

ASPPI

Assemblea Nazionale – Trevi (24- 25- 26 febbraio 2012)

Relazione del Presidente Nazionale

(SINTESI)

Vorrei che questa Assemblea Nazionale rimanesse nella memoria dell'Associazione come un evento che ha impresso una spinta importante alla **crescita dell'Asppi**.

Una crescita che comporti al tempo stesso: maggiore incisività sul piano sindacale e della comunicazione; una maggiore e più articolata politica dei servizi; una crescita del numero degli associati e della presenza dell'Asppi sul territorio nazionale. Tre aspetti distinti, ma indissolubilmente intrecciati fra loro.

Il nostro lavoro è condizionato dal **panorama** in cui operiamo.

In esso risaltano 2 elementi:

- la gravità della crisi economica e finanziaria: senz'altro la peggiore del dopoguerra; una crisi che cambia i redditi, la posizione sociale, le abitudini di consumo e di risparmio di tantissime famiglie italiane.
- una grande difficoltà delle **strutture di rappresentanza sociale** che sono penalizzate su due versanti:
 - 1) pagano il crescente affermarsi di spinte individualistiche che rendono più labili le solidarietà di ceti, categorie, gruppi d'interesse;
 - 2) pagano il riflesso della crisi politica: il venir meno progressivo di punti di riferimento certi nella politica e nelle istituzioni.

La lunga fase del “populismo”, che oggi sembra concludersi, ha fatto terra bruciata dei luoghi di “mediazione sociale” (i luoghi nei quali si componevano i conflitti attraverso il confronto fra organizzazioni di interesse, partiti e istituzioni); la nuova fase che si è aperta, certamente molto diversa sul piano della qualità, non ha comportato finora nessun cambiamento sotto questo profilo.

Più specificamente: sul settore della casa e sul più vasto settore immobiliare si è abbattuto negli ultimi tempi un vero e proprio “**tsunami**”. In pochi mesi si sono affastellate (spesso in modo disordinato) decine di innovazioni legislative che hanno cambiato il panorama normativo, procedurale e soprattutto fiscale.

Sotto quest’ultimo profilo le novità sono eclatanti: il settore casa/immobiliare si trova a fornire un contributo eccezionale e francamente sperequato alle politiche di risanamento finanziario.

Fra rivalutazione di rendite catastali, IMU, ecc. un settore che rappresenta circa il 20% della formazione del PIL paga oltre il 40% del peso delle manovre fiscali.

Due aspetti sono particolarmente significativi:

1. Il carattere regressivo del nuovo impianto fiscale: l’indifferenza al reddito delle famiglie di gran parte di questo impianto fa sì che a pagare di più sia la parte più debole dei proprietari di immobili;
2. L’assoluta indifferenza, nel varare queste misure, agli effetti che esse provocano sulle politiche abitative in genere e sul mercato delle locazioni in particolare.

Si pensi alle locazioni e alla Legge fondamentale che regola il mercato: la Legge 431/98; sono stati messi in crisi due dei “pilastri” fondamentali su cui regge l’impianto di questa Legge:

Il fondo sociale per gli inquilini (praticamente azzerato)

Il canale concordato, per l’effetto combinato della cedolare secca (concepita in un certo modo) e dell’applicazione dell’IMU.

Il nostro primo dovere quindi è combattere per ripristinare un minimo di **funzionamento della 431**.

Lunedì scorso (dopo mesi) è stato convocato un incontro con le parti sociali da parte del Governo.

Noi, assieme alle maggiori organizzazioni presenti, abbiamo posto con forza al Governo l’esigenza che si ripristini un significativo vantaggio in termini fiscali per il canale concordato, prima di tutto, correggendo le norme sull’IMU che impediscono o scoraggiano iniziative coraggiose da parte dei comuni.

Ci è stato assicurato dal rappresentante del Governo che la questione sarà posta al Consiglio dei Ministri che dovrà intervenire su altri provvedimenti fiscali. Vedremo.

Se si vuole salvare il canale concordato bisogna partire di qui: solo ripristinando un minimo di vantaggio fiscale possono trovare spazio altri interventi destinati a favorire questo canale di contrattazione attraverso misure che noi abbiamo proposto:

- L'estensione a tutti i comuni dei benefici della 431;
- Una maggiore elasticità per questo tipo di contratti;
- Forme di garanzia efficaci per i proprietari tese a contrastare gli effetti della morosità.

Sempre guardando a quel che avviene nelle istituzioni nel campo che maggiormente ci interessa:

stiamo intervenendo con le nostre opinioni e proposte nel processo legislativo che si è riavviato alla Camera dei Deputati volto ad approvare la **riforma del condominio**.

Il Disegno di Legge approvato dal Senato, certamente costituisce un passo avanti, ma lo sforzo di innovazione deve spingersi oltre e, secondo noi, comprendere almeno due aspetti:

il riconoscimento della capacità giuridica del condominio, di una certa autonomia patrimoniale e capacità di rappresentare il condominio nel confronto con i terzi;

una più incisiva scelta sul fronte della qualificazione degli amministratori di condominio in termini di garanzie prestate e di **formazione** che deve costituire un elemento obbligatorio e permanente.

Ma, oltre l'immediato, noi dobbiamo alzare lo sguardo per capire come si possa rilanciare un dibattito vero sul complesso delle politiche abitative:

come Asppi negli ultimi tempi abbiamo giocato un ruolo significativo nel confronto politico sui temi della casa; questo è stato possibile riaffermando la nostra **autonomia**, liberandoci da un rapporto esclusivo con altre piccole associazioni della proprietà; intensificando i rapporti con il Sunia e gli altri maggiori sindacati; recuperando buone relazioni con la maggiore associazione della grande proprietà e con una molteplicità di soggetti istituzionali: dall'Anci a Federcasa, dai gruppi parlamentari, ai rappresentanti di Regioni significative e importanti.

Questa capacità di relazione a tutto sesto è resa possibile dalla valorizzazione di **caratteristiche peculiari** dell'asppi che la differenziano da altre associazioni del settore:

- una forte attenzione per la socialità;
- l'immagine di un'associazione non corporativa;
- l'attitudine ad avanzare proposte "di Governo" e a non indulgere a posizioni demagogiche o di bandiera;

Sono caratteristiche che dobbiamo difendere e che ci consentono oggi di avanzare con una certa credibilità proposte per il domani.

Vedete: io come voi ho vissuto (da ruoli diversi) la stagione degli ultimi anni novanta:

in quello scorcio di legislatura stava prendendo corpo, seppure con difficoltà, una vera e propria **“politica per l’abitare”**:

- Fu approvata la 431/98;
- Si tentò di varare una riforma quadro dell’ERP che non fu approvata, ma che produsse idee ampiamente utilizzate nel varo di molte leggi regionali. Cosa analoga avvenne per la riforma dell’urbanistica e del Governo del territorio che consentì di rilanciare idee importanti (si pensi alla perequazione urbanistica) poi raccolte dalle Leggi Regionali;
- Fu coniato lo slogan “rottamiamo le città” che portò al varo delle detrazioni per le ristrutturazioni che ancora permangono;
- Furono varati importanti strumenti per la riqualificazione urbana (dai PRU, ai Contratti di quartiere).

Ecco, noi vorremmo che dopo anni di vuoto, riempito da provvedimenti raffazzonati, da puntate demagogiche (ricordiamo il dibattito che portò all’abolizione dell’ICI e misuriamolo con le cose che avvengono oggi), da provvedimenti sulla casa che a tutto guardano fuorchè alle conseguenze che ne derivano per le politiche abitative, si riaprisse **una nuova stagione riformista** che restituisca alla questione dell’abitare la sua dimensione essenziale di questione cruciale sul piano economico, sociale, della qualità della vita.

Oggi manca persino la sede, lo strumento, il luogo nel quale sia possibile elaborare una nuova politica abitativa e predisporre programmi, progetti e iniziative al riguardo. I tentativi di realizzare all’interno del Governo strutture “dedicate” sono falliti :si pensi all’“osservatorio sulle politiche abitative” previsto dalla 431; perciò bisogna pensare ad altro.

E’ così in tutti i Paesi? No. Nonostante ovunque la crisi metta in tensione lo stato sociale vi sono grandi Paesi europei che non hanno rinunciato ad una politica per la casa : dalla Germania, all’Inghilterra, alla Francia, per citare i principali.

Penso sia utile importare qualche buona esperienza (adattandola alla nostra situazione).

Fra queste, quella esistente in Francia, di un **Agenzia per l’Abitare** che per noi è giusto proporre anche in Italia.

Che idea abbiamo? Un’agenzia nazionale per l’abitare che sia costituita da uno strumento pubblico, agile

ed efficace, un interlocutore sull'insieme delle politiche abitative , a cominciare da quelle legate al miglior utilizzo del patrimonio abitativo privato.

Un interlocutore per chi?

Per gli **Organi dello Stato**, innanzitutto: Governo e Parlamento.

- Per monitorare la realtà abitativa del Paese e i punti di criticità
- Per esprimere il punto di vista “delle politiche abitative” sulle misure economiche e sociali che vengono definite.
- Per elaborare e gestire programmi e progetti nei campi cruciali: della qualificazione del patrimonio abitativo esistente; dell'efficienza energetica; della sicurezza; del recupero del patrimonio abitativo da destinare alla locazione in **un'ottica di sicurezza per i proprietari e di solidarietà** verso le fasce di inquilini che faticano a stare sul mercato.

Un interlocutore per i **Governi regionali e locali**

- Come supporto alle esperienze locali di agenzie per la casa;
- Per accompagnare le politiche di qualificazione urbana con la riqualificazione del patrimonio edilizio
- Per coniugare risorse europee, statali e regionali disponibili sul tema del recupero e dell'efficienza energetica.

Per un vasto **partneriato sociale**

Quel vasto mondo di associazioni economiche, fondazioni bancarie e non, associazioni sociali e del volontariato chiamate a dare un contributo su questi temi (pensiamo solo ai temi dell'**integrazione** dei nuovi cittadini provenienti da altri paesi o di chi aspira a diventarlo).

Sono convinto che il lancio di questa idea, certo da approfondire e dettagliare, qualifichi la proposta di Asppi e possa suscitare consenso e partecipazione.

Propongo di svolgere nella prossima primavera un **convegno di carattere nazionale** per lanciarla compiutamente.

Dobbiamo essere ambiziosi e non limitarci al “piccolo cabotaggio”.

Certo, per poterlo fare occorre una organizzazione dotata di una “**massa critica sufficiente**”.

Parte integrante di questa relazione è rappresentata:

1. Dai risultati dell'**indagine** compiuta sullo stato delle nostre sedi;

2. Da una elaborazione grafica sul “**panel**” di **servizi** che sarebbe necessario implementare da parte delle nostre sedi territoriali per dare compiutezza ad una moderna politica dei servizi;
3. Dal documento “**progetto ASPPI 2020**” che abbiamo posto alla base della discussione della nostra assemblea.
4. Dalle proposte di modifica del **Regolamento** che verranno illustrate successivamente.

Scommettiamo sullo sviluppo dell'Asppi e su un suo più **largo insediamento** nel Paese.

E' un'impresa difficile, ma possibile: ne fanno fede diversi elementi, dalla richiesta di servizi più articolati e qualificati a cui siamo quotidianamente sollecitati; dal buon posizionamento del marchio “ASPPI” testimoniato dalle molte richieste di nuova apertura che quotidianamente provengono da diverse aree.

C'è bisogno di affermare in tutta la associazione una **forte tensione alla crescita** ed un impegno conseguente.

Sono certo che il nostro dibattito e le decisioni che assumeremo in questi giorni ci aiuteranno a crearla.