



COMUNICATO STAMPA: 9° CONGRESSO PROVINCIALE

Pubblicato Lunedì, 18 Novembre 2013 09:41

Modena, 16 novembre 2013

"La ricetta anticrisi parte dalla casa". Le proposte di ASPPI

Il perdurare della crisi economica ha creato una vera e propria emergenza casa. I proprietari soffrono per morosità crescenti nel pagamento dei canoni di locazione, mentre sempre più famiglie riscontrano difficoltà nel far fronte alle spese d'affitto. Senza un meccanismo di intervento pubblico che attenui il disagio sociale evitando che questo si ripercuota sui piccoli proprietari, il sistema casa rischia il cortocircuito. E' quanto emerso dal Congresso Provinciale dell'ASPPI di Modena svoltosi stamattina presso la Camera di Commercio.

"Due diritti debbono essere garantiti: quello dell'inquilino di avere una casa e quello del proprietari di riscuotere quanto dovuto contrattualmente - ha affermato il Presidente dell'Associazione modenese Giovanni Guazzaloca introducendo i lavori del Congresso - Non è pensabile che i proprietari, particolarmente piccoli e medi, che spesso traggono dall'affitto un complemento del proprio reddito di lavoro o pensione, siano chiamati a fare fronte ai problemi della crisi (oltre al pagamento, in caso di sfratto, delle spese legali e delle tasse sui canoni non percepiti)". L'ASPPI ritiene fondamentale dunque l'adozione di un Piano Casa che dia garanzie ai proprietari e li incoraggi a mettere sul mercato gli alloggi liberi. Molti di essi infatti non affittano per la difficoltà nel riscuotere i canoni o per il timore di non riuscire a tornare in possesso dell'alloggio in caso di problemi. Il blocco degli sfratti non è una soluzione, poiché al termine di esso i problemi si ripresentano inalterati.

L'Associazione che riunisce i piccoli proprietari immobiliari ha individuato una serie di esperienze concrete da ripetere e ampliare per far fronte alla crisi. **In primis il Protocollo "salva-sfratti" sottoscritto in Provincia** da ASPPI insieme alle altre rappresentanze sindacali del settore, alla Regione e alle Fondazioni bancarie del territorio (Modena, Mirandola, Carpi e Vignola). Il Protocollo supporta le famiglie che, a causa della crisi economica, rischiano lo sfratto per morosità, e sancisce il principio della Destinazione Certa: i contributi per l'affitto, infatti, vengono elargiti direttamente ai proprietari. Per il Protocollo sono stati stanziati 1 milione e 200 mila euro, ma in meno di un anno il fondo si è esaurito, dimostrando la validità di questo tipo di intervento.

Altro esempio virtuoso è **l'Agenzia Casa attivata dal Comune di Modena**. L'Amministrazione prende in affitto gli alloggi da proprietari privati e ne concede l'uso a prezzi calmierati a famiglie in particolari condizioni di disagio, gestendo scadenze, pagamenti e ripristino danni. Una risposta ai bisogni sociali che non grava sui piccoli proprietari, ponendoli al riparo dai rischi della locazione.

In tre anni sono stati affittati con questa modalità 323 alloggi. Un'esperienza che secondo ASPPI andrebbe estesa anche ad altri comuni, così come quella dei **contratti concordati**, che consentono affitti più bassi per gli inquilini e detrazioni fiscali per i proprietari degli immobili, ora applicabili solo nei comuni ad alta densità abitativa. L'ASPPI ad esempio, insieme alle altre organizzazioni di proprietari e inquilini e alle Amministrazioni Comunali, ha chiesto di rendere applicabile questa tipologia di contratti nell'area Cratere del terremoto 2012.

La **riduzione della cedolare secca** dal 19 al 15% per i contratti concordati è un implicito riconoscimento del ruolo positivo che questi svolgono nel calmierare il mercato dell'affitto. *"Per la prima volta si affronta il problema della fiscalità immobiliare e delle politiche abitative intervenendo sul mercato della locazione e sulle risorse creditizie per rimettere in moto il mercato immobiliare - afferma l'On. Alfredo Zagatti, Presidente nazionale di ASPPI - con una impostazione non punitiva nei confronti della proprietà e secondo una visione più ampia del problema".*

Sempre in tema fiscale, sono state prese misure utili come la **detrazione del 50% per la ristrutturazione degli immobili e del 65% per il miglioramento energetico**: l'Associazione auspica che tali provvedimenti vengano resi permanenti, quale aiuto concreto alla ripresa, al lavoro e alla tutela del patrimonio edilizio.

Sul tavolo congressuale arrivano anche alcune provocazioni. *"Potrebbe essere utile un sano "contrasto di interessi" - sostiene Guazzaloca - Consentire all'affittuario di detrarre fiscalmente parte del canone innescherebbe un circuito virtuoso, facendo emergere le irregolarità contrattuali e aiutando a ridurre la morosità".* Molta nebbia resta invece da dissolvere sulla questione **IMU e TRISE**. Appare giusto in linea di principio sostituire una imposta sulla proprietà con una tassa che contribuisca a retribuire i servizi pubblici dei quali usufruiscono tutti i cittadini, ma occorre che sia sopportabile ed equa. Le aliquote invece non sono ancora state definite, così come le eventuali addizionali che i Comuni potranno introdurre per sopperire al calo dei trasferimenti statali.

Altro tema caldo discusso in Congresso è il **riordino del Catasto**, per avere finalmente parametri reali, così come **la nuova Legge sulla gestione dei condomini**, ben valutata anche se frutto di un compromesso. Sebbene manchi ancora il riconoscimento giuridico dei condominii, da tempo ASPPI chiedeva maggior trasparenza e professionalità nella gestione, così come ora previsto dalla nuova normativa.

Al termine del Congresso la direzione ASPPI si riunita e ha riconfermato Giovanni Guazzaloca come Presidente provinciale e Mara Malavasi come Vice Presidente provinciale per il prossimo quadriennio. *"Mai come in questa congiuntura economica il tema degli alloggi è divenuto centrale nel dibattito politico, economico e sociale - ha dichiarato Guazzaloca - Occorrono interventi organici e strutturali per superare la crisi partendo dalle fondamenta: la casa".*