

NATIONS UNIES, *Politique des loyers dans les pays d'Europe*. Un vol. di pagg. 70, Genève, 1953.

Il blocco degli affitti costituì in un primo tempo una delle misure adottate, sia nei paesi belligeranti che in quelli neutrali, destinate a frenare l'inflazione e le operazioni speculative, inevitabili in periodi eccezionali, quale quello durato dal 1939 al 1945. Esso inoltre servì a frenare il malcontento delle popolazioni, causato dal rialzo generale dei prezzi e ad evitare, in parte, gli inconvenienti derivanti dai movimenti anormali di popolazione e dalla distruzione di abitazioni in seguito ad azioni belliche.

Quello che sembrava un provvedimento eccezionale del periodo bellico, destinato ad essere soppresso non appena le condizioni generali si fossero normalizzate, è però rimasto tutt'ora in quasi tutti i paesi europei. Le ragioni di questo permanere di una legislazione eccezionale, a quasi dieci anni dal termine del conflitto, sono molteplici; in primo luogo la penuria di alloggi è ben lungi dall'essere cessata: in quasi tutti i paesi, nonostante i provvedimenti governativi destinati a favorire le costruzioni edilizie, non vi è sufficiente disponibilità di appartamenti; il ritmo di nuove costruzioni è generalmente inadeguato al ritmo di accrescimento della domanda. In secondo luogo il blocco degli affitti funziona, in alcuni paesi, come strumento antinflazionistico, ragion per cui una sua eventuale soppressione pregiudicherebbe la stabilità monetaria; infatti i coefficienti di rivalutazione dei canoni sono notevolmente inferiori, in parecchi casi, a quello della svalutazione monetaria.

Vengono così a determinarsi alcuni problemi generali che riguardano;

a) il problema della stabilità monetaria, in rapporto al blocco degli affitti e alle ripercussioni che si hanno in dipendenza delle variazioni dei coefficienti di aumento dei canoni;

b) il problema della determinazione del coefficiente di aumento in rapporto

al costo delle nuove costruzioni ed al livello generale dei prezzi.

L'indagine condotta dalla Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite riguarda specificatamente il punto b).

Il tasso di aumento fa riferimento, in quasi tutte le legislazioni vincolistiche, ad un certo periodo di tempo, al quale viene riferito il prezzo base. Diremo, per inciso, che il blocco degli affitti ha potuto perdurare finora, poichè è uno dei pochissimi tipi di prezzo suscettibile di regolamentazione, con positivi effetti pratici.

Questa circostanza ha determinato nel mercato immobiliare e degli affitti effetti del tutto particolari. La lunga vita degli immobili fa sì che le nuove costruzioni siano una frazione minima dell'intero patrimonio immobiliare; il costo delle nuove costruzioni ha quindi una importanza relativamente limitata, nella determinazione del coefficiente di aumento dei canoni. Tuttavia tale importanza cresce proporzionalmente alla scarsità di alloggi e vediamo che nei paesi ove questa scarsità si manifesta con i valori più alti, il tasso di aumento tiene maggiormente conto del costo delle nuove costruzioni: ciò non significa che esista una relazione diretta fra il coefficiente di aumento degli affitti e il volume delle nuove costruzioni. Si può anzi affermare che, in certe circostanze particolari, il blocco degli affitti può costituire un incentivo alla costruzione di determinati tipi di abitazione.

Vengono riconosciuti alla politica di blocco degli affitti determinati vantaggi e svantaggi. Si riconosce, in generale, che essa è stata efficace, stante la relativa facilità di applicazione, di cui dicemmo dianzi. Essa ha costituito uno degli elementi determinanti della politica monetaria dei governi e soprattutto uno dei fattori di contrazione del costo della vita. Un eventuale aumento del canone bloccato influisce direttamente sul costo della vita, poichè costituisce una delle voci più importanti della spesa

del pubblico; è naturale quindi che tutte le decisioni statali, che riguardino il blocco degli affitti, tengano più conto delle ripercussioni sul livello generale dei prezzi che degli interessi dei proprietari di immobili; semmai il problema della scelta riguarda quanto si debba sacrificare del potere di acquisto della moneta per incrementare le nuove costruzioni.

Da un punto di vista più generale, il blocco degli affitti può essere considerato un forzato trasferimento di ricchezza dai proprietari di immobili (di vecchia costruzione) a favore dei locatari e, sotto questo punto di vista, deve essere considerato una ingiusta tassazione a carico di una categoria di contribuenti.

Ma il principale inconveniente derivante dal blocco degli affitti è la formazione di due mercati immobiliari; quello riguardante le vecchie costruzioni, con canoni bloccati, il cui prezzo di vendita si trova al disotto del valore che l'immobile avrebbe ove non esistesse la legislazione vincolistica, e quello delle nuove costruzioni, in cui i proprietari conseguono, sia nella locazione che nella vendita, una quasi rendita. L'orientamento prevalente in alcune legislazioni è diretto ad una maggiore interdipendenza e combinazione del blocco degli affitti con il finanziamento delle nuove costruzioni e con una più equa remunerazione dei proprietari degli immobili soggetti a vincolo.

L'evoluzione si svolge naturalmente con ritmo molto lento poichè l'attuazione di una siffatta politica è legata a ingenti stanziamenti statali per larghe sovvenzioni. Questa politica dovrebbe essere inoltre integrata da una politica fiscale tendente a ripartire gli oneri derivanti dal blocco degli affitti fra i proprietari degli immobili soggetti a vincolo, quelli delle nuove costruzioni ed i locatari.

A conclusione del rapporto, la Commissione Economica dell'Europa, indica

quali sono le misure da attuare per eliminare, almeno in parte, gli inconvenienti attuali:

a) Riesaminare i coefficienti di aumento dei canoni, in rapporto al costo delle nuove costruzioni, al tasso di interesse ed all'ammontare delle sovvenzioni statali.

b) Uniformare, quanto più possibile, i canoni di affitto, fatta eccezione per le consuete distinzioni in vigore nel mercato normale.

c) Attenuare le difficoltà sorgenti da un rialzo generale degli affitti e applicare misure fiscali tendenti a facilitare il raggiungimento degli obiettivi sociali e politici della politica del blocco degli affitti.

M. VAGLIO

Milano.

NELSON R. G. (ed.), *Freedom and Welfare. Social Patterns in the Northern Countries of Europe*. Un vol. di pagg. 538, Ejnar Munksgaard, Copenhagen, 1953.

I cinque paesi nordici, Danimarca, Finlandia, Islanda, Norvegia e Svezia, legati fra loro da prossimità territoriale, comunità storica e culturale, similarità di lingua, coltivano intensamente i legami reciproci. Fin dal 1920 i Ministri per i problemi sociali delle cinque nazioni si riuniscono periodicamente per discutere questioni a cui tutte sono interessate e per promuovere l'azione concertata che di volta in volta appare necessaria ed opportuna. Nell'incontro del 1947 fu deciso di preparare una pubblicazione in inglese che informasse sulle realizzazioni raggiunte in materia di benessere sociale. Ecco l'origine di questo volume, che viene presentato da G. Nelson, Ministro di Danimarca, e comprende quanto vi è di essenziale nella descrizione delle istituzioni, leggi, organizzazioni ed iniziative sociali. Ad una breve descrizione dell'ambiente fisico, segue la trattazione relativa al lavoro,