

Napoli 29 Giugno 2007
Camera di Commercio Industria e Artigianato di Napoli

Presentazione della Federazione Utenti Casa Campania
e
Tavola rotonda su “Riforma del condominio, sicurezza dell’abitare e
tutela dei diritti del Proprietario utente”.

Relazione di Mario De Vito
Presidente APU Napoli

Iscritti e iscritte, signori invitati,

oggi stiamo per dare vita alla “Federazione Utenti Casa della Campania”. Nasce, oggi, la rappresentanza unitaria dell’Utenza Casa. SUNIA e APU insieme danno vita alla rappresentanza più vasta degli interessi e dei bisogni che tanti proprietari ed inquilini in questi anni ci hanno chiesto.

Ad un’analisi attenta, le istanze degli uni, proprietari, e degli altri, inquilini, non sono poi così distanti fra loro. Spesso dobbiamo affrontare problemi che non riguardano solo l’affitto, ma riguardano più in generale l’abitare e la qualità dei servizi al condominio; che riguardano la sicurezza delle nostre abitazioni; che riguardano l’efficienza dei servizi sociali; che riguardano la qualità della vita dei nostri quartieri e delle nostre città.

Ci sentiamo di occupare un settore ben specifico della domanda degli utenti del bene casa. Vogliamo, da un lato, continuare nel solco tracciato dal SUNIA nella sua battaglia trentennale al fianco degli inquilini e, dall’altro, dare forza e gambe all’APU per la difesa del proprietario utente del proprio immobile. Due forze che si federano per rappresentare l’insieme delle domande di rappresentanza e di servizio che ci vengono poste.

In questi anni il nostro Paese ha conosciuto il fenomeno della cartolarizzazione del Patrimonio degli Enti Previdenziali e di ERP, che ha causato una riduzione sensibile dell’offerta degli alloggi a prezzi calmierati. La indisponibilità di alloggi in affitto a prezzi concordati produce, a nostro avviso, ulteriori effetti negativi quali, ad esempio, l’innalzamento progressivo dell’affitto a canale libero portando, per la grande proprietà, la redditività dei canoni a livelli mai conosciuti fino ad ora.

E' pur vero che questi sono stati gli anni in cui numerose famiglie, attraverso la stipula di mutui onerosi, si sono indebitate talmente tanto da dover prolungare il periodo delle rate di restituzione del credito. Nonostante ciò, molte famiglie italiane che nei scorsi anni hanno contratto un mutuo, oggi, non c'è la fanno più a restituire quelle rate concordate con gli istituti di credito. Sono migliaia i casi di vendita all'asta delle abitazioni per la mancata restituzione alle banche delle rate di mutuo.

Questa politica di depauperamento del patrimonio pubblico ha prodotto un aumento dei canoni a canale libero e un indebolimento dell'offerta di alloggi a canone sociale o calmierato.

Questa è stata la politica dei Governi di centro destra, molto lontana dai bisogni dei cittadini incapienti e non solo.

Ma qual è il bilancio di un anno di esperienza del Governo di centro sinistra. Non certo migliore. L'attuale Governo, possiamo dircelo, ha prodotto il nulla in tema di nuove e coraggiose politiche abitative, anche se in quest'ultimo periodo sta cercando, con proposte spesso opposte le une dalle altre, di recuperare il tempo finora perso.

Ma dov'è il piano per l'affitto a canone sostenibile che vedeva coinvolte le risorse private?

Dov'è il programma di riqualificazione e rilancio del patrimonio di edilizia pubblica?

Dov'è, ancora, la riforma del mercato dell'affitto tanto auspicato?

Dov'è l'abolizione dell'ICI sulla prima casa sbandierato in campagna elettorale e, in qualche rara occasione, in quest'anno di governo.

Ma è chiaro che l'alta litigiosità dell'attuale Governo non favorisce la ripresa del dialogo tra le parti sociali chiamate in causa. Basta pensare alla ri-proposta cedolare secca al 20% avanzata dal Sindaco di Roma e attuale unico concorrente alla poltrona del nascente Partito Democratico. Tale proposta vuole essere un nuovo regalo che si fa alla proprietà edilizia. Mette una pietra tombale all'affitto calmierato, perché è ovvio che il proprietario sceglierà il canale libero innalzando, a fronte di una fiscalità unica, il livello degli affitti.

E' il caso di ribadire con forza che:

- il fondo nazionale per il sostegno all'affitto, oggi pari complessivamente a 210 milioni di euro, va incrementato in modo tale da soddisfare l'attuale fabbisogno delle singole regioni;
- va superata l'attuale emergenza sfratti, aumentando l'offerta degli alloggi di edilizia sociale attraverso un programma di nuova costruzione e di recupero dell'esistente prevedendo, anche, forme di compartecipazione a detti programmi di capitale misto pubblico-privato;
- va esteso a tutto il territorio nazionale la possibilità di stipulare contratti agevolati:
 - innalzando per il proprietario la detrazione fiscale al 50% dall'attuale 30%;
 - abolendo l'ICI per gli immobili resi disponibili all'affitto calmierato;
 - introducendo la deducibilità dal reddito del canone di locazione a canale concordato;
- vanno ridotte le imposte previste per l'acquisto della prima casa e i costi di intermediazione;
- va abolita l'ICI sulla prima abitazione, con l'esclusione delle abitazioni di lusso e di particolare pregio, recuperando la perdita di tale gettito attraverso la lotta serrata all'evasione fiscale;
- va portata a termine la riforma del condominio il quale deve avere una personalità giuridica ben definita, garantendo qualità e trasparenza nella gestione del bene comune. L'amministratore del condominio visto come garante del buon andamento della vita condominiale;
- va riconosciuto alle associazioni di rappresentanza degli utenti del bene casa un ruolo attivo nelle liti condominiali attraverso l'istituzione delle commissioni stragiudiziali di conciliazione.

Siamo contrari a quei provvedimenti:

- che vedono l'introduzione della tassa di scopo per finanziare opere di carattere sociale da parte dei Comuni. Ancora una volta sulla proprietà si fa ricadere l'onere di finanziare opere che sono a beneficio della totalità dei cittadini;

- che, attraverso la revisione degli estimi catastali, producono l'innalzamento dell'ICI e della tassazione in generale. Questo maggior esborso economico dei proprietari ricadrà sugli inquilini attraverso l'aumento dei canoni di locazione.

I cittadini, sia essi proprietari utenti o inquilini, in comune hanno l'interesse che un fisco più equo si rivolga ai propri contribuenti in maniera meno invasiva e unilaterale, com'è nei fatti oggi, tale da favorire quei programmi di sviluppo sociale che soddisfino le domande e i bisogni di ognuno.

Da ciò l'esigenza, sempre più forte, di costruire la "Federazione Utenti Casa" che metta insieme due esigenze, non contrapposte, dei proprietari diretti e degli inquilini.

La nascita della Federazione è motivata anche dalla necessità di rafforzare la difesa dei diritti del proprietario utente e dell'inquilino nella vita di tutti i giorni. Entrambi i soggetti vivono le difficoltà quotidiane di scarsa attenzione ai propri diritti nella vita in condominio, di scarsa vivibilità del proprio quartiere e della propria città.

E' da queste domande che nasce la volontà di Federare l'APU ed il SUNIA, pur nel rispetto delle singole esigenze organizzative che esse esprimono.

La Federazione Utenti Casa vuole rappresentare quei comuni interessi di tutela del diritto dell'abitare nel suo complesso.

Insieme APU e SUNIA hanno affrontato con coraggio le sfide di questi anni difficili per tutti noi. Ancora insieme, ma nella Federazione Utenti Casa dovremo affrontare le future e nuove sfide, perché insieme si possano superarle e vincerle.