

# Asppi Genova: idee per «l’Agenzia Sociale per la Casa»

di  
Valentina Pierobon

Il 27 febbraio presso il Salone di Rappresentanza del Comune di Genova si è svolto il dibattito pubblico “Fisco e immobili: le novità della legge di Stabilità 2016. Quale futuro per l’Agenzia Sociale per la Casa”, al quale la nostra Associazione è stata invitata a partecipare per esprimere il punto di vista della proprietà immobiliare.

L’incontro ha suscitato un significativo interesse in termini di partecipazione e ha visto la presenza di rappresentanti sia delle Istituzioni locali che nazionali, in particolare, Pippo Rossetti, Vice Presidente del Consiglio Regionale della Liguria, Cristina Lodi e Alberto Pandolfo, rispettivamente, Presidente della Commissione delle Politiche Abitative e della Commissione Bilancio del Comune di Genova, promotori dell’iniziativa, Marco Causi, deputato della Commissione Finanze. La riflessione è partita dall’analisi puntuale dei diversi aspetti affrontati dall’ultima finanziaria in tema di politiche abitative, che hanno rappresentato complessivamente quell’inversione di tendenza in materia di fiscalità immobiliare per la quale ASPPI ha lottato in questi anni, contribuendone al raggiungimento grazie al suo costante impegno politico-sindacale.

All’interno del dibattito centrali sono stati i temi riguardanti l’eliminazione della tassazione sulla prima casa, la riconferma, nella loro ampiezza e portata, delle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie e per la riqualificazione energetica degli edifici e le agevolazioni previste per le aliquote IMU in sede locale sui contratti a canone concordato.

Abbiamo accolto con favore la possibilità di esprimere il nostro punto di vista, critico e puntuale sui diversi temi, che ne ha evidenziato margini di miglioramento e lacune da colmare, in primis la totale assenza di interventi in materia di locazioni ad uso diverso dall’abitativo, tema totalmente assente nelle politiche dei vari Governi succedutisi negli ultimi 20 anni.

La nostra associazione ha voluto preliminarmente analizzare ed evidenziare come è composta e da chi è rappresentata la proprietà immobiliare nel nostro Paese: in maniera molto spesso superficiale si identifica come parte della popolazione appartenente a ceti medio alti. I dati statistici ci presentano, invece, una realtà molto diversa, oggi i proprietari di immobili sono in gran parte pensionati, impiegati e operai che spesso faticano a mantenere la propria abitazione principale per l’eccessiva pressione fiscale e per il continuo aumento delle spese di amministrazione e di conservazione dell’immobile; per tale ragione, l’abolizione della tasi sulla c.d. “prima casa” e la riproposizione degli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni hanno dato “respiro” proprie alle categorie che sono fortemente penalizzate dalla odierna crisi.

Quando si vuole analizzare un fenomeno nel suo complesso, in questo caso la portata degli interventi della manovra in termini di efficacia per la ripresa di un mercato immobiliare, è necessario approfondire anche il contesto di riferimento: in un periodo di sfavorevole e generalizzata difficoltà economica, i proprietari e, in particolare, coloro che concedono un immobile in locazione come fonte primaria di reddito, hanno la necessità di veder garantito l’effettivo rendimento del proprio bene al fine di scongiurare il rischio di svendere o di uscire dal mercato della locazione; per tali ragioni, alcuni provvedimenti della manovra, seppur da incentivare e finanziare per gli anni futuri, possono concretamente agevolare la piccola proprietà immobiliare e dare impulso al sistema delle locazioni.

A questo scenario si aggiunge e si affianca il dilagante problema dell’emergenza abitativa, per cui sempre più famiglie, pur non avendo i requisiti per accedere al sistema ERP, non riescono a permanere in maniera autonoma nel mercato della locazione privata, necessitando di interventi a sostegno della propria condizione abitativa. E’ necessario e improcrastinabile scongiurare il rischio che i costi sociali della crisi si ripercuotano sulla categoria dei proprietari e locatori, già ampiamente compromessa negli ultimi anni.

Con queste finalità e sulla base di queste premesse, ASPPI Genova ha sostenuto e promosso, già nel 2011, l’istituzione dell’Agenzia Sociale per la Casa (quale unica Associazione della Proprietà che ha sottoscritto il protocollo di intesa con il Comune di Genova) e ha lavorato e lavora per la sua diffusione e piena realizzazione.

Questo progetto della Agenzia Sociale della Casa è conforme alla nostra idea di locazione ovvero un mercato delle locazioni “low cost”, “low risk” e “low profit”: canoni calmierati con l’incentivo e lo sviluppo sempre maggiore del

contratto concordato “low profit”, a fronte di garanzie contro la morosità “low risk” e con una tassazione agevolata “low cost”.

Questa è la visione che ASPPI Genova ha proposto all’interno del dibattito, chiamando a “gran voce” il Comune a sviluppare, incentivare e promuovere l’Agenzia Sociale per la Casa, come primario istituto per dare risposte efficaci ai conduttori e certezze ai proprietari. Nel 2014 è stata rinegoziata la Convenzione, allargandone le maglie e introducendo nuovi soggetti promotori, ma ancora i numeri risultano insufficienti: 70 contratti siglati con l’ Agenzia , a fronte di quasi 4000 domande di accesso all’ ERP e circa 100 assegnazioni di immobili di proprietà pubblica. Sulla base di queste argomentazioni, nelle conclusioni dell’incontro, abbiamo riscontrato un impegno e una volontà comune affinché il rilancio dell’Agenzia Sociale venga affrontato non solo all’interno del dibattito politico ma soprattutto da un punto di vista operativo; questo percorso ci vedrà direttamente coinvolti con l’amministrazione comunale in un processo di nuova organizzazione, con impronta anche manageriale e imprenditoriale, affinché si possano sviluppare buone pratiche in grado di fornire risposte concrete, nell’interesse non solo dei singoli soggetti ma dell’intera collettività.