



**Documento del 10° Congresso provinciale di
ASPPI Modena**

**in vista del 9° Congresso Nazionale
ASPPI 2017**

**PER UN ABITARE NUOVO:
UNA CASA MODERNA, UNA CITTA' BELLA.**

**Modena
21 ottobre 2017**

Il quadro generale: dal 2013 al 2017.

Il 2013, anno dei nostri ultimi Congressi, provinciale e nazionale, ha rappresentato 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 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 4 anni sono stati caratterizzati da una lenta ripresa che ci consegna oggi una situazione in parte diversa. **Cresce il PIL** in misura maggiore rispetto alle previsioni; segnali significativi vengono dal mercato del lavoro: la prospettiva di sviluppo è quanto mai affidata ad un forte rilancio degli investimenti pubblici e privati.

Servirebbe quindi un governo 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 positivo, 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 dell'efficace politica nazionale delle detrazioni fiscali. Il livello della tassazione rimane altissimo, ma due forti novità hanno segnato una prima inversione di tendenza: l'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 nazionale (2016) sui contratti concordati e il DM 16 gennaio 2017 stanno dando nuovo impulso a questo strumento, utile per i locatori e per i conduttori.

La nostra Associazione in questi quattro 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.

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 e non può essere ulteriormente compressa né depressa.

Fino ad ora il Governo ha resistito a queste vere e proprie pressioni, ma le fragilità del quadro politico e istituzionale sono tali da rendere doverosa da parte nostra un'iniziativa che contrasti questa linea.

A. Le priorità per l'iniziativa futura

Il Congresso nazionale è quindi chiamato ad individuare gli obiettivi operativi sui quali impostare le nostre iniziative:

- 1. Mercato della locazione**, che comprende a pieno titolo anche la locazione ad uso diverso dall'abitativo per determinare una tassazione immobiliare più equa e sostenibile e affermare nuove politiche abitative. Tuttavia intanto è indispensabile 'mettere in sicurezza' le conquiste, pur parziali, realizzate fino ad ora.
- 2. Riqualficazione del patrimonio immobiliare**, che deve essere sempre di più coniugata con esigenze di sicurezza, riqualficazione urbana e rigenerazione sociale nelle città e nel territorio: ovvero la **"mission"** e il **futuro** per un moderno sindacato della proprietà immobiliare.

1. Il mercato della locazione

→ **Sul primo asse**, vogliamo con forza ribadire 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**.

Ricordiamo che nel 2016 ASPPI ha firmato con il SICET e il SUNIA gli accordi territoriali per tutti e 47 i comuni della provincia di Modena. Aggiornando l'accordo del comune di Modena del 2008 e gli altri 46 accordi fermi al 2004-2005. Oggi ASPPI Modena stipula circa 2 contratti su 3 nella tipologia 3+2 a canone agevolato.

Nel nuovo Decreto (DM 16.01.2017) che ha raccolto i contenuti della Convenzione nazionale del 2016 sono stati introdotti nuovi spazi di flessibilità per i contratti transitori e criteri di trasparenza più incisivi **attraverso l'istituto dell'attestazione**. Siamo impegnati affinché gli accordi locali e i Comuni colgano appieno queste nuove opportunità a beneficio dei locatori e dei conduttori.

Tuttavia 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. Per queste ragioni 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; occorre che Stato e comuni rispondano alle emergenze abitative laddove si manifestano utilizzando gli strumenti di protezione sociale esistenti, ma che oggi sono utilizzati solo in parte e non ovunque. Per questi casi il comune di Modena è un punto di riferimento nazionale sia con il progetto "Agenzia Casa", che ha oggi in gestione circa 450 alloggi privati, che con la rinegoziazione dei canoni, con circa 150 situazione risolte.

E' necessaria tenere ferma una linea tesa ad affermare solidarietà, 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.

Per gli alloggi ERP, poi, abbiamo troppa disparità tra comune e comune e questo crea delle distorsioni sociali e economiche.

Non si può chiedere a Modena, che ha circa 1 alloggio ogni 71 abitanti, di costruire altro ERP quando ha comuni limitrofi come Formigine, Maranello, Soliera e Castelnuovo che ne hanno uno ogni 400 – 500 abitanti. Questo significa concentrare tutte le famiglie a bassissimo reddito a Modena oppure a Carpi, Mirandola, Sassuolo, Fiorano, Castelfranco, mentre gli altri comuni evitano il problema e i relativi costi. Queste scelte scaricano poi sui proprietari di alloggi privati i problemi che i comuni non hanno voluto affrontare. Occorre che da adesso in avanti i nuovi alloggi ERP siano tutti reperiti o costruiti nei comuni che hanno un rapporto superiore ai 150-200 abitanti per alloggio.

Contemporaneamente non possiamo non registrare la veloce evoluzione degli affitti brevi per ragioni di turismo o di lavoro che stanno diventando sempre più un'alternativa economica ai tradizionali circuiti degli alberghi e dei B&B. È un nuovo mercato che sta modificando velocemente il mondo dell'ospitalità. Esistono due modelli: quello fatto per lo più da una domanda turistica, e quello prevalentemente da una domanda "business". Modena si colloca di più verso questo secondo modello. La conseguenza è che una parte degli alloggi prima destinati all'affitto medio – lungo oggi vengono dirottati verso gli affitti brevi o brevissimi e per forza gli appartamenti devono anche essere in condizioni migliori, lasciando al mercato dell'affitto tradizionale gli alloggi più datati o in condizioni meno buone.

Un altro capitolo da scrivere sulla locazione a Modena è quello degli studenti universitari (Unimore, ma anche l'Accademia militare). La costante crescita degli iscritti (+ 22% negli ultimi 10 anni) ha portato la nostra università a toccare i 15.000 studenti. L'allarme delle settimane scorse del Magnifico Rettore sulla mancanza di un numero adeguato di alloggi è stata chiara. Ne occorrono di nuovi, insieme ad un'offerta culturale, sportiva e ricreativa adeguata a una città europea e universitaria, con collegamenti pubblici, rapidi e certi, all'alta velocità ferroviaria.

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 amplificato 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 a mantenere canoni non realistici e inoltre 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.

2. La "mission" e il futuro: un più forte profilo sindacale anche nei territori

Un moderno sindacato della proprietà immobiliare deve guardare il territorio, le problematiche e le soluzioni individuate dalla politica con sguardo attento, disponibile a portare il proprio contributo al dibattito, ma anche pronto a criticare le scelte che non saranno convincenti.

→ **Il tema della riqualificazione immobiliare ed urbana è centrale.** Partiamo dalle esigenze prioritarie del proprietario/cittadino. **La sicurezza innanzitutto. Anzi le sicurezze.**

La riqualificazione immobiliare ed urbana deve puntare ad aumentare la resistenza dell'immobile a eventi sismici (2012), alla protezione rispetto ai rischi idrogeologici (2014), a ridurre i rischi derivanti dallo stato dell'immobile, a risanare il contesto urbano delle zone degradate. E, non ultimo, a valorizzare il capitale rappresentato dall'immobile.

Per entrare nel concreto, gli esempi recenti in Italia, ma anche qui a Modena, amplificati dalla scarsa manutenzione, sono tanti: si va dai cedimenti di strade e ponti, alle alluvioni, alle criticità degli acquedotti, ai problemi di ordine pubblico, fino alle criticità nella gestione dei rifiuti; dai problemi nei trasporti pubblici e nella mobilità, alla manutenzione delle strade, del verde e degli edifici pubblici. Attorno a questi temi è possibile ed è necessario costruire una vasta iniziativa sindacale, articolata non solo 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.

Occorre però fare dei passi in avanti: ad esempio, per ottenere le detrazioni nei confronti di chi realizza la diagnosi sulla staticità degli edifici (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. Ma anche alla regione Emilia Romagna occorre chiedere che faccia la sua parte per favorire la diagnostica del patrimonio edilizio privato.

Inoltre bisogna capire bene che le problematiche della locazione, delle difficoltà economiche, dei condomini, del riscaldamento centralizzato e dell'ambiente si intrecciano quando si hanno delle morosità condominiali. Ormai è prassi consolidata, nell'acquisto o nell'affitto di alloggi, privilegiare quelli che hanno il riscaldamento autonomo rispetto a quello centralizzato. Dai punti di vista economico ed ambientale non ha senso ma dal punto di vista pratico lo ha. Quando ci sono alcuni inquilini che non pagano la loro quota condominiale, in particolare del riscaldamento, tutti gli altri ne soffrono.

ASPPI, attraverso l'esperienza maturata con CASA srl (la nostra società di gestione condominiale che oggi gestisce oltre 500 condomini da Finale Emilia a Pavullo per oltre 7.500 unità immobiliari), vuole discutere di questi due temi che stanno condizionando tutte le politiche di efficientamento energetico e delle ristrutturazioni, ovvero la morosità sulle spese condominiali e gli interessi contrastanti tra i proprietari che vivono in quel condominio e i proprietari che invece stanno affittando l'appartamento.

Oggi la morosità condominiale è l'elemento più critico, ed è particolarmente sentita laddove è presente il riscaldamento centralizzato. Occorre che la politica trovi delle risposte a questo tema che sta compromettendo le scelte sul risparmio energetico e sull'ambiente. Se il rapporto tra l'azienda fornitrice del gas e ogni singolo condomino diventasse diretto l'opzione per

l'appartamento con il riscaldamento centralizzato aumenterebbe. È necessario che il quadro giuridico sposti la responsabilità dal condominio alle aziende erogatrici del servizio.

Contemporaneamente occorre capire che un efficientamento energetico del condominio ha un effetto diretto per il proprietario che vive in quel condominio, mentre è a beneficio dell'inquilino nel caso di appartamento locato. Qui occorre intervenire per ridurre l'interesse contrastante e favorire gli investimenti.

Più in generale, 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.

ASPPI, assieme ad altri autorevoli soggetti, crede anche che non tutto può e deve essere recuperato. Occorrono anche politiche di aiuto alle demolizioni. Perché troppe volte un serio intervento antisismico o un efficientamento energetico risultano impossibili con molti degli attuali edifici.

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 delle città e dei quartieri.

→ 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.**

È indispensabile che ogni nostra sede territoriale individui le tematiche più urgenti attorno alle quali caratterizzare la propria iniziativa sindacale. I cittadini proprietari hanno bisogno di sapere che c'è una associazione in grado di rappresentarli.

2.1 Il tema più urgente da risolvere oggi a Modena e provincia è quello della sicurezza, sia dell'ordine pubblico che del territorio.

→ **In particolare la sicurezza idraulica** è oggi un tema centrale nella sicurezza dell'abitare. Non passa stagione in cui non si parli di dissesti, di straripamenti e di continue preoccupazioni per possibili alluvioni. Come si può vivere sotto questo incubo costante? Lo stesso valore patrimoniale di una casa soggetta a questo rischio perde drammaticamente di valore. Chi può voler vivere o investire in città o paesi in cui esiste questa situazione?

La messa in sicurezza del Panaro e del Secchia, soprattutto nei tratti a nord della via Emilia, è prioritaria dal momento che gli argini sono fragili e l'alveo è stretto. Inoltre è necessario capire se le casse d'espansione di S. Cesario e Campogalliano sono davvero sicure e sufficienti a gestire le emergenze. Come del resto è prioritaria una costante e corretta manutenzione del reticolo idrico le cui competenze si dividono tra la Regione, i Consorzi di bonifica e gli Enti gestori come HERA o AIMAG. Dobbiamo essere certi che la nostra rete idrica sia in grado di intercettare e smaltire anche le precipitazioni estreme a cui ci stiamo abituando in questi anni. Chiediamo anche agli Enti di Bonifica una maggiore attenzione alla proprietà immobiliare.

Trovare le risorse per investire in questi settori con risultati tangibili e a costi sostenibili per i cittadini è fondamentale per la sicurezza delle nostre città e per valorizzare il nostro patrimonio abitativo.

→ Contemporaneamente è fondamentale investire **sul tema dell'ordine pubblico**. Sono troppe le segnalazioni di furti, di rapine e di violenze in genere, in una situazione in cui i tempi della giustizia sono ancora troppo lunghi e senza la cosiddetta "certezza della pena". Definire questa "micro" criminalità significa non capirne il pericolo sociale.

Modena e provincia hanno il triste primato di essere sul podio (terzi) a livello nazionale per numero di furti in casa (un furto ogni 72 famiglie/anno) e decimi per i furti totali (Un furto ogni 11 famiglie/anno). **Non sono numeri di "micro" criminalità, ma di un saccheggio del territorio**. Di una predazione mai vista, che sta compromettendo la fiducia sia all'impresa che all'investimento, ma sta minando anche le relazioni sociali, soprattutto delle fasce più anziane.

Chi vorrebbe venire ad investire in un territorio soggetto a questo saccheggio quotidiano?

Il Parlamento deve adottare tutte le misure necessarie per garantire la certezza della pena e per punire in modo esemplare tutti i crimini.

L'art. 27 della Costituzione, "*Le pene ... devono tendere alla rieducazione del condannato*", non può essere però usato in modo strumentale contro le vittime, che avrebbero il diritto di essere assistite ed aiutate di più e meglio di chi li ha colpiti. E i criminali dovrebbero essere condannati a scontare la loro pena in modo certo e completo. Le Forze dell'Ordine devono essere messe in grado di arrestare tutti i criminali senza la possibilità che dopo poche ore essi siano di nuovo liberi e pronti a delinquere.

Anche la riflessione sull'accoglienza degli immigrati deve superare lo steccato ideologico tra le due posizioni estreme: "accogliamo tutti" o "tutti a casa loro". Occorre affrontare questo problema in modo meno ideologico partendo da alcuni punti fermi:

- L'Italia non può accogliere tutti i migranti dell'Africa o dell'Asia.
- L'Italia non può essere lasciata sola dall'Europa.
- Servono dei criteri per filtrare l'immigrazione. Venire in Italia cioè non è un diritto.
- Infine occorre davvero un progetto complessivo per gestire l'integrazione che deve avere come punto fermo il rispetto della nostra Costituzione, diritti e doveri. Non si possono accettare cedimenti sulla parità uomo-donna, sui diritti dei figli, sul rapporto tra democrazia e religione, sulla sanità, sulla scuola, sui diritti del lavoro, etc. in nome di un errato concetto di multiculturalismo. Chi viola la Costituzione commette un crimine, chi non la accetta non può stare in Italia.

Senza una politica ferma e chiara l'immigrazione non controllata non può che aumentare le fasce di disagio, lo scontro tra "poveri" e quindi le tensioni sociali, oltre a fornire nuova manovalanza al crimine.

Accanto a questo esistono altri temi che le amministrazioni comunali devono garantire e devono innovare. Come ad esempio **la mobilità e la sicurezza stradale**.

Da troppo tempo non vediamo investimenti importanti nella corretta manutenzione delle strade e della segnaletica stradale. Da troppo tempo alcune nuove e importanti infrastrutture viarie sono ferme, mentre i caselli autostradali sono regolarmente al collasso.

Negli ultimi 25 anni mentre il comune di Modena manteneva lo stesso numero di abitanti (attorno ai 178-185.000) i comuni confinanti sono cresciuti di quasi 60.000 abitanti. Con casi eclatanti come Bastiglia-Bomporto (+100%), Formigine (+30%), Castelfranco (+55%), Nonantola (+50%) e Castelnuovo (+60%). Mentre la fascia pedemontana, con l'eccezione di Sassuolo, è cresciuta di altri 17.000 abitanti. Questo ha prodotto un aumento vertiginoso del pendolarismo verso la città. E i relativi problemi di mobilità che in molti casi è arrivata al collasso.

L'area metropolitana di Modena, Carpi, Sassuolo, Castelfranco e Vignola, che conta oltre mezzo milione di abitanti, deve avere una regia comune e una mobilità sostenibile ed efficiente.

Occorre chiedersi se aver staccato i comuni della cintura dal capoluogo sia stata una scelta corretta. Oggi abbiamo comuni (Castelnuovo, Formigine, Campogalliano, Bastiglia, etc.) che devono voltare le spalle a Modena per guardare i comuni capo distretto come Carpi, Castelfranco, Sassuolo o Vignola, e in questi ultimi due casi addirittura la montagna. Se non si vuole modificare le attuali Unioni, occorre trovare almeno un tavolo ufficiale per coordinare Modena con i comuni confinanti.

Infine le nostre città hanno bisogno di servizi, efficienti e innovativi, che sono indispensabili per garantire attrattività per imprese e persone. Oggi nessuno vorrebbe abitare, e quindi acquistare o affittare un alloggio, o venire ad investire in attività commerciali, industriali e di servizi, in una città in cui non sono stati raggiunti dei parametri minimi nella **raccolta e nello smaltimento dei rifiuti a dei costi sostenibili e con soluzioni semplici e non ideologiche**. Chi vorrebbe abitare in una città in cui la raccolta dei rifiuti non è garantita o è estremamente complicata?

E parliamo anche di città economiche dove **i costi per il riscaldamento e il raffrescamento** vengano abbattuti con le riqualificazioni energetiche. Con conseguenze positive anche ambientali, in particolare nella riduzione dell'inquinamento atmosferico. **Mentre la sicurezza degli impianti deve essere ripensata chiarendo maggiormente le responsabilità del controllo e della manutenzione.**

Una città moderna è una città in cui muoversi non dev'essere un problema e quindi un costo. Ma deve anche avere una rete di **banda larga diffusa**.

Occorre poi che le scuole e l'università al centro siano al centro della politica. Qui nasce il nostro futuro, anzi: qui il futuro è già presente. Scuole e università quindi devono dialogare sempre di più con il resto della città in un rapporto di mutuo arricchimento.

Parliamo di città moderne ma anche **belle o almeno decorose**, sia nella manutenzione dell'arredo urbano, sia del verde pubblico, come in quello degli edifici pubblici. In particolare delle scuole, degli ospedali e dei musei.

Ecco il punto finale. La proprietà privata può e deve investire, ma ha bisogno di sapere in quale città investire: in città vecchie, insicure, costose, brutte e inefficienti? O in città moderne, sicure, economiche, belle e efficienti?

Se si vuole costruire un'alleanza tra amministrazioni comunali e proprietà immobiliari occorre capire cosa vuole fare il pubblico, come e in che tempi. E il privato gli andrà dietro.

B. 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 di diventare una moderna associazione che eroga servizi qualificati su tutti gli aspetti riguardanti la gestione della proprietà edilizia.

È vero, siamo in presenza di una forte disaffezione 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 un'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 presenti o nuove del mercato dei servizi.

→ Non esistono vecchi e nuovi servizi. Anche quelli tradizionali vanno reinterpretati. La nostra esperienza nella gestione dei contratti va spesa su nuove proposte come per esempio nella gestione degli immobili o nello sviluppo di servizi esistenti come la gestione condominiale.

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. Occorre un grande sforzo di apertura a professionalità nuove se si vogliono aggredire settori inesplorati e implementare servizi tradizionali.

I settori strategici sui quali misurarsi sono la gestione dei condomini, i servizi di manutenzione, le ristrutturazioni e il risparmio energetico. Occorre acquisire professionalità, ricercare rapporti con professionisti e imprese, porsi al centro di una rete di relazioni professionali e commerciali che produca risorse.

E dobbiamo anche metterci in condizione di offrire risposte ai nostri soci impegnati a massimizzare la redditività del loro patrimonio immobiliare. **Dobbiamo proporre un'offerta che contempli la ricerca di inquilini, l'utilizzo dell'immobile a fini turistici, e la risoluzione delle problematiche più sofisticate come la gestione di trust immobiliari.**

L'obiezione più naturale a queste proposte è sicuramente la scarsità di risorse umane e materiali per l'affermazione di questo profilo dell'ASPPI.

Intanto vale la pena sottolineare che non esiste alternativa 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.

Se necessario occorre sperimentare vere e proprie forme di fusione che possano risultare naturali al termine di un processo aggregativo. E questo si può fare ovunque, **su base regionale o fra singole realtà che decidano la gestione comune di uno o più servizi.**

Un obiettivo fondamentale è senz'altro il coordinamento regionale delle ASPPi del'Emilia Romagna.

→ **Una seconda risposta** può essere la nella capacità di trasferire l'innovazione dai punti in cui essa prende vita a tutto il tessuto associativo disposto a recepirla.

Parzialmente abbiamo realizzato questo schema diffondendo in materia di comunicazione l'innovazione introdotta da Bologna con "**Asppi next**" a molte sedi.

In questo quadro **uno strumento nazionale 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; 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.

Conclusioni. Navighiamo in mari sconosciuti

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

Il crollo del muro di Berlino nel 1989, l'implosione dell'Unione Sovietica e la fine della "Guerra fredda"; l'attentato alle torri gemelle a New York del 2001 e il conseguente conflitto mediorientale dall'Iraq all'Afghanistan e alla Siria ancora in corso; la grande crisi planetaria sia economica che finanziaria del 2008 e la nuova era tecnologica da Apple a Facebook, da Amazon a Google, sono tutte novità che hanno rimodellato il mondo.

Mentre in Italia si sono aggiunti il passaggio dalla prima alla seconda Repubblica tra il 1992-94; la prolungata crisi economica, che da noi sembra terminare solo oggi, dopo 10 lunghi anni; la conclusione, nel 2008-2011, della prolungata espansione edilizia-urbanistica iniziata nel dopo guerra. I flussi migratori e il tema della sicurezza hanno poi aggiunto ulteriori instabilità ad un quadro nazionale e internazionale già complesso. In 30 anni tutto è diventato fluido e instabile.

Tutti abbiamo dovuto sostituire i nostri modelli tradizionali di riferimento.

In politica si è affermato il populismo. 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. Categorie che passano in second'ordine rispetto ai messaggi dominanti veicolati dai media e dai social sono i corpi intermedi, le associazioni di rappresentanza, la mediazione di interessi. 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 nuove aggregazioni 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 e le problematiche vecchie distinzioni perdono senso.

→ **Per esempio nel nostro campo perde di significato la distinzione fra grande e piccola proprietà edilizia, mentre se ne afferma sempre di più una nuova 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 svolto per portare a conclusione la nuova Convenzione Nazionale e di conseguenza il DM 16.01.2017.

→ Proprio perché siamo forti di questa identità non coltiviamo il mito dell'autosufficienza.

Al di fuori delle associazioni della proprietà vi è un mondo formato da milioni di proprietari non organizzati e che di conseguenza non si sentono sufficientemente rappresentati. Nessuno da solo può pretendere di offrire a loro le risposte necessarie. Ogni associazione è chiamata a fare la sua parte, ma è dovere di ciascuno di noi individuare ciò che si può fare assieme.

La sfida dei prossimi anni: *"fa tremar le vene e i polsi"*.¹

Ma tocca a noi dimostrare di essere all'altezza della sfida e avere la forza di uscire da questa lunga notte, per poter vivere tra qualche anno in un nuovo paesaggio e poter finalmente uscire: *"a riveder le stelle"*.²

¹ Inferno, Canto I, Dante

² Inferno, Canto XXXIV, Dante