

Modena, 14 maggio 2009

Ai candidati Sindaci

Ai candidati Presidente Amministrazione provinciale

Alle Forze politiche in indirizzo

Oggetto: Lettera aperta

Asppi ha la convinzione che il prossimo appuntamento elettorale (europee ed amministrative) rappresenti la migliore occasione per definire (o ridefinire) programmi ed impegni pubblici nei confronti delle comunità.

In questo contesto, il “**tema casa**” si colloca sicuramente fra quelli prioritari, richiedendo soluzioni immediate e di prospettiva, capaci di dare risposte alle difficoltà di proprietari ed inquilini.

Una situazione non facile, aggravata dalla situazione economica generale che diverse occasioni di confronto fra Organizzazioni rappresentative ed Istituzioni hanno evidenziato.

L’Asppi (Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari), l’organizzazione della proprietà immobiliare più rappresentativa nella provincia di Modena, si rivolge ai candidati Sindaci e Presidente dell’Amministrazione provinciale con proposte che, a nostro giudizio, possono contribuire alla soluzione delle questioni esistenti. Su queste auspichiamo un comune impegno e confronto programmatico.

- E’ assolutamente prioritaria l’adozione di un **Piano per l’affitto** che venga incontro alle esigenze di mobilità territoriale dei lavoratori, delle giovani coppie, degli studenti fuori sede. Rilanciare l’affitto darà una risposta, almeno parziale, al fabbisogno immediato di case.
- Diventa essenziale per questo introdurre misure che favoriscano la diffusione dei **Contratti concordati** previsti dalla legge 431/98 per contenere il costo degli affitti, estendendo la possibilità di detrazione fiscale sui redditi da locazione in tutti i Comuni. Si tratta cioè di superare l’anacronistico requisito della cosiddetta “alta densità abitativa”, azzerando l’ICI in presenza di questi contratti in ogni Comune.
- Nell’applicazione della legge sul federalismo fiscale, va completamente rivista l’attuale imposizione fiscale sulla casa (gravata ora da numerose imposte) introducendo prioritariamente la **Cedolare secca** sui redditi da locazione e consentendo la deduzione fiscale del canone di locazione dal reddito degli inquilini anche come alternativa al sempre più inadeguato contributo diretto sull’affitto.

- L'esperienza delle **Agenzie per l'affitto** promosse dai Comuni rappresentano un'esperienza sostanzialmente positiva, seppure con risultati diversificati da zona a zona. Le Agenzie hanno consentito soluzioni abitative a condizione eque per gli inquilini, garantendo nel contempo ai proprietari il pagamento del canone, il rispetto delle scadenze contrattuali, la manutenzione dei danni arrecati all'alloggio. Con un modesto impiego di risorse pubbliche è possibile estendere questi benefici alla proprietà immobiliare privata, favorendo così soluzioni tempestive anche al problema degli alloggi sfitti e/o invenduti.
- L'utilizzo del patrimonio esistente è fondamentale, ma non alternativo ad altre misure essenziali: il rilancio dell'**Edilizia residenziale pubblica**, la salvaguardia del patrimonio abitativo pubblico esistente, la destinazione di una quota del "nuovo costruito" alla locazione, la riqualificazione del patrimonio privato e pubblico esistente limitando l'utilizzo di nuovo territorio secondo specifici piani dei Comuni. Va nella giusta direzione la recente delibera del CIPE che rende disponibili per interventi di edilizia sociale, alle Regioni ed alle Istituzioni locali, parte dei 550 milioni stanziati dal precedente Governo.
- E' improcrastinabile la riforma della **Legislazione per il condominio**, da adeguare alle attuali esigenze di convivenza in unità abitative comuni allo stesso edificio, riconoscendo il ruolo delle professionalità certificate nella gestione.
- Oltre alla costruzione di edifici eco-compatibili vanno favorite le attività di manutenzione per la **Riqualificazione energetica e la sicurezza degli edifici** degli immobili esistenti con forme di incentivi anche locali, rendendo permanenti le detrazioni fiscali del 55% e del 36% per i relativi interventi.
- Infine, per la **sicurezza dei cittadini**, vanno evitati i "quartieri artificiali" e gli "insediamenti ghetto" che non favoriscono i necessari processi di integrazione, possibili invece con la qualificazione urbana, il contrasto della criminalità, lo sviluppo delle infrastrutture per migliorare la viabilità e la mobilità dei cittadini.

Abbiamo indicato sopra, senza pretesa di completezza ed esaustività, alcuni dei punti che contraddistinguono l'impegno dell'Asppi per un miglioramento delle condizioni abitative e che riteniamo possano essere recepiti nel Suo programma di mandato ed in quello delle forze politiche che La sostengono. Siamo fin da ora disponibili, qualora da parte Sua fossero graditi, ad incontri di approfondimento sulle tematiche esposte.

In attesa, ci è gradita l'occasione per inviare distinti saluti.

Il Presidente
Giovanni Guazzaloca