



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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

COMUNICATO STAMPA

**10° Congresso provinciale di ASPPI Modena:
Francesco Lamandini rieletto presidente provinciale.**

Modena, 21 ottobre 2017

Il Congresso provinciale di ASPPI Modena si è regolarmente svolto sabato mattina 21 ottobre presso il palazzo Europa. È stato rieletto alla presidenza provinciale Francesco Lamandini ed è stata eletta la nuova direzione provinciale. Francesco Lamandini riassume i principali temi del documento conclusivo. Anzitutto il mercato della locazione. Vogliamo con forza ribadire le proposte che riguardano lo sviluppo dei contratti a canone concordato: la messa a regime della cedolare secca oggi esistente, la fissazione di un'aliquota massima del 4% per IMU e TASI, **l'allargamento a tutti i comuni delle agevolazioni fiscali**. E' necessaria di conseguenza coniugare la solidarietà e la 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 in provincia 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 che ne hanno uno ogni 400 – 500 abitanti.** 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. In un contesto così difficile, appare ancora più seria la situazione della locazione per usi commerciali o diversi dall'abitativo. 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.**

La "mission" e il futuro: un più forte profilo sindacale anche nei territori. Il tema della riqualificazione immobiliare ed urbana è centrale. Partiamo dalle esigenze prioritarie del proprietario/cittadino. 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. **Ma ASPPI, attraverso l'esperienza maturata con CASA srl, vuole discutere di altri 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. Contemporaneamente occorre capire che un efficientamento energetico del condominio **ha un effetto diretto per un proprietario prima casa, mentre è a beneficio dell'inquilino nel caso di appartamento locato.** Qui occorre intervenire per ridurre l'interesse contrastante per favorire gli investimenti. 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.

Il tema più urgente da risolvere oggi a Modena e provincia è quello della sicurezza, anzi le sicurezze, sia dell'ordine pubblico che del territorio. **In particolare la sicurezza idraulica** è oggi un tema centrale nella sicurezza dell'abitare. 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. 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. 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 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 e sta minando anche le relazioni sociali, soprattutto delle fasce più anziane. **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 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. 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 questi esiste un altro tema: **la mobilità e la sicurezza stradale.** Da troppo tempo non vediamo investimenti importanti nella corretta manutenzione delle strade. 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 i comuni confinanti sono cresciuti di quasi 60.000 abitanti. Con casi eclatanti come Bastiglia-Bomporto, Formigine, Castelfranco, Nonantola e Castelnuovo. 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.** Una città moderna è una città in cui muoversi non dev'essere un problema e quindi un costo. Una città moderna deve avere le scuole e l'università al centro delle proprie politiche. 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 parliamo anche di **città belle o almeno decorose**, sia nella manutenzione dell'arredo urbano, sia del verde pubblico, come in quello degli edifici pubblici.

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.