistència jurídica especialitzada. També ens encarreguem de la gestió del lloguer per a estudiants universitaris i per a finalitats comercials (tendes, oficines, laboratoris).

Parlem ara sobre el sistema de lloguer que hi ha a Itàlia. El 95% dels habitatges en lloguer són particulars o d'empreses. En aquest sector es poden fer contractes d'arrendament amb cànon lliure que duren vuit anys. O també es poden fer contractes de cinc anys amb el lloguer moderat, que és contractat pels sindicats i costa al voltant d'un 30% menys que en fer-ho de forma individual. Els propietaris poden triar, no obstant això. El segon tipus de contracte és de menys durada i els avantatges fiscals van canviar amb la nova reforma tributària dels lloguers que veurem més endavant. A més estan també els contractes a curt termini i per a estudiants universitaris.

Encara que només el 5% dels habitatges en lloguer són de propietat pública. Aquestes són de l'Institut d'Edificacions Públiques i Comunitats. Els contractes es fan per proporcionar un lloguer basat en els ingressos familiars. Quanta més renda, més puja el lloguer, des d'un mínim de 25 euros al mes, fins a 650 al mes.

Com es pot veure en les diapositives, a Itàlia existeixen més de 29 milions d'habitatges, dels quals 4 milions són de lloguer. En realitat, aquests són els que tenen un contracte registrat que paga

impostos, però hi ha moltes cases de lloguer, sense contracte, entre les cases desocupades. La gran quantitat de cases de propietat és conseqüència de la política de postguerra que incentivava la compra en detriment del lloguer. Els habitatges públics són més de 900 mil i molts van ser venuts als inquilins. En els últims 10 anys, l'habitatge de lloguer es va reduir a causa de la venda de gairebé tot el patrimoni immobiliari dels ens de providència.

Els lloguers són molt cars a Itàlia. Per un pis de 70 metres, de mitjana, des de 1600 € al mes a Roma fins a 637 a Nàpols. Els preus per comprar una casa a Itàlia són molt alts. Amb la crisi de l'habitatge han disminuït lleugerament, a diferència d'altres estats europeus. Una casa d'uns 70 metres a Roma, costa prop de 350 000 €

Un problema per als inquilins italians és el pagament dels lloguers, que com hem dit, són molt alts. Si els inquilins es troben en dificultats financeres perquè han perdut els seus llocs de treball i no poden pagar el lloguer són desallotjats. Com es pot veure en les diapositives, els inquilins que han sofert un desallotjament en el 2010 són gairebé 120 000.

Els inquilins amb dificultats per al pagament poden sol·licitar una ajuda. En 2009 les demandes van ser 350.000. Amb la crisi està creixent el nombre cada any, però per desgràcia el finançament s'ha reduït molt. L'any 2000 es van destinar 360 milions d'euros, aquest any només 33 milions d'euros.

Tots els inquilins que no poden pagar l'alt preu del lloguer poden acudir al consell local per obtenir una casa pública: l'any 2009 havien acudit 650 000. Mentre que les cases assignades van ser menys de 2.000. La situació ha empitjorat des de 1998 perquè no hi ha un finançament estable. L'Estat només intervé a través del suport per a l'habitatge social (lloguer i moderat) amb un sistema financer dels fons immobiliaris.

M'agradaria posar l'accent en l'especial situació del mercat immobiliari italià. Quant al nombre d'habitatges adquirits en 2007 van ser 869 mil. En 2009, va caure a 609 mil, una disminució del 30%. Si bé els preus han disminuït molt poc.

Per resumir, els problemes de l'habitatge a Itàlia són: alt preu que incideix en els ingressos dels inquilins, més del 35%. Poc habitatge públic i molta demanda. Reducció de les intervencions públiques. Augment dels inquilins que no paguen el lloguer i augment dels desallotjaments. La forta evasió fiscal dels lloguers.

En els últims mesos el govern ha modificat l'impost sobre la renda de lloguer per als propietaris amb un impost de taxa única d'imposició progressiva, més guanys més pagues. Avui, la renda es grava a una taxa fixa del 21% per a la renda lliure i 19% per a les rendes moderades. Els propietaris d'habitatges amb ingressos alts tindran un gran estalvi. Mentre que per als inquilins no canvia gens, els lloguers seguiran sent molt alts.

M'agradaria explicar molt breument les propostes de SICET per canviar aquesta situació a Itàlia:

- Una nova llei sobre les rendes que contempli els dos sistemes, el lliure i el moderat, amb un únic contracte d'arrendament i amb preus fixats per les negociacions sindicals com en els contractes de treball. Per als inquilins, SICET intenta deduir dels seus impostos una part de les rendes pagades.
- La necessitat d'una protecció addicional per al desallotjament.
- Més ajuda per als préstecs per a inquilins d'habitatge públic.
- Considerar en la planificació urbana de les ciutats, un requisit legal per a l'habitatge públic.

Una última reflexió per als joves: A Itàlia hi ha més de 7 milions de joves entre 18 i 34 anys, que encara viuen amb els seus pares. Els problemes són l'atur i els lloguers molt alts, que els impedeixen tenir una llar i una vida pròpia. És un problema no només a Itàlia sinó a tota Europa. La IUT ha establert el tema de la necessitat d'un allotjament assequible per als joves en el Dia Internacional dels Inquilins "el 3 d'octubre". És necessari el compromís de totes les organitzacions europees per canviar aquesta situació. Els joves són el futur de la nostra societat. I hem de treballar per a ells.

Gràcies per la seva atenció i bon treball.