



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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

Documento preparatorio del Congresso Nazionale ASPPI

Ravenna 24/25/26 novembre 2017

Dall'Ottavo al Nono Congresso Nazionale

Il 2013, anno del nostro ultimo Congresso, rappresentò uno dei momenti più critici per l'Italia e per la proprietà immobiliare:

Eravamo immersi in una recessione che ha comportato la perdita di 10 punti del PIL; valori immobiliari a picco; blocco del mercato immobiliare anche per la carenza di credito; crisi del mercato dell'affitto con la diminuzione dei rendimenti; il più alto livello di tassazione sulla casa mai raggiunto prima.

Questi 5 anni sono stati caratterizzati da una lenta, faticosa e fragile ripresa che ci consegna oggi una situazione in parte diversa, nella quale per altro non mancano insidie, rischi e fattori ancora pesantemente negativi: per l'Italia e per la proprietà immobiliare.

Cresce il PIL, seppure in misura ancora modesta e più lenta rispetto all'eurozona, ma in misura maggiore rispetto alle previsioni; segnali significativi vengono dal mercato del lavoro anche se non sufficienti per dare una risposta alle nuove generazioni: la prospettiva di crescita è quanto mai affidata ad un forte rilancio degli investimenti pubblici e privati. Servirebbe quindi una politica nel segno della stabilità e della fiducia che però si scontra apertamente con la forte instabilità politica e istituzionale che si è aperta dopo la duplice bocciatura della riforma costituzionale e della legge elettorale ad essa connessa. Il rischio è di arrivare alle prossime elezioni senza che nessuna forza politica sia in grado di prospettare un quadro di effettiva governabilità del Paese.

Anche per la proprietà edilizia il quadro ha segnato elementi di novità: il mercato delle compravendite da diversi trimestri mostra il segno +, anche grazie alla maggiore disponibilità di credito da parte delle banche; l'attività edilizia ha ricavato una boccata d'ossigeno dalle ristrutturazioni anche in virtù della efficace politica delle detrazioni fiscali. Il livello della tassazione rimane altissimo, ma due forti novità hanno segnato una prima

inversione di tendenza: la eliminazione della tassazione patrimoniale sulla casa d'abitazione e la cedolare secca sugli affitti, particolarmente incisiva per i contratti a canone concordato con l'aliquota del 10% e un primo sconto su IMU e TASI. Pur rimanendo ancora altissimo il tasso di morosità, negli ultimi due anni si è assistito ad un calo significativo delle procedure di sfratto; la nuova Convenzione sui contratti concordati sta dando nuovo impulso a questo strumento, utile per i locatori e per i conduttori.

La nostra Associazione in questi cinque anni ha svolto un ruolo importante nel determinare questi primi, parziali passi avanti, interloquendo con le Istituzioni e conducendo una politica fermamente unitaria con altre associazioni del settore, dalla Confedilizia al SUNIA.

Altri passi in avanti sarebbero urgenti e necessari in primo luogo per determinare una tassazione immobiliare più equa e sostenibile e affermare nuove politiche abitative, ma intanto è indispensabile 'mettere in sicurezza' le conquiste, pur parziali, realizzate sin qua. La aliquota del 10% sui contratti a canone concordato, in assenza della proroga, finora promessa ma non realizzata, cesserà i suoi effetti entro il 2017. Più in generale, viene riproposta da influenti organismi internazionali (OCSE, Commissione Europea, FMI) una linea che preme per un massiccio spostamento della tassazione dall'impresa e dal lavoro all'immobiliare, prefigurando di fatto una tassazione patrimoniale più aggressiva che non risparmierebbe la prima casa. Si perde di vista il fatto che il settore immobiliare nei diversi mercati in cui si articola, compravendite, locazione e ristrutturazione edilizia rappresenta una filiera importantissima per lo sviluppo che non può essere ulteriormente compressa e depressa. Vanno ricercati altrove gli spazi per una pur necessaria diminuzione del peso fiscale su altri settori produttivi. Fino ad ora il Governo ha resistito a queste vere e proprie pressioni, ma la fragilità del quadro politico e istituzionale e la permeabilità di alcune forze politiche a questa impostazione sono tali da rendere doverosa da parte nostra un'iniziativa che contrasti questa linea.

Le priorità per l'iniziativa futura

Il Congresso è quindi chiamato ad individuare gli obiettivi prioritari attorno ai quali impostare la nostra iniziativa sindacale attorno ai due assi che da tempo caratterizzano il nostro lavoro: mercato della locazione, comprendendo in esso a pieno titolo la locazione ad uso diverso dall'abitativo; riqualificazione del patrimonio immobiliare, che va sempre più coniugata con esigenze di sicurezza, riqualificazione urbana, rigenerazione sociale presenti nelle città e nel territorio.

Sul primo asse, vanno con forza ribadite le proposte che riguardano lo sviluppo dei contratti a canone concordato: la messa a regime dell'aliquota agevolata oggi esistente, la fissazione di un'aliquota massima del 4% per IMU e TASI., l'allargamento a tutti i comuni delle agevolazioni fiscali. Nel nuovo Decreto che ha raccolto i contenuti della Convenzione nazionale si sono introdotti spazi nuovi di flessibilità per i contratti transitori e criteri di trasparenza più incisivi attraverso l'istituto dell'attestazione. Siamo impegnati affinché gli accordi locali colgano appieno queste nuove opportunità a beneficio dei locatori e dei conduttori.

Ma è il mercato della locazione nel suo insieme a vivere una situazione di sofferenza: alta tassazione patrimoniale e reddituale, rendimenti decrescenti e rischio morosità rendono l'affitto un'attività sempre più difficile. Occorre insistere presso i comuni affinché le aliquote per chi affitta siano agevolate, occorre ripristinare a livello nazionale una significativa deduzione per le spese di manutenzione; è necessario che Stato e comuni rispondano alle emergenze abitative laddove si manifestano utilizzando gli strumenti di protezione sociale che pur vi sono, ma sono oggi utilizzati solo in parte e non ovunque. Occorre tenere ferma una linea tesa ad affermare certezza e legalità, senza scaricare sui locatori il peso della protezione sociale negando loro il diritto alla disponibilità della abitazione e dilatando le esecuzioni degli sfratti oltre ogni ragionevolezza.

In un contesto così difficile, appare ancora più seria la situazione della locazione per usi commerciali o diversi dall'abitativo.

In questo caso le difficoltà dovute alla crisi si sono intrecciate e hanno esaltato i difetti di una regolazione normativa e fiscale arcaica, rigida oltre il ragionevole e oberata da fardelli fiscali ormai insopportabili. Tutto questo contribuisce a scoraggiare l'affitto o mantenere canoni non realistici e rappresenta una concausa, spesso determinante della desertificazione commerciale che interessa molti centri urbani.

È quindi urgente estendere alle locazioni non abitative la cedolare secca, sterilizzare la tassazione sui canoni non percepiti, introdurre quegli istituti che hanno reso più flessibile la locazione abitativa, rendere possibili forme di negoziazione territoriale dei canoni assistite da benefici fiscali.

Questo può e deve diventare nei prossimi mesi ed anni uno dei terreni privilegiati della nostra iniziativa in rapporto con le altre associazioni della proprietà e con le altre associazioni di categoria interessate.

Un più forte profilo sindacale anche nei territori

Il tema della riqualificazione immobiliare ed urbana è centrale. Partiamo dalle esigenze prioritarie del proprietario. La sicurezza innanzitutto. Anzi le sicurezze. Dalla resistenza dell'immobile a eventi sismici, alla protezione rispetto ai rischi idrogeologici; dai rischi derivanti dallo stato dell'immobile, ai rischi che provengono dall'esterno, soprattutto nelle aree maggiormente degradate.

E, ancora, esigenze di migliore vivibilità e, non ultimo, esigenza di valorizzare il capitale rappresentato dall'immobile e di garantirsi il maggiore risparmio e i migliori rendimenti possibili.

Attorno a questi temi è possibile e necessario costruire una vasta iniziativa sindacale, articolata in azioni nazionali, ma anche locali e territoriali.

Sul piano nazionale è stata una conquista la proroga, con la stessa intensità del passato delle detrazioni per ristrutturazioni ed efficienza energetica. Importante è stato ottenere condizioni più favorevoli per i condomini e i grandi lavori; importante è stato decidere di sostenere con forti agevolazioni i lavori tesi a ridurre il rischio sismico.

Sul piano nazionale occorre fare passi avanti: ad esempio, per ottenere in forma autonoma le detrazioni per chi realizza la diagnosi sulla staticità degli edifici che rappresenta già il nucleo essenziale del 'cosiddetto' fascicolo di fabbricato; a questo proposito chiederemo che il Governo apra un tavolo con le compagnie di assicurazione affinché si prevedano premi più bassi per chi si dota di questo strumento.

Più in generale, sul piano nazionale occorre insistere perché Stato e Regioni investano sulla manutenzione del territorio, sulla sua messa in sicurezza, sulla rigenerazione, anche sociale, di aree urbane e periferie.

C'è qui un grande terreno per un'azione sindacale diffusa sul territorio: per ottenere una politica urbanistica ed edilizia che anche localmente premi chi ristruttura e riqualifica; per sottoporre a verifica costi ed efficienza dei servizi pubblici, per sostenere le rivendicazioni di gruppi di cittadini tese a migliorare la vivibilità dei quartieri, ecc.

Le città cambiano: la presenza sempre più massiccia di cittadini provenienti da altri Paesi genera spesso tensioni e insicurezza. ASPPI deve accogliere appieno la domanda di sicurezza e legalità che proviene dai nostri associati ed essere in prima linea su questo fronte. Al tempo stesso deve promuovere iniziative che aiutino l'integrazione dei nuovi italiani che sono sempre più presenti nel tessuto urbano come è avvenuto in passato con la pubblicazione in varie lingue delle guide per l'acquisto e la locazione.

In una parola: ASPPI nei territori deve recuperare la capacità di interpretare e rappresentare bisogni collettivi ed offrire ad essi la possibilità di misurarsi con i decisori politici- istituzionali, anche in forme conflittuali se necessario. E' indispensabile che ogni nostra associazione territoriale si metta in condizione di individuare almeno una tematica locale attorno alla quale caratterizzare la propria iniziativa sindacale. I cittadini proprietari hanno bisogno di sapere che c'è una associazione in grado di rappresentarli e che non esaurisce la sua azione nelle fiammate dei comitati che volta a volta i cittadini alimentano sui temi che interessano la loro vita collettiva ed individuale.

Asppi nazionale può contribuire a mantenere alto il profilo sindacale dell'Associazione proponendo di volta in volta, sulle questioni maggiormente avvertite dai proprietari immobiliari, campagne nazionali articolate attraverso iniziative nei territori, come è avvenuto nel recente passato sui temi fiscali.

Per una moderna associazione di servizi

Non vi è nessuna contraddizione fra l'esigenza di dotarsi di un più elevato profilo sindacale e l'ambizione che dobbiamo coltivare di diventare sempre più una moderna associazione che eroga servizi qualificati su tutti gli aspetti che riguardano la gestione della proprietà edilizia.

Intanto, perché è dall'erogazione dei servizi che sempre più dovremo trarre le risorse per far vivere anche l'attività sindacale dell'associazione. Siamo in presenza in generale di una forte disaffezione all'associazionismo che procura a tutte le Associazioni un calo di iscrizioni; si afferma una forte laicizzazione nel modo di vivere l'associazionismo che erode progressivamente l'adesione di appartenenza. Ci si iscrive ad una associazione come la nostra, sempre più in base all'utilità percepita: o perché si rappresentano efficacemente interessi o perché si erogano servizi qualificati e competitivi.

Ciò impone che tutte le nostre Associazioni siano chiamate sempre più ad acquisire l' 'abito mentale' tipico di chi dirige un'impresa di servizi: attenzione alle opportunità che si aprono sul mercato dei servizi, attenzione ai costi, attenzione alla possibilità di ricavare risorse.

È un passaggio difficile, ma ineludibile. Ne va della vita stessa dell'associazione.

Non esistono vecchi e nuovi servizi. Anche i servizi tradizionali vanno interpretati in modo nuovo. La nostra esperienza nella gestione dei contratti va spesa su un mercato più ampio di quello rappresentato dai nostri iscritti proponendo sinergie alle agenzie immobiliari o ad altri soggetti meno specializzati di noi.

La nostra esperienza nel campo della fiscalità immobiliare può realizzare sinergie con soggetti che si occupano delle dichiarazioni fiscali sulla base di un'ottica generalista. Sono

due esempi in settori nei quali oggi si stanno restringendo i margini operativi del nostro lavoro.

Occorre un grande sforzo di apertura a professionalità nuove se si vogliono aggredire settori inesplorati e implementare servizi. Troppo spesso tutta l'attività di una sede territoriale è improntata e si limita al profilo professionale di chi la dirige. Gestione dei condomini, servizi di manutenzione, ristrutturazione e risparmio energetico sono settori strategici sui quali misurarsi: occorre acquisire professionalità, ricercare rapporti con professionisti ed imprese, porsi al centro di una rete di relazioni professionali e commerciali che produca risorse. E ancora: dobbiamo metterci in condizione di offrire risposte a tutto campo ai nostri soci impegnati a massimizzare la redditività del loro patrimonio immobiliare: dobbiamo predisporre un'offerta che contempra la ricerca di inquilini, l'utilizzo dell'immobile a fini turistici, fino alla gestione delle problematiche più sofisticate come la predisposizione e la gestione di trust immobiliari.

L'obiezione più naturale a questa impostazione è sicuramente quella che sottolinea la scarsità di risorse umane e materiali per affermare questo profilo dell'ASPPI. Intanto vale la pena sottolineare che non esistono alternative ad essa se non quella di un declino più o meno rapido.

La risposta a questa obiezione può costituire il centro del nostro dibattito congressuale.

Una prima risposta può essere racchiusa nei termini 'aggregazione' e 'integrazione'. Si tratta di una strada che stanno battendo molte altre realtà associative. Non vi è ragione per cui le nostre strutture più forti, che operano in realtà contigue non possano integrare fra loro le esperienze di eccellenza e le risorse umane di cui dispongono. Non vi è ragione che impedisca di mettere a fattor comune risorse per implementare innovazione, nuovi servizi, attività in territori finora ritenuti marginali e nei quali l'associazione non esiste.

Occorre sperimentare se necessario vere e proprie forme di fusione che possono risultare naturali al termine di un processo aggregativo.

Ma questi processi di integrazione possono essere sperimentati ovunque, su base regionale o fra singole realtà che decidano la gestione comune di uno o più servizi.

Una seconda risposta consiste nella capacità di trasferire l'innovazione dai punti in cui essa prende vita a tutto il tessuto associativo disposto a recepirlo.

Parzialmente abbiamo realizzato questo schema diffondendo l'innovazione introdotta da Bologna con Asppi Next a molte sedi in materia di comunicazione. Vogliamo continuare su questa strada utilizzando tutte le potenzialità che questa struttura offre, cogliendo e diffondendo tutti gli stimoli che l'innovazione tecnologica e informatica ci presentano per costruire un profilo dell'Asppi

immediatamente percepibile dalla crescente platea di utilizzatori del web e di servizi on-line.

In questo quadro, uno strumento importante può essere rappresentato da 'Asppi servizi srl' che abbiamo voluto costruire con tre scopi precisi: gestire la rete dei centri servizi che fanno capo alla direzione nazionale; avviare un serio lavoro di formazione del gruppo dirigente e dei nostri operatori, costruire piattaforme o format per la gestione di servizi da offrire alle sedi: le prime esperienze nasceranno nel settore degli affitti- vacanza e in quello dell'investimento immobiliare.

Va da se che nulla può sostituire lo sforzo delle sedi locali, dei loro dirigenti, da chi trae dall'Asppi occasione anche di impegno professionale, per reperire ed investire le risorse necessarie per implementare una adeguata politica dei servizi.

Navighiamo in mari sconosciuti

Tutti avvertiamo acuta la consapevolezza che nulla è uguale a prima , ai paradigmi sociali, politici, istituzionali a cui molti di noi erano abituati.

E ciò che c'è fuori di noi ha una rilevanza decisiva per determinare ciò che siamo e ciò che vogliamo diventare.

In politica il modello populista si è affermato. La ricerca del rapporto diretto, non mediato fra leadership e

cittadini non è appannaggio di questo o quel partito, ma è diventato il linguaggio e il modo d'essere della politica in generale. Corpi intermedi, associazioni di rappresentanza, mediazione di interessi sono categorie che passano in second'ordine rispetto ai messaggi dominanti veicolati dai media e dai social. Anche la vita delle Istituzioni è pesantemente condizionata da questo modo di agire: perdono peso le Istituzioni rappresentative; la stessa attività di Governo si concentra sulla Presidenza del Consiglio e il Ministero di economia e Finanza e sui loro apparati.

Tutto questo mette in forte tensione il tradizionale lavoro di Associazioni come la nostra interpreti di interessi diffusi che faticano a trovare la via del rapporto con le Istituzioni.

Parallelamente a questi processi cambia anche il mondo delle Associazioni di categoria o rappresentative di interessi. Sotto la sferza di difficoltà reali nascono aggregazioni nuove libere dal vincolo di appartenenza a campi definibili sul piano politico e culturale. Ci si aggrega per contare di più sulla base di logiche funzionali in una situazione sempre più difficile. Vecchie distinzioni perdono senso. Per esempio nel nostro campo perde di significato la distinzione fra grande e piccola proprietà edilizia, mentre si afferma sempre di più la distinzione fra chi vede negli immobili una ragione importante di investimento

meritevole di protezione e sostegno e chi rivolge la propria attenzione esclusivamente al mercato finanziario. Noi stessi siamo ormai stretti nella definizione di associazione dei piccoli proprietari immobiliari e si può legittimamente porre il problema dell'adeguatezza o meno di questo attributo.

Tutto questo pone l'interrogativo sul senso dell'attuale situazione caratterizzata da una forte frammentazione delle associazioni rappresentative della proprietà edilizia: occorre chiedersi se non sia il caso di immaginare un orizzonte di unificazione o quanto meno di aggregazione non episodica ma strategica delle forze.

Nel breve e medio termine è comunque essenziale costruire una strategia unitaria a partire dal rapporto con le forze con cui abbiamo avuto in questi anni una consuetudine di giudizi e iniziative comuni.

Questa strategia può essere intessuta di battaglie comuni sul piano nazionale e locale e anche di esperienze comuni sul terreno della gestione dei servizi.

ASPPI è oggi una delle associazioni più rappresentative della proprietà edilizia per articolazione territoriale, per capacità di fornire servizi, per autorevolezza nel rapporto con le altre Associazioni e con le Istituzioni: lo abbiamo testimoniato da ultimo in relazione al ruolo che abbiamo svolto per portare a conclusione la nuova Convenzione Nazionale.

Proprio perché forti di questa identità non coltiviamo il mito dell'autosufficienza. Al di fuori delle associazioni della proprietà vi è un mondo fatto da milioni di proprietari non organizzati e che non si sentono sufficientemente rappresentati. Nessuno da solo può pretendere di offrire ad essi le risposte necessarie. Ogni associazione è chiamata a fare la sua parte, ma è dovere di ciascuno individuare ciò che si può fare assieme.

Asppi celebrerà un Congresso caratterizzato da una forte coesione interna.

Gli anni che stanno alle nostre spalle sono stati anni di impegno comune, di confronto costruttivo, libero da polemiche e animato da forte collaborazione.

Non c'è ragione perché tutto ciò non debba essere conservato e migliorato anche nei prossimi anni, che si annunciano come quelli di un passaggio generazionale a molti livelli della nostra associazione.

Esiste un forte senso di appartenenza nel gruppo dirigente e nel nucleo più attivo dei nostri aderenti che va coltivato come un bene prezioso. Un'associazione vive come tale anche perché sa promuovere momenti di socialità, favorisce lo stare assieme e il compiersi di esperienze comuni. Anche delle iniziative da intraprendere in questo senso dovranno parlare il nostro congresso nazionale e i congressi territoriali.