

Cosa chiediamo ai nuovi sindaci e a tutti i comuni

di Alfredo Zagatti
Presidente
Nazionale ASPPI

Nel corso di questa tornata di elezioni amministrative ci siamo rivolti ai candidati per sottoporre loro alcune questioni cruciali per la proprietà immobiliare. Oggi, ad elezioni svolte, ci rivolgiamo ai nuovi eletti e a tutti i loro colleghi per riproporle con forza.

L'imposizione fiscale sulla casa in pochi anni è salita dai 9 miliardi del 2009 ai 25 miliardi attuali e questo ha determinato il collasso del mercato immobiliare che tenta oggi faticosamente di riprendersi. La Legge di Stabilità 2016, e questo è un fatto positivo, ha avviato una prima inversione di tendenza con l'abolizione della Tasi per le abitazioni principali, ulteriori agevolazioni per i contratti di affitto a canone concordato ed alcune altre misure importanti. Ma si tratta di un primo passo a cui altri devono seguire.

Chiediamo che le amministrazioni locali assecondino questo sforzo con politiche fiscali locali e politiche dei servizi in grado di ridurre gli oneri sui contribuenti e ad aiutare i settori più in difficoltà.

In particolare, chiediamo una maggiore attenzione al mercato dell'affitto che può vedere i comuni impegnati in diverse direzioni:

1. in sede di applicazione delle aliquote IMU differenziando le aliquote sugli immobili tenendo conto del valore sociale che va attribuito a quelli destinati alla locazione rispetto ad altre tipologie;
2. intervenendo attivamente per favorire il rinnovo degli accordi territoriali per le locazioni a canone concordato e monitorarne gli effetti in costante rapporto con le associazioni dei proprietari e degli inquilini firmatari;
3. svolgendo un ruolo effettivo di contrasto alla morosità utilizzando tutti gli strumenti che la Legge mette a disposizione e contribuendo come Comune alla loro piena efficacia: fondo

sociale, fondo per la morosità, ruolo delle agenzie della casa per offrire le necessarie garanzie ai locatori. Va nettamente respinta la tendenza a rispondere ai problemi sociali posti dal disagio abitativo assecondando pratiche di blocco o di allungamento dei tempi degli sfratti, dannosi per i locatori, ma dannosi anche per il mercato dell'affitto.

4. chiediamo ai comuni e alla loro Associazione, di unirsi a noi, alle numerose associazioni della proprietà edilizia e del commercio che chiedono di allargare agli affitti commerciali e ad uso diverso l'istituto della cedolare secca e la possibilità di stipulare canoni sulla base di accordi territoriali assistiti da agevolazioni fiscali per contrastare il diffusissimo fenomeno dell'abbandono e della chiusura degli esercizi.

Il secondo tema che intendiamo porre è quello dell'efficacia e del costo dei servizi, a partire da quelli a carattere industriale (rifiuti, ciclo delle acque, energia, trasporti). Innanzitutto vanno introdotte forti innovazioni in termini di trasparenza e di coinvolgimento dei cittadini attraverso le loro associazioni e, in primo luogo quelle della proprietà immobiliare che rappresentano la grande maggioranza dei contribuenti. Spetta poi al Comune imporre una effettiva e costante riduzione dei costi, possibile attraverso il conseguimento di maggiore efficienza e lo sviluppo di serie liberalizzazioni nei servizi pubblici locali che introducano ovunque il principio della concorrenza.

Le nostre città hanno bisogno sempre più di servizi innovativi oggi indispensabili per garantire attrattività per imprese e persone: fra questi, in primo luogo, l'estensione della banda larga che deve interessare tutto il territorio comunale ed essere accessibile a tutti i cittadini

Sollecitiamo poi i comuni a proporre politiche innovative attorno ad un tema

che può essere considerato in termini unitari come destinatario di iniziative adeguate.

Ci riferiamo alla questione oggi rappresentata dai condomini che costituiscono per le nostre città una delle maggiori fonti di tensioni e di criticità, ma anche una grande risorsa per affermare qualità urbana e coesione sociale.

Nei condomini vive la maggioranza dei cittadini; sono sempre più spesso il luogo dell'incontro ravvicinato di famiglie provenienti da culture diverse, di diverse generazioni, di diversa condizione sociale. Le criticità sono evidenti e spesso esplosive. Di frequente, per esempio, la morosità di alcuni si traduce in un danno per tutti che diventa problema sociale e richiede interventi sociali. Ancora. A volte la convivenza di culture diverse chiama in causa la necessità di mediazioni culturali oggi estremamente carenti. Ma oltre alle criticità vi sono le opportunità. I condomini sono sempre più spesso sedi di sperimentazione di nuove forme di welfare e di solidarietà che andrebbero fortemente incentivate. E ancora. Nei condomini si possono realizzare i risultati più importanti in termini di efficienza energetica e di qualificazione immobiliare a beneficio di interi quartieri e della città nel suo insieme. Una scelta di riqualificazione urbana (verde pubblico, strutture sociali, servizi) moltiplica i suoi effetti se associata a processi di riqualificazione immobiliare che si diffondono a partire dai condomini.

Vi sono mille forme attraverso cui l'Ente Locale può sollecitare queste sinergie (normative, urbanistiche, fiscali, sociali). I comuni troveranno nella nostra Associazione un interlocutore serio e propositivo per implementare scelte nuove. Siamo pronti ovunque ad offrire il nostro contributo.