

**COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
**FEDERPROPRIETA' - CONFAPPI - UPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA**

*Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 ROMA*  
*Tel. 06/485611 - fax 06/4746062 - E mail [segreteria@arpe.roma.it](mailto:segreteria@arpe.roma.it)*

## **PROSPETTIVE ELETTORALI 2018**

Quando da anni andiamo predicando (anche con iniziative concordate con le altre associazioni riunite nel Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari - FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI e MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA) che la ripresa della politica dell'abitazione nel nostro Paese non può prescindere da una visione unitaria dei problemi, non è soltanto per evitare il ricorso, più volte ventilato, ad una patrimoniale estesa alla prima casa oltre ai soliti balzelli di vario genere sui proprietari immobiliari, che pure ormai sono intollerabili, ma perché l'assenza di tale visione provoca una vera e propria dispersione delle risorse e un progressivo allontanamento dai veri obiettivi di crescita e di recupero delle posizioni positive per i cittadini.

In questa prospettiva le associazioni intendono offrire, nel più ampio quadro dell'interesse pubblico, proposte e considerazioni che esulano anche dagli interessi specifici della categoria rappresentata, nel momento in cui si ha la netta impressione che le forze politiche non porteranno - nella campagna elettorale - spunti di rilievo e proposte per il rilancio della politica della casa.

### **1. L'EMERGENZA CASA**

Non può più perdersi tempo nell'attesa che le cose si risolvano da sole: deve subito porsi mano a programmi di edilizia sociale e agevolata di valenza nazionale e con l'impiego di adeguate risorse pubbliche, come avvenuto con i grandi piani dei primi decenni del dopoguerra; eventuale potrà essere il ricorso alla locazione con patto di futura vendita e responsabilizzazione degli assegnatari nella gestione degli alloggi; la crisi edilizia ed il conseguente disagio sociale potranno ritenersi superati soltanto quando le condizioni del mercato saranno meno penalizzanti per chi cerca casa, ma per converso anche per i proprietari che intendano locarla, sui quali - non dimentichiamolo - è incombente la revisione del catasto che sembra diretta a creare squilibri di vario genere, nonostante il preannunciato formale rispetto dell'invarianza complessiva del gettito, come voluto dal legislatore. A questo proposito si segnala che si è ritenuto di affrontare con precise iniziative e modifiche legislative l'annoso tema della morosità nelle locazioni urbane (si veda in proposito la proposta di legge presentata nella XVII legislatura A.S. n. 3009 nella quale si fissa il limite massimo (30 giorni) per il rientro in possesso dell'unità immobiliare da parte del proprietario).

### **2. CITTA' METROPOLITANE E AREE URBANE**

Né vanno trascurati i grandi problemi di carattere socio-urbanistico che stanno provocando il collasso delle nostre maggiori città, Capitale compresa, mentre potrebbe

# **COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

## **FEDERPROPRIETA' - CONFAPPI - UPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA**

*Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 ROMA  
Tel. 06/485611 - fax 06/4746062 - E mail [segreteria@arpe.roma.it](mailto:segreteria@arpe.roma.it)*

essere questo il momento favorevole per consistenti interventi radicali di risanamento (a partire dalla ricucitura delle periferie), momento che sta vivendo un progressivo decremento della popolazione in tali città, in quanto attratta dalle migliori condizioni di vita nelle città minori, mentre debbono richiamarsi le minacce che provengono dalle proposte parlamentari che, per combattere l'abusivismo edilizio, si stanno orientando verso una sorta di sanatoria generalizzata (al grido di abbasso le ruspe). Altro che riduzione del consumo del suolo e di valorizzazione del recupero del patrimonio edilizio conforme alle norme inserite nella prospettiva di rilevanti trasformazioni urbane!

Non può inoltre non sottolinearsi che migliori soluzioni dei problemi delle città possono giungere da un'effettiva attuazione organizzativa delle aree metropolitane che rimangono sospese tra esistenza e inesistenza. Va aggiunto che il funzionamento di esse comporta un costo che almeno al momento dell'avvio dovrà essere sostenuto dallo Stato per cui sarebbe opportuno dare la precedenza alle città metropolitane di maggior peso proprio al fine della copertura anche graduale dei fabbisogni, mentre non potrà mancare una legge speciale per Roma Capitale, sulla scorta di quanto da tempo avvenuto nel resto d'Europa.

Spesso trascurato è il problema del grave disagio recato ai cittadini dalle ricorrenti manifestazioni ed adunate di vario genere nel centro delle città e quindi è necessario porre mano a norme specifiche per evitarle, salvo quelle destinate alle competizioni elettorali.

### **3. IL NODO DELLE MUNICIPALIZZATE**

Altrettanta serietà e consapevolezza è richiesta perché nel grande settore delle partecipate (municipalizzate comprese che più da vicino interessano il cittadino-utente) ogni volta che si stanno raggiungendo traguardi di un qualche rilievo, vengono agitati problemi senza dubbio importanti quali ad es. la privatizzazione di ANAS e Poste, ma di interesse men che marginali per il cittadino, che costituisce elemento permanente di monitoraggio e controllo sugli sprechi urbani che sembrerebbero irrimediabili in virtù di un viluppo di incroci non certo di interesse pubblico. Per questo le associazioni che si riconoscono in FEDERPROPRIETÀ sono chiamate ad un sostanziale contributo di vigilanza anche nel settore a vari livelli.

### **4. LA DIFESA DEI CONSUMATORI**

Ma deve esplicitarsi anche una più serrata difesa degli utenti e dei consumatori, a fianco di altre associazioni di tutela, ad es. nel settore bancario, per eliminare storture di origine comunitaria quali le norme sul bail-in, in cui i cittadini vengono chiamati, con la fiscalità generale a sanare le situazioni di dissesto provocate da scriteriate gestioni degli istituti di credito.

# **COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

## **FEDERPROPRIETA' - CONFAPPI - UPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA**

Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 ROMA  
Tel. 06/485611 - fax 06/4746062 - E mail [segreteria@arpe.roma.it](mailto:segreteria@arpe.roma.it)

### **5. LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

Anzitutto occorre soffermarsi ancora sul tema della sicurezza degli edifici che comporta in via prioritaria l'individuazione dell'effettiva situazione di ciascuno di essi (mediante l'anagrafe del patrimonio esistente) con una serie di passaggi ed appendici fatti palesi anche grazie (se così si può dire) ai ricorrenti gravi fenomeni sismici che hanno di recente funestato il nostro Paese.

In proposito deve sottolinearsi che, contrariamente a quanto sostenuto da alcuni certo poco informati, gli interventi debbono investire tutto il patrimonio edilizio nazionale e non presunte zone a rischio.

FEDERPROPRIETÀ da tempo si batte per una soluzione complessiva come quella dell'assicurazione obbligatoria dei singoli edifici ( v i più volte citati disegni di legge presentati al Senato, A.S. n. 3631/XVI e 881/XVII) o in subordine per una mappatura a tappeto delle singole situazioni, ma nessuno può pensare che un'operazione di tale complessità possa gravare interamente sui proprietari di casa, anche perché l'analisi dei costi effettuata al momento della prestazione delle proposte citate portano all'individuazione di esborsi contenuti e sopportabili; ma si dovrà avere il coraggio di procedere su tale strada che risolverebbe i problemi alla radice (purché ovviamente fossero adottate le cautele già a suo tempo suggerite da FEDERPROPRIETÀ, ENEA, Ordini professionali e altri organismi che si assunsero l'iniziativa delle proposte).

Del resto , se si vuole seguire l'altra strada per la quale la stessa FEDERPROPRIETÀ si è spesa con il documento presentato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, in sede di tavolo di confronto sul c.d. progetto casa Italia, e cioè la formulazione dell'anagrafe di cui sopra, è bene che si dica fin da subito che le spese che la proprietà dovrà affrontare saranno integralmente defiscalizzate, con il sistema delle deduzioni reddituali eventualmente con la ventilata eliminazione di agevolazioni (c.d. bonus per l'edilizia) di cui ora si parla soltanto in termini negativi.

### **6. CONTRATTI CONCORDATI**

Per finire un elemento importante, quale frutto di una nostra perseverante azione è costituito dalla recentissima approvazione della rinnovata convenzione nazionale contenente i criteri per l'applicazione del c.d. canone concordato (con le conseguenti ormai consistenti agevolazioni fiscali), tuttavia dovrà essere perseguita un'ulteriore fase per il rilancio della politica della locazione ad uso abitativo, perché numerose sono le famiglie oggi tagliate fuori per l'impossibilità di accedere a tale forma di fruizione. Nel contempo va sottolineato che abbiamo preso opportune iniziative all'uopo interessando i Capi dei Gruppi Parlamentari. Il Coordinamento, insiste affinché i contratti concordati vengano estesi anche all'uso diverso dall'abitazione.

**COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
**FEDERPROPRIETA' - CONFAPPI - UPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA**

*Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 ROMA*  
*Tel. 06/485611 - fax 06/4746062 - E mail [segreteria@arpe.roma.it](mailto:segreteria@arpe.roma.it)*

Ecco un modo serio per affrontare i problemi nella loro interezza e nella prospettiva, che peraltro postula, in sede nazionale ma anche ai livelli regionali e locali, una serie di accorgimenti di carattere organizzativo e un modus operandi che siamo andati di volta in volta delineando e che stanno ormai acquisendo sostanza nella coscienza di ciascuno di noi.