

Roma, 28 novembre 2014

Al Ministro della Difesa Roberta Pinotti

Gent.ma Ministro,

nel decreto ministeriale concernente il piano annuale di gestione del patrimonio abitativo in dotazione al Ministero della Difesa, recentemente approvato, sono state previste maggiori tutele a favore di coniugi supersiti, separati, figli, nipoti ed è stata ampliata la cosiddetta fascia protetta sino a € **54.485,00** con una detrazioni per ogni figlio a carico di € **3.500**.

Si tratta di un primo significativo passo che però, a mio modesto parere, non è ancora sufficiente per eliminare le iniquità del cosiddetto decreto La Russa-Crosetto che continua a tenere in apprensione migliaia di famiglie.

Il permanere dell'applicazione dei canoni di mercati per coloro che superano, anche di pochi euro, la nuova fascia protetta (si tratta pur sempre di redditi lordi soggetti ad un elevata tassazione), pone le famiglie non protette in una situazione economica di gran lunga peggiore rispetto a quelle protette.

Non si è voluto o potuto, sinora, procedere ad una revisione dell'intera normativa forse nell'errata, a mio parere, convinzione che gli utenti esclusi dalla fascia protetta siano in grado di sostenere i canoni di mercato.

I fatti non stanno in questi termini in quanto la quasi totalità dei suddetti utenti non sono alti dirigenti ministeriali o generali di rango più elevato ma maggiori/tenenti colonnelli del ruolo tecnico-amministrativo ovvero colonnelli/generali di brigata promossi alla vigilia, in prevalenza ultra sessantacinquenni, che percepiscono pensioni d'annata che oscillano tra 2500 e 4000 euro netti mensili.

Il comma **4** dell'art. **2** del Decreto La Russa-Crosetto, attualmente in vigore per gli utenti non rientranti nella fascia protetta, contempla coefficienti correttivi compresi tra lo 0,30 e lo 0,95, ossia sconti decrescenti sul prezzo di mercato, che oscillano dal 70 al 5%.

Lo stesso decreto prevede però un **incremento** del reddito reale, (oscillante tra i 150 e 300 euro per ogni mese di permanenza nella condizione di sine-titolo) che in pratica annulla gli sconti previsti.

Infatti, tenuto conto dell'ampliamento delle fascia protetta i cui beneficiari continuerebbero a pagare il vecchio canone, gli utenti non protetti godrebbero di uno sconto irrisorio o nullo.

Siffatti utenti, dunque, una volta dedotto dal loro reddito mensile il canone di locazione così calcolato, si troverebbero in una situazione economica di gran lunga peggiore della famiglie tutelate come si evince dalla tabella che segue.

*Le tabelle che seguono si riferiscono ad un appartamento di mq. 112 (pertinenze comprese) sito in zona periferica di Roma, 30 anni di vetustà, di tipo medio, in buone condizioni di manutenzione (K1), piano intermedio (K2), media posizione ed esposizione (K3), non dotato di impianti di particolare rilevanza (K4).*

| Mq. | Prezzo al mq. | Canone base. | Coefficienti migliorativi/peggiorativi |    |    |    | CANONE<br>DI MERCATO |
|-----|---------------|--------------|--|----|----|----|----------------------|
|     |               |              | k1                                     | k2 | k3 | k4 |                      |
| 112 | 13,9          | 1557         | 1                                      | 1  | 1  | 1  | 1557                 |

# TABELLA 1

(Utenti sine titolo con **20** anni di permanenza e n. **2** figli a carico)

| SITUAZIONE dopo l'entrata in vigore del DECRETO annuale |                           |                            |                     |                       |                              |                       |                  |                 |                            |
|---|---------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|----------------------------|
| REDDITO ANNUO LORDO                                     | REDDITO ridotto x 2 figli | IRPEF al lordo com. & reg. | REDDITO ANNUO NETTO | REDDITO MENSILE NETTO | REDDITO ANNUO FITTIZIO (***) | % di sconto applicato | CANONE LOCAZIONE | REDDITO RESIDUO | NOTE                       |
| 22.000  |                           | 5.340                      | 16.660              | 1.282                 | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>932</b>      | vecchia                    |
| 24.000  |                           | 5.880                      | 18.120              | 1.394                 | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>1.044</b>    | fascia                     |
| 35.000  |                           | 9.620                      | 25.380              | 1.952                 | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>1.602</b>    | protetta                   |
| <b>40.800</b>   |                           | 11.824                     | 28.976              | <b>2.229</b>          | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>1.879</b>    | (*)                        |
| 41.000  | 34.000                    | 11.900                     | 29.100              | 2.238                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>1.713</b>    | nuova fascia protetta (**) |
| 43.000  | 36.000                    | 12.660                     | 30.340              | 2.334                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>1.809</b>    |                            |
| <b>45.000</b>   | 38.000                    | 13.420                     | 31.580              | <b>2.429</b>          | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>1.904</b>    |                            |
| 50.000  | 43.000                    | 15.320                     | 34.680              | 2.668                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.143</b>    |                            |
| 54.485  | 47.485                    | 17.024                     | 37.461              | 2.882                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.357</b>    |                            |
| 60.000  | 53.000                    | 19.270                     | 40.730              | 3.133                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.608</b>    |                            |
| <b>61.485</b>   | 54.485                    | 19.879                     | 41.606              | <b>3.200</b>          | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.675</b>    |                            |
| <b>63.000</b>   | 58.000                    | 20.500                     | 42.500              | <b>3.269</b>          | 94.000                       | 0,95                  | 1.479            | <b>1.790</b>    |                            |
| <b>65.000</b>   | 60.000                    | 21.320                     | 43.680              | <b>3.360</b>          | 96.000                       | 0,95                  | 1.479            | <b>1.881</b>    |                            |
| <b>68.000</b>   | 63.000                    | 22.550                     | 45.450              | <b>3.496</b>          | 99.000                       | 0,95                  | 1.479            | <b>2.017</b>    |                            |
| <b>70.000</b>   | 65.000                    | 23.370                     | 46.630              | <b>3.587</b>          | 101.000                      | 0,95                  | 1.479            | <b>2.108</b>    |                            |
| <b>80.000</b>   | 75.000                    | 27.570                     | 52.430              | <b>4.033</b>          | 123.000                      | 0,95                  | 1.479            | <b>2.554</b>    |                            |
| <b>82.500</b>   | 77.500                    | 28.645                     | 53.855              | <b>4.143</b>          | 125.500                      | 0,95                  | 1.479            | <b>2.664</b>    |                            |
| 90.000  | 85.000                    | 31.870                     | 58.130              | 4.472                 | 133.000                      | 1,00                  | 1.557            | <b>2.915</b>    |                            |
| 95.000  | 90.000                    | 34.020                     | 60.980              | 4.691                 | 162.000                      | 1,00                  | 1.557            | <b>3.134</b>    |                            |
| 100.000   | 95.000                    | 36.170                     | 63.830              | 4.910                 | 167.000                      | 1,00                  | 1.557            | <b>3.353</b>    |                            |
| 120.000   | 115.000                   | 44.770                     | 75.230              | 5.787                 | 187.000                      | 1,00                  | 1.557            | <b>4.230</b>    |                            |
| 131.000   | 126.000                   | 49.500                     | 81.500              | 6.269                 | 198.000                      | 1,00                  | 1.557            | <b>4.712</b>    |                            |

(\*) = agli utenti appartenenti alla fascia protetta si continua ad applicare l'equo canone  
 (\*\*\*) = al reddito annuo reale vien aggiunta la penalizzazione dovuta alla permanenza della condizione di sine titolo.

In particolare: gli utenti della fascia protetta, una volta dedotto dallo stipendio l'importo del canone mensile, avrebbero a disposizione per "vivere" un importo crescente compreso tra **932** e **2675** Euro.

Paradossalmente, invece, utenti con un reddito medio-alto (da **63000** a **82500** euro lordi annui) disporrebbero di un reddito, al netto del canone di affitto, decisamente **inferiore** a quello degli utenti che si trovano nella nuova fascia protetta. Il caso più eclatante è quello del percettore di un reddito mensile netto di **€ 3200** che disporrebbe di un reddito residuo di **€ 2675** a fronte di un percettore di **€ 4143** che avrebbe un reddito residuo di **€ 2664**.

Si evince, pertanto, per una questione di giustizia ed equità la necessità di cercare di rimodulare le misure del coefficiente correttivo del decreto La Russa-Crosetto in modo da rendere il canone equo e sostenibile per tutte le fasce di reddito, mantenendo altresì inalterato lo spirito della legge che prevedeva la progressione dei canoni in base al reddito.

Ecco le modifiche che sarebbe auspicabile introdurre:

a) Al termine del comma **1** dell'art. **2** abolire la frase: "*e del periodo di occupazione dell'alloggio senza titolo*";

b) Il comma **3** dell'art. **2** è abolito e sostituito dal seguente:

*Il << reddito di riferimento >> di cui al comma 2 è ridotto:*

*- di Euro 3.500 per ogni familiare convivente a carico;*

*- di Euro 15.000 per ogni familiare convivente portatore di handicap grave ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della legge 5 febbraio 1992 n. 104.*

c) Il comma **4** dell'art. **2** è abolito e sostituito dal seguente:

*Il "coefficiente correttivo" di cui al comma 1, per i "redditi di riferimento", come calcolati al comma 2, è determinato in misura pari a:*

*- 0,40 per i redditi fino a Euro 60.000;*

*- 0,50 per i redditi compresi tra Euro 60,001 ed Euro 80.000;*

*- 0,60 per i redditi compresi tra Euro 80.001 ed Euro 90.000;*

*- 0,70 per i redditi compresi tra Euro 90.001 ed Euro 100.000;*

*- 0,80 per i redditi compresi tra Euro 101.001 ed Euro 130.000;*

*- 0,90 per i redditi oltre Euro 130.000.*

Siffatte modifiche produrrebbero gli effetti perequativi illustrati nella **Tabella 2**.

## TABELLA 2

(Utenti sine titolo con **20** anni di permanenza e n. **2** figli a carico)

| EFFETTI DECRETO MINISTERIALE 16/03/2011 <b>DOPO</b> la <b>modifica</b> |                           |                            |                     |                       |                              |                       |                  |                 |                                       |
|--|---------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|---------------------------------------|
| REDDITO ANNUO LORDO  | REDDITO ridotto x 2 figli | IRPEF al lordo com. & reg. | REDDITO ANNUO NETTO | REDDITO MENSILE NETTO | REDDITO ANNUO FITTIZIO (***) | % di sconto applicato | CANONE LOCAZIONE | REDDITO RESIDUO | NOTE                                  |
| 19.000   |                           | 4.530                      | 14.470              | 1.113                 | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>763</b>      | <u>vecchia fascia protetta</u>        |
| 22.000   |                           | 5.340                      | 16.660              | 1.282                 | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>932</b>      |                                       |
| 24.000   |                           | 5.880                      | 18.120              | 1.394                 | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>1.044</b>    |                                       |
| 35.000   |                           | 9.620                      | 25.380              | 1.952                 | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>1.602</b>    |                                       |
| <b>40.800</b>  |                           | 11.824                     | 28.976              | <b>2.229</b>          | N. A.                        | N. A.                 | 350              | <b>1.879</b>    |                                       |
| 41.000   | 34.000                    | 11.900                     | 29.100              | 2.238                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>1.713</b>    | <u>nuova fascia protetta</u>          |
| 43.000   | 36.000                    | 12.660                     | 30.340              | 2.334                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>1.809</b>    |                                       |
| <b>45.000</b>  | 38.000                    | 13.420                     | 31.580              | <b>2.429</b>          | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>1.904</b>    |                                       |
| 50.000   | 43.000                    | 15.320                     | 34.680              | 2.668                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.143</b>    |                                       |
| 54.485   | 47.485                    | 17.024                     | 37.461              | 2.882                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.357</b>    |                                       |
| 60.000   | 53.000                    | 19.270                     | 40.730              | 3.133                 | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.608</b>    |                                       |
| <b>61.485</b>  | 54.485                    | 19.879                     | 41.606              | <b>3.200</b>          | N. A.                        | N. A.                 | 525              | <b>2.675</b>    |                                       |
| <b>63.000</b>  | 58.000                    | 20.500                     | 42.500              | <b>3.269</b>          | N. A.                        | 0,40                  | 623              | <b>2.646</b>    | <u>canoni progressivi sostenibili</u> |
| <b>65.000</b>  | 60.000                    | 21.320                     | 43.680              | <b>3.360</b>          | N. A.                        | 0,40                  | 623              | <b>2.737</b>    |                                       |
| <b>68.000</b>  | 63.000                    | 22.550                     | 45.450              | <b>3.496</b>          | N. A.                        | 0,50                  | 779              | <b>2.718</b>    |                                       |
| <b>70.000</b>  | 65.000                    | 23.370                     | 46.630              | <b>3.587</b>          | N. A.                        | 0,50                  | 779              | <b>2.808</b>    |                                       |
| <b>80.000</b>  | 75.000                    | 27.570                     | 52.430              | <b>4.033</b>          | N. A.                        | 0,50                  | 779              | <b>3.255</b>    |                                       |
| <b>82.500</b>  | 77.500                    | 28.645                     | 53.855              | <b>4.143</b>          | N. A.                        | 0,50                  | 779              | <b>3.364</b>    |                                       |
| 90.000   | 85.000                    | 31.870                     | 58.130              | 4.472                 | N. A.                        | 0,60                  | 934              | <b>3.537</b>    |                                       |
| 95.000   | 90.000                    | 34.020                     | 60.980              | 4.691                 | N. A.                        | 0,60                  | 934              | <b>3.757</b>    |                                       |
| 100.000  | 95.000                    | 36.170                     | 63.830              | 4.910                 | N. A.                        | 0,70                  | 1.090            | <b>3.820</b>    |                                       |
| 120.000  | 115.000                   | 44.770                     | 75.230              | 5.787                 | N. A.                        | 0,80                  | 1.246            | <b>4.541</b>    |                                       |
| 131.000  | 126.000                   | 49.500                     | 81.500              | 6.269                 | N. A.                        | 0,90                  | 1.401            | <b>4.868</b>    |                                       |

(\*\*\*) = la penalizzazione per gli anni di permanenza sine titolo viene abolita

In alternativa, premesso che l'applicazione del canone di mercato in base alle quotazioni dell'O.M.I. (che risponde a logiche di mercato, spesso speculative, basate sulla domanda e sull'offerta):

- mal si presta alla determinazione di un canone di locazione equo per utenti che, pur residenti in varie zone d'Italia, percepiscono, a parità di grado/funzione, gli stessi redditi da lavoro/pensione;
- danneggia in maniera eccessiva i residenti nelle grandi città del Centro Nord, che si sono visti recapitare richieste di canone superiori ai redditi percepiti;
- favorisce, forse in maniera eccessiva, i residenti in piccoli comuni o città del Sud, alcuni dei quali in base alle stesse quotazioni OMI verrebbero a pagare un canone inferiore a quello riservato alla fascia protetta;

si potrebbe tentare di abolire sia il comma **3**, sia il comma **4**, ritornando all'applicazione dell'equo canone precedentemente in vigore con delle correzioni peggiorative a danno degli utenti più abbienti.

Ecco la proposta:

- i commi **3** e **4** dell'art. **2** sono aboliti e sostituiti dal seguente:

*Agli utenti "senza titolo" che non rientrano nelle fasce protette si applicheranno i seguenti canoni di locazione:*

- *Equo canone per gli utenti rientranti nella 1<sup>a</sup> fascia protetta;*
- *Equo canone maggiorato del 50% per i redditi rientranti nella 2<sup>a</sup> fascia protetta;*

- Equo canone maggiorato del 75% per i redditi compresi tra la 2<sup>a</sup> fascia protetta ed Euro 80.000
- Equo canone maggiorato del 100% per i redditi compresi tra Euro 80.001 ed Euro 100.000
- Equo canone maggiorato del 125% per i redditi oltre i 100.000 Euro.

Tali modifiche produrrebbero gli effetti perequativi illustrati nella tabella che segue.

La tabella che segue si riferisce ad un appartamento con le stesse caratteristiche precedentemente descritte ubicato in qualsiasi **località** del territorio **nazionale** con un equo canone **medio** di Euro **400,00**.

### TABELLA 3

| EFFETTI DECRETO MINISTERIALE 16/03/2011 <b>DOPO</b> l'abolizione dei canoni di mercato |                            |                     |                       |                        |                       |                  |                 |  |
|--|----------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|--|
| REDDITO ANNUO LORDO  | IRPEF al lordo com. & reg. | REDDITO ANNUO NETTO | REDDITO MENSILE NETTO | REDDITO ANNUO FITTIZIO | % di sconto applicato | CANONE LOCAZIONE | REDDITO RESIDUO | NOTE                                   |
| 19.000   | 4.530                      | 14.470              | 1.113                 | N. A.                  | N. A.                 | 400              | <b>713</b>      | <b>EQUO CANONE BASE</b>                |
| 22.000   | 5.340                      | 16.660              | 1.282                 | N. A.                  | N. A.                 | 400              | <b>882</b>      |  |
| 24.000   | 5.880                      | 18.120              | 1.394                 | N. A.                  | N. A.                 | 400              | <b>994</b>      |  |
| 35.000   | 9.620                      | 25.380              | 1.952                 | N. A.                  | N. A.                 | 400              | <b>1.552</b>    |  |
| <b>40.800</b>  | <b>11.824</b>              | <b>28.976</b>       | <b>2.229</b>          | N. A.                  | N. A.                 | 400              | <b>1.829</b>    |  |
| 41.000   | 11.900                     | 29.100              | 2.238                 | N. A.                  | N. A.                 | 600              | <b>1.638</b>    | <b>EQUO CANONE maggiorato del 50%</b>  |
| 43.000   | 12.660                     | 30.340              | 2.334                 | N. A.                  | N. A.                 | 600              | <b>1.734</b>    |  |
| 45.000   | 13.420                     | 31.580              | 2.429                 | N. A.                  | N. A.                 | 600              | <b>1.829</b>    |  |
| 50.000   | 15.320                     | 34.680              | 2.668                 | N. A.                  | N. A.                 | 600              | <b>2.068</b>    |  |
| 54.485   | 17.024                     | 37.461              | 2.882                 | N. A.                  | N. A.                 | 600              | <b>2.282</b>    |  |
| 60.000   | 19.270                     | 40.730              | 3.133                 | N. A.                  | N. A.                 | 700              | <b>2.433</b>    | <b>EQUO CANONE maggiorato del 75%</b>  |
| 61.485   | 19.879                     | 41.606              | 3.200                 | N. A.                  | N. A.                 | 700              | <b>2.500</b>    |  |
| 63.000   | 20.500                     | 42.500              | 3.269                 | N. A.                  | N. A.                 | 700              | <b>2.569</b>    |  |
| 65.000   | 21.320                     | 43.680              | 3.360                 | N. A.                  | N. A.                 | 700              | <b>2.660</b>    |  |
| 68.000   | 22.550                     | 45.450              | 3.496                 | N. A.                  | N. A.                 | 700              | <b>2.796</b>    |  |
| 70.000   | 23.370                     | 46.630              | 3.587                 | N. A.                  | N. A.                 | 700              | <b>2.887</b>    | <b>EQUO CANONE Maggiorato del 100%</b> |
| 80.000   | 27.570                     | 52.430              | 4.033                 | N. A.                  | N. A.                 | 700              | <b>3.333</b>    |  |
| 82.500   | 28.645                     | 53.855              | 4.143                 | N. A.                  | N. A.                 | 800              | <b>3.343</b>    |  |
| 90.000   | 31.870                     | 58.130              | 4.472                 | N. A.                  | N. A.                 | 800              | <b>3.672</b>    |  |
| 95.000   | 34.020                     | 60.980              | 4.691                 | N. A.                  | N. A.                 | 800              | <b>3.891</b>    |  |
| 101.000  | 36.600                     | 64.400              | 4.954                 | N. A.                  | N. A.                 | 900              | <b>4.054</b>    | <b>EQUO CANONE maggiorato del 125%</b> |
| 120.000  | 44.770                     | 75.230              | 5.787                 | N. A.                  | N. A.                 | 900              | <b>4.887</b>    |  |
| 131.000  | 49.500                     | 81.500              | 6.269                 | N. A.                  | N. A.                 | 900              | <b>5.369</b>    |  |

Nel ringraziarLa per l'attenzione e grato per quanto potrà fare, resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con immutata stima

**Col.(ris.) Vincenzo PAGANO**