



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

S E D E N A Z I O N A L E

PROPOSTA DI RISOLUZIONE PER L'ASSEMBLEA NAZIONALE

L'assemblea nazionale dell'Asppi riunita nei giorni 24-25-26 febbraio 2012 a Trevi, approva la relazione introduttiva svolta dal presidente Nazionale e considera i documenti discussi e approvati dall'Assemblea in ordine al Progetto "Asppi 2020" e "comunicazione Asppi", parte integrante della presente risoluzione.

Asppi ha giudicato favorevolmente l'iniziativa del Governo di convocare tutte le associazioni della proprietà e degli inquilini per ridefinire la Convenzione Nazionale prevista dalla Legge 431 e aggiornarne i parametri per gli accordi sui contratti a canone agevolato. E' però del tutto evidente che giungere ad una nuova Convenzione rischierebbe di costituire un fatto prettamente formale se non si resolvesse da parte del Governo un problema preliminare: come ricostruire una reale convenienza a stipulare questo tipo di contratti che, per l'effetto combinato delle modalità di applicazione della cedolare secca e dell'IMU, hanno oggi perso gran parte della loro appetibilità. Occorre quindi, in primo luogo ripristinare un regime fiscale realmente agevolato (a partire dall'IMU) e contestualmente discutere su come allargare la portata di questi contratti: ampliandone l'ambito di applicazione, introducendo elementi di maggiore flessibilità contrattuale, considerando forme particolari di garanzia per i locatori a fronte dell'esplosivo fenomeno della morosità.

I contratti a canone agevolato rimangono l'unico effettivo strumento oggi esistente di calmieramento del mercato della locazione. Hanno dimostrato di funzionare e di poter costituire un punto di riferimento utile per altre esperienze (housing sociale). Sarebbe assolutamente negativo lasciare spegnere questa esperienza come oggi purtroppo rischia di avvenire. Per queste ragioni Asppi si rivolge al Governo e al Parlamento affinché siano introdotte modifiche in relazione all'applicazione dell'IMU che consentano di agevolare maggiormente il canone concordato; Asppi rivolge infine un pressante appello ai Comuni affinché in sede di determinazione delle aliquote vengano utilizzati tutti gli elementi di flessibilità oggi consentiti per incentivare i contratti a canone calmierato.

Asppi continuerà a seguire con attenzione, contribuendo con le proprie idee al processo legislativo, l'iter di provvedimenti importanti all'attenzione del Parlamento: fra questi, la riforma del condominio di cui auspica una rapida approvazione migliorando il testo approvato dal Senato almeno su due aspetti essenziali: il riconoscimento della capacità giuridica del condominio a cui verrà attribuita una specifica soggettività ed una adeguata, seppur attenuata, autonomia patrimoniale; la qualificazione della figura dell'amministratore in relazione alle garanzie da questi offerte ed alla sua effettiva professionalità che implica una formazione costante e permanente.

Più in generale, vale la pena di rilevare come l'anno appena trascorso sia stato costellato da ripetuti e molteplici interventi legislativi, sul piano normativo e sul piano fiscale, che hanno provocato un vero e proprio sconvolgimento del settore delle abitazioni e del più vasto settore immobiliare. Di particolare significato ovviamente l'eccezionale contributo che questo settore è chiamato a dare in termini finanziari alle politiche di risanamento finanziario che pesano in modo onerosissimo sulle spalle dei proprietari di case e colpiscono in particolare la parte più debole di essi con un andamento fortemente regressivo.

Ciò richiederebbe innanzitutto, e Asppi lo propone, un lavoro di riordino e coordinamento della normativa afferente il settore della casa ed il settore immobiliare fino alla realizzazione di un testo unico che aiuti operatori e cittadini ad orientarsi in una materia così complessa.

Uno degli aspetti più negativi, ma questa purtroppo è una costante da molti anni, è che gran parte delle modifiche, di ordine normativo e finanziario sono state assunte al di fuori di un quadro generale che definisse i contorni di una politica per l'abitazione dotata di un senso, di una strategia, di obiettivi certi e condivisi.

Lo Stato finora non è riuscito a rappresentare, con un minimo di continuità amministrativa (nel passaggio fra un Governo e l'altro) un punto di riferimento certo sulle politiche pubbliche, per le svariate forze, economiche, del mondo associativo, del privato sociale che quotidianamente si occupano della questione cruciale delle politiche abitative e dei soggetti che ne sono coinvolti.

A questo proposito Asppi lancia una proposta: costituire, sul modello funzionante in Francia ed in altri Paesi, un'Agenzia Nazionale per l'abitare; una struttura pubblica e snella, che costituisca, allo stesso tempo uno strumento al servizio del sistema pubblico per la gestione delle politiche abitative e un soggetto che stimoli le esperienze di

partenariato con i soggetti attivi sul piano sociale per la definizione e la realizzazione di programmi e di progetti.

Le competenze potenzialmente attribuibili ad una struttura di questo genere sono amplissime: occorrerà compiere scelte precise e implementarle sulla base dell'esperienza:

Dal monitoraggio del mercato della locazione e sulle condizioni abitative presenti nelle città e nelle periferie; alla realizzazione di programmi e progetti da realizzarsi in collaborazione con le agenzie per la casa nate sul territorio e con le autorità locali sui temi più rilevanti della situazione abitativa: dalle locazioni sicure e solidali ; alla riqualificazione delle abitazioni in termini di sicurezza e di risparmio energetico; alla capacità di coordinare a questi fini, risorse statali, europee e locali oggi impegnate e disponibili su vari settori, per potenziarne l'efficacia,ecc.

Quel che più conta, è che lo Stato per la prima volta testimonierebbe la volontà politica e istituzionale di affrontare la questione abitativa come una questione non circoscrivibile a dimensioni settoriali e decisiva per la coesione sociale, la sostenibilità ambientale e la crescita del Paese.