

# Quando la proprietà privata è chiamata a risolvere l'emergenza abitativa: vuoti a rendere o vuoti a prendere?

Le associazioni della proprietà immobiliare torinesi APE, UPPI, CONFAPPI, ASPPI, APPC, CONFABITARE e FEDERCASA, consapevoli dell'emergenza abitativa in essere a danno delle fasce deboli, ritengono che la stessa emergenza vada affrontata con un adeguato intervento pubblico nelle politiche abitative coinvolgendo nella programmazione degli interventi anche le associazioni rappresentative della proprietà immobiliare come più volte dalle stesse richiesto.

Le associazioni torinesi APE, UPPI, CONFAPPI, ASPPI, APPC, CONFABITARE e FEDERCASA fermamente contestano le soluzioni di cui alla proposta di deliberazione di iniziativa popolare "nuove tutele per il diritto alla casa - censimento e restituzione alla città di alloggi in stato di non uso" presentata il 06/11/2024 al Comune di Torino e lanciata con la campagna "Vuoti a rendere"; indipendentemente dal numero minimo di unità abitative al quale il provvedimento fa riferimento contestano la richiesta di censimento, contestano l'applicazione di sanzioni economiche o amministrative, contestano la richiesta di requisizione di immobili ed evidenziano che a fronte di un problema reale la proposta di deliberazione prospetta delle soluzioni basate su elenco di dati che non hanno un fondamento certo e per nulla giustificati.

Quanti sono effettivamente gli alloggi vuoti? Questi i numeri pubblicati negli ultimi mesi:

- 17.06.2024: 78.000 case vuote (fonte TorinoNews24 e Quotidiano Piemontese)
- 05.08.2024: 80.000 alloggi vuoti (fonte La stampa)
- 08.09.2024: 50.000 alloggi vuoti (fonte Torino Oggi)
- 06.11.2024: 50.000 secondo una stima, 22.000 secondo il Comune di Torino, 78.000 secondo fondazione Don Mario Operti (fonte Torino Today).
- Nel testo della proposta di delibera di iniziativa popolare viene riportato il dato presente nella Relazione illustrativa generale della Proposta tecnica del progetto preliminare per la revisione

del PRG, dove sarebbero almeno 21.699 gli alloggi disponibili non occupati, per un totale di circa 42.889 persone ivi insediabili. Sono numeri dati senza una base oggettiva perché:

- non vengono prese in considerazione le abitazioni dove gli occupanti non hanno la residenza (studenti, contratti transitori, locazioni brevi);
- esistono abitazioni vuote temporaneamente che sono sul mercato per essere vendute o affittate;
- vi sono abitazioni temporaneamente non occupate in quanto in fase di ristrutturazione;
- vi sono abitazioni tenute a disposizione temporanea per un prossimo utilizzo familiare;
- esistono anche proprietari che arrivano da esperienza negativa con inquilini morosi che prima di proporre sul mercato l'immobile attendono qualche tempo. Si pensi alle purtroppo frequenti situazioni di sfratto per morosità dove in capo al proprietario gravano mediamente dai 12 ai 16 mesi di canoni non percepiti, tasse e tributi, spese condominiali, oltre ai danni all'alloggio per come spesso viene rilasciato dagli inquilini ed alle spese legali per riaverne la disponibilità;
- esistono abitazioni vuote di proprietà pubblica (risulta dalle cartolarizzazioni degli immobili degli enti previdenziali) e ATC (25/09/2024: Perché una casa popolare su dieci è sfratta? Nel Torinese 7300 famiglie in attesa. Fonte La Stampa).

A ben vedere i proprietari sono accusati ingiustamente di lasciare gli alloggi vuoti e ad ulteriore riprova si pensi ai costi che produce un alloggio non occupato quali Imu, Tari, condominio, eventuali utenze, che per un alloggio medio-piccolo possono stimarsi in non inferiori Euro 3.000,00 annui. Qual è la convenienza nel decidere di tenere un alloggio vuoto?

Pensare di spaventare i proprietari con slogan preconfezionati sulla requisizione, oltre ad essere facilmente contestabile in quanto ampiamente ribadito che si tratta di un'iniziativa incostituzionale, ha

come unica conseguenza l'incentivare a ritirare dal mercato le case in affitto o a venderle (non il contrario).

La carenza di immobili pubblici, sia perché sono da ristrutturare sia perché non esiste da anni un Piano Casa serio, non può ricadere a danno della proprietà privata.

La proprietà privata ha già contribuito molto, le entrate più importanti del Comune sono quelle che arrivano dalla proprietà immobiliare privata che durante il periodo del Covid è stata gravemente danneggiata dal blocco sfratti, emergenza di cui i proprietari immobiliari a titolo assolutamente gratuito si sono fatti carico senza che il Comune o le Istituzioni pubbliche siano venute loro incontro.

Le associazioni torinesi della proprietà immobiliare hanno espressamente richiesto al Comune la possibilità di sedersi in tutti i tavoli dove viene trattato il tema dell'abitare di Torino per poter in tali sedi esprimere le ragioni dei proprietari di casa, che da sempre hanno avuto un ruolo importante e fondamentale nella crescita virtuosa del comune ed oggi le stesse riformulano nuovamente la richiesta, con l'auspicio che questa volta venga accolta; in un periodo di crisi e grande difficoltà in cui vive la città, le associazioni della proprietà immobiliare torinesi APE, UPPI, CONFAPPI, ASPPI, APPC, CONFABITARE e FEDERCASA in modo responsabile e con ampio spirito di collaborazione chiedono un incontro con il Sindaco Stefano Lo Russo al fine di evitare che su questioni propagandistiche si vada a creare una conflittualità all'interno della cittadinanza inutile e certamente non produttiva di vantaggi per nessuno.

Le associazioni torinesi APE, UPPI, CONFAPPI, ASPPI, APPC, CONFABITARE e FEDERCASA sono a disposizione dei proprietari immobiliari, ognuna nelle rispettive sedi, per tutelare i loro diritti e per accogliere le loro istanze.

