



Elezioni regionali 28/29 marzo 2010 - ASPPI scrive ai candidati

Publicato Venerdì, 19 Marzo 2010 12:01

In vista delle prossime elezioni regionali, ASPPI Modena ha scritto ai candidati, invitandoli al confronto sui temi attuali e, in prospettiva della casa.

Ha inoltre trasmesso un documento programmatico che presentiamo di seguito.

Documento per il confronto con le forze politiche ed i candidati

Asppi, Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, apre il confronto con i candidati e le forze politiche impegnate nella competizione regionale partendo da tre scelte di carattere strategico:

1. Promuovere l'allargamento del mercato delle locazioni;
2. Difendere il valore della proprietà immobiliare;
3. Elevare la qualità dell'abitare.

Il primo punto costituisce un obiettivo di interesse generale: senza un mercato dell'affitto ampio e articolato non trova risposta la domanda di abitazioni espressa da larghi settori della cittadinanza che non sono in grado, o non intendono impiegare per lungo tempo gran parte del reddito disponibile, per acquistare un'abitazione. D'altro canto, senza un ampio mercato dell'affitto sono frustrate le esigenze di mobilità territoriale che sono condizione per lo sviluppo.

Il secondo punto rappresenta in questo momento una delle preoccupazioni più evidenti dei proprietari di immobili. Il mercato immobiliare indica come irrealistica l'aspettativa di un incremento crescente e generalizzato del valore degli immobili: la tenuta o l'accrescimento del valore immobiliare si determinano sempre più in funzione della qualità: dell'immobile stesso, del contesto urbano in cui è collocato, del livello di servizi di cui è provvisto. Quindi, il valore dell'immobile è sempre più condizionato dal valore del territorio. Vale anche il contrario: il valore del territorio, delle città, è largamente condizionato dalla qualità del "costruito" e dal suo stato di conservazione. Ne consegue che la valorizzazione del patrimonio immobiliare non è solo un interesse privato, ma coincide largamente con l'interesse pubblico.

Il terzo obiettivo si consegue, nella concreta situazione odierna, con un mix di politiche sociali e per la sicurezza in grado di governare i processi di trasformazione dei luoghi dell'abitare e del vivere civile: le politiche di inclusione sociale, l'integrazione dei nuovi cittadini che provengono da altri paesi, le politiche per promuovere la sicurezza sotto tutti i profili; dalla tutela nei confronti dei "grandi rischi", alla tutela della sicurezza personale e dell'ordine pubblico.

Attorno a questi tre assi possono essere declinate le richieste da rivolgere a coloro che si candidano a governare le Regioni.

Con riferimento all'asse 1 (mercato delle locazioni)

1. Formulare con nettezza la richiesta di destinare le risorse disponibili per le politiche abitative ad un'azione tesa a favorire l'immissione sul mercato dell'affitto di quote del patrimonio immobiliare esistente o alla realizzazione (con priorità al recupero) di abitazioni da destinare all'affitto. Questo dovrebbe diventare il cuore dei cosiddetti "Piani casa". Disperdere le poche risorse disponibili solo in interventi di incentivazione all'acquisto per questa o quella categoria toglie efficacia all'iniziativa pubblica. Naturalmente gli strumenti per realizzare questa politica possono essere diversi: dagli accordi con la proprietà immobiliare, al tradizionale intervento pubblico attraverso gli ACER, ad interventi che coadiuvano l'iniziativa privata o privato-sociale che abbiano come finalità l'immissione di abitazioni in affitto.
2. Chiedere alle Regioni di sostenere presso il Governo la richiesta di allargare i benefici fiscali per i contratti stipulati in base al secondo canale della 431/98 a tutti i Comuni unitamente alla richiesta di una fiscalità meno onerosa sui redditi da affitto: Il primo passo potrebbe essere costituito dall'applicazione della "cedolare secca" ai contratti a canone concordato.
3. Chiedere alle Regioni di aprire una riflessione, coinvolgendo le associazioni di interesse, sull'esperienza compiuta con il fondo per gli affitti resa spesso inefficace dall'insufficienza dei fondi e dal diverso uso a cui frequentemente sono destinati i contributi. La via per farne uno strumento efficace è quella di incrementare le risorse (impegnando risorse regionali in misura maggiore, oltre a richiedere un adeguamento del fondo nazionale) e definire criteri più stringenti per l'erogazione dei fondi (obbligo di dimostrare l'utilizzo effettivo del contributo per corrispondere il canone anche attraverso la certificazione da parte del locatore o l'erogazione diretta al locatore)
4. Mettere a disposizione dei Comuni significative risorse per sostenere e diffondere le iniziative (spesso gestite tramite le Agenzie per la Casa) tese a garantire i contratti d'affitto stipulati dai locatori con soggetti deboli o a basso reddito (in particolare per contrastare il fenomeno della morosità, garantire il rispetto delle scadenze contrattuali e il ripristino dei danni) o che vedono il comune o le agenzie intervenire come contraenti diretti e garanti nei confronti del locatore, dei contratti per abitazioni da destinare a particolari categorie sociali (per esempio lavoratori immigrati)
5. Prevedere la diffusione della pratica dell' "asseverazione" dei contratti, da realizzare con il coinvolgimento delle associazioni rappresentative, laddove si prevedono agevolazioni pubbliche di qualsiasi tipo, come attività necessaria

per contrastare il fenomeno dei contratti irregolari.

6. Nell'ambito delle politiche per il diritto allo studio, affrontare con decisione il tema delle abitazioni per gli studenti universitari fuori sede, coinvolgendo la proprietà immobiliare attraverso accordi che prevedano un arricchimento delle garanzie e delle incentivazioni previste dalla L. 431/98, al fine di contrastare il diffuso ricorso a contratti irregolari.

Con riferimento all'asse 2 (valore della proprietà immobiliare)

1. Rivendicare per le associazioni della proprietà edilizia il ruolo di interlocutrici delle scelte regionali in ordine alle politiche territoriali, urbanistiche ed ambientali (oltre alle specifiche politiche abitative)

2. Rivendicare una politica urbanistica e territoriale attenta all'ambiente ed ai valori storici e culturali, che privilegi nettamente la riqualificazione urbana, il recupero e la buona conservazione del patrimonio immobiliare esistente, rispetto alle nuove urbanizzazioni.

La proprietà immobiliare, assieme ai rappresentanti delle professioni tecniche, va coinvolta per individuare forme efficaci di snellimento delle procedure e dei tempi della pubblica amministrazione in ordine alle trasformazioni edilizie, cosa urgente ed essenziale.

Vanno valutate e discusse Regione per Regione le scelte compiute in merito agli ampliamenti delle unità abitative, senza trasformare questa opportunità in un'attività suscettibile di compromettere il territorio e l'ambiente urbano che si tradurrebbe in una perdita di valore e senza accedere a nuove pratiche di sanatorie e condoni generalizzati.

3. Prevedere, in particolare nell'ambito dei piani di recupero urbano, forme di incentivazione e di sostegno ai proprietari che ristrutturano o recuperano l'abitazione ad uso prima casa o da destinare all'affitto, come interventi aggiuntivi rispetto alle detrazioni fiscali previste nazionalmente.
4. Prevedere forme di sostegno agli anziani che decidono di frazionare abitazioni per ricavare nuovi alloggi da destinare all'affitto o alla cessione.
5. Prevedere misure aggiuntive di sostegno rispetto a quelle nazionali per investimenti che comportino risparmio e qualificazione energetica
6. Prevedere sistemi di "certificazione di qualità" delle abitazioni cui aderire su base volontaria e incentivati con una legislazione premiale .
7. Promuovere lo sviluppo della rete telematica e della "banda larga" contrattando con gli operatori condizioni di particolare favore per i proprietari appartenenti alle categorie di reddito più basso e agevolando gli allacciamenti alla rete
8. Costituire a livello regionale, con il contributo della proprietà edilizia e di altre associazioni d'interesse, "uffici di tutela degli utenti" che interloquiscano con i gestori dei servizi civili che nella maggior parte dei casi hanno oggi una dimensione regionale o sovra regionale (acqua, gas, elettricità, rifiuti, telecomunicazioni)

Con riferimento all'asse 3 (sicurezze e politiche sociali)

1. Coordinare le politiche urbanistiche, abitative, sociali, dei servizi, in modo tale che l'integrazione dei nuovi cittadini sia favorita senza determinare la creazione di quartieri ghetto e operando politiche di contrasto al degrado sociale ed ambientale
2. Responsabilizzare le associazioni d'interesse (compresa la proprietà edilizia) per la definizione e la realizzazione di progetti di mediazione culturale che agiscano nel modo più capillare possibile (dai caseggiati, ai rioni, alle borgate) anche prevedendo un fondo che finanzi e sostenga progetti presentati a questo proposito da uno o più soggetti.
3. Incentivare l'installazione a favore degli anziani di apparati di allarme e telesoccorso e, più in generale, favorire la domotica come mezzo per determinare risparmio energetico, accedere a servizi, migliorare le condizioni dell'abitare.
4. In relazione ai rischi di carattere ambientale e territoriale promuovere la consultazione ed il coinvolgimento della proprietà edilizia nelle politiche di salvaguardia e prevenzione. Assicurare il completamento del riassetto dei consorzi di bonifica, presidi importanti di queste politiche (oggi finanziati con il contributo della proprietà), in modo tale da assicurare direzioni e gestioni effettivamente democratiche e partecipate fondate sul peso reale delle categorie di contribuenti che ne assicurano la vita ed il funzionamento.