

**Relazione per
l'XI Congresso provinciale
di ASPPI Modena,
22.10.2022**

**in vista del X Congresso Nazionale.
Ferrara, 18-20.11.2022**

PREMESSA

CI HANNO LASCIATO.

In apertura di questo XI° Congresso voglio ricordare alcuni dei nostri soci che ci hanno lasciato in questi anni, alcune delle figure storiche che hanno fondato ASPPI Modena e l'hanno diretta per tanti anni:

EZIO BOMPANI

AMOS MAIOLI

GIOVANNI ROMAGNOLI

UMBERTO NERI

GABRIELE MARCHETTI

EGIDIO LUPPI

Mi vengono in mente altri soci deceduti come Luciana Sgarbi, Franco Lusetti, Maria Teresa Alboresi, Pietro Salvioli, Mario e Antonia Terzi e tanti altri che non posso elencare.

Con la scomparsa di questi amici e compagni di percorso si è chiusa la pagina della nascita e dei primi anni di vita dell'ASPPI.

Sulle nostre spalle il compito di continuare questo cammino e di far crescere ASPPI, che a distanza di 44 anni continua ad essere un'idea e una realtà straordinariamente attuale.

PARTE PRIMA

1. DA UN'EMERGENZA ALL'ALTRA (2020-2023).

Prima la pandemia, poi la crisi ambientale e climatica, infine l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia con la conseguente emergenza energetica e la relativa inflazione. Contrastata la pandemia grazie ai vaccini (ma non conclusa), tante parole ma nessun vero impegno condiviso a livello mondiale per l'ambiente; e oggi la nuova emergenza della guerra dove non si vedono ancora soluzioni all'orizzonte.

Le conseguenze sono gravi e molteplici e si ripercuoteranno sul mondo e sulle nostre vite per lungo tempo. Sul tema climatico assistiamo ad un aumento di alluvioni, esondazioni, rottura di argini, tornado, smottamenti delle montagne, scioglimento dei ghiacci e innalzamento del livello dei mari, erosione delle coste, siccità; accanto alla sempre concreta possibilità dei terremoti. L'Italia è un territorio fragile e vorremmo vedere un serio piano per affrontare questi temi, sia per la nostra vita presente e futura che per il patrimonio immobiliare: entrambi continuamente a rischio.

L'inflazione morde come non avveniva da anni; il rallentamento degli scambi e dei commerci frena la produzione; per Paesi fortemente esportatori ma anche indebitati come il nostro, ancor più dopo la pandemia, i margini per sostenere le famiglie e le imprese si riducono.

Tra i pochi elementi che generano fiducia vi è la svolta messa in campo dalla Unione Europea che per rispondere a queste situazioni ha accantonato le politiche restrittive adottate negli ultimi anni per promuovere politiche coordinate di rilancio e sviluppo. In particolare il PNRR (**Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza**).

In sintesi, le tematiche, vecchie e nuove, emerse prepotentemente in questi anni sono:

- **SANITÀ PUBBLICA a causa della pandemia;**
- **AMBIENTE a causa dei cambiamenti climatici;**
- **ENERGIA e RISPARMIO ENERGETICO a causa dei recenti aumenti dei prezzi e del blocco delle forniture dalla Russia;**
- **GUERRA e PACE a causa dell'invasione russa in Ucraina;**

tutto poi riconducibile al nostro tema degli IMMOBILI:

Condominii, barriere architettoniche, commercio, ristrutturazioni edilizie, risparmio energetico, locazioni, pressione fiscale, e altro.

LE RIPERCUSSIONI SUI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Le ripercussioni di queste vicende sui piccoli proprietari immobiliari sono state e sono pesanti. Nell'immediato, la tensione inflazionistica e le speculazioni internazionali fanno esplodere le bollette energetiche e i costi di gestione degli immobili e rischiano di produrre nuova morosità a danno di chi affitta; e ancora, **un'inflazione alta**, che erode il beneficio fiscale, **mette a rischio le due conquiste più significative realizzate in questi anni: lo sviluppo dei contratti a canone concordato e la cedolare secca.**

Alle spalle di tutto questo vi sono i costi della pandemia: la perdita di reddito per affitti persi e canoni ridimensionati, **il blocco generalizzato e prolungato degli sfratti per morosità, misura ingiusta e sconsiderata**, i cui strascichi sono ancora evidenti in tutto il Paese.

C'è qui un importante punto politico e culturale da sottolineare: di fronte alle strette poste dall'emergenza abbiamo visto riproporsi concezioni e atteggiamenti che speravamo superati da tempo quali l'idea che spetti ai proprietari farsi carico di funzioni assistenziali che competono allo Stato o l'idea che tutti gli inquilini, in quanto tali, meritino protezione, e che i locatori, come presunto anello forte della catena, possano superare comunque il momento di crisi anche senza supporti. **L'idea infine che le regole proprie del mercato dell'affitto si possano infrangere impunemente senza conseguenze di lungo periodo.** Sono concezioni e atteggiamenti che abbiamo visto e vediamo nel lavoro di Legislatori, Prefetti, Tribunali, Sindaci e in una parte della stampa: non in modo generalizzato certo, ma con un'ampiezza preoccupante.

Il risultato di queste scelte miopi e dettate solo dall'urgenza sta realmente togliendo dal mercato delle locazioni residenziali molti appartamenti, che vengono dirottati o verso la vendita, o verso la locazione breve (turistica dove possibile, oppure transitoria come universitaria o lavorativa) oppure vengono tenuti a disposizione. **In alternativa vengono mantenuti sul mercato ma con richiesta di garanzie aggiuntive.**

Ciò deve spronarci a condurre una grande battaglia sindacale, politica, culturale in difesa del mercato dell'affitto e delle sue regole.

Non si tratta di una battaglia corporativa.

ASPPI è a favore di politiche abitative inclusive, che non lascino indietro famiglie di inquilini a basso reddito, ma a questo fine è necessaria l'azione pubblica:

- per sostenere direttamente le famiglie a reddito più basso,
- per incrementare l'edilizia pubblica,
- per incentivare investitori disposti a realizzare anche edilizia sociale,
- **per assicurare certezza nel rispetto delle regole ai locatori privati** incentivandoli a praticare affitti a canone concordato.

2. LA NECESSARIA CENTRALITÀ DELLE POLITICHE PER L’AFFITTO.

La domanda di affitto è destinata a crescere, non solo da parte di chi non può accedere alla proprietà, ma anche da parte di chi sceglie l’affitto sulla base di propri progetti di vita e di lavoro. Pensiamo agli studenti fuori sede o ai lavoratori in trasferta (Personale Sanitario, Insegnanti, Forze dell’ordine, Dirigenti, tecnici, etc.).

Contestualmente crescerà una domanda di qualità: abitazioni meno energivore, dotate di buoni servizi, collocate in aree sicure e ben servite. Per favorire l’incontro fra la domanda e l’offerta **vanno mantenute le agevolazioni fiscali conquistate in questi anni, a partire dalla cedolare secca con aliquota ridotta** per i contratti a canone concordato.

(La Legge Delega di riordino del Fisco, nella sua versione originaria, minacciava di mettere in discussione queste conquiste. L’intesa intervenuta nell’ambito della maggioranza del precedente Governo sembra scongiurare questa minaccia e salvaguardare la cedolare così com’è oggi per tutto il settore abitativo.)

I contratti a canone concordato hanno infatti dimostrato in questi anni una forte vitalità garantendo un effettivo calmieramento dei canoni. Proprio per questo è oggi **assolutamente indispensabile garantire le agevolazioni per i concordati in tutti i comuni d’Italia** estendendo la contrattazione territoriale anche laddove oggi non si realizza (quindi non solo ai comuni ATA o ai comuni “calamitati”).

Continueremo a batterci affinché **la possibilità di accedere alla cedolare sia estesa anche ai contratti di locazione commerciale** oggi ingiustamente penalizzati, sul piano fiscale e in ragione di meccanismi contrattuali vincolistici e obsoleti. Non si risolveva un settore in crisi profondissima senza mettere mano a queste questioni. E ribadiamo che occorre mettere mano alla legge 392 del 1978 per la parte che regola la locazione commerciale (che non è stata modificata dalla legge 431 del 1998).

Contemporaneamente occorrerebbe completare il percorso avviato con la legge 220 del 2012 per il condominio per dare anche a questo settore una cornice giuridica completa.

I rinnovi degli accordi territoriali locali che via via scadono vanno sostenuti, **riconoscendo da parte di tutti sia gli effetti dell'inflazione che le migliorie energetiche** che comportano risparmi nei consumi di gas e energia elettrica, soprattutto in un momento come questo dove le bollette energetiche ormai sono più alte degli stessi canoni.

Questi due temi, se non affrontati a livello nazionale e nei prossimi accordi territoriali, possono mettere fortemente a rischio sia la tenuta sociale che economica dei contratti di locazione, in particolare quelli a canone concordato, che dalla loro nascita mai avevano dovuto affrontare contemporaneamente due tempeste di queste dimensioni.

Un altro tema che dovrebbe essere tenuto presente nei prossimi rinnovi territoriali è quello della disabilità, in particolare quella motoria. La scienza e la medicina hanno fatto passi importanti per rendere le persone con disabilità motorie sempre più autonome e la stessa cultura generale ha recepito questa importante novità.

Un esempio virtuoso sono le Paralimpiadi, praticamente sconosciute fino a pochi anni fa, mentre adesso hanno un importante risvolto mediatico. Invece un esempio negativo che non accenna a ridursi è l'occupazione dei marciapiedi da parte delle automobili. Sarebbe quindi strano che i nuovi accordi territoriali non vadano a premiare quegli appartamenti nei quali sono state abbattute o ridotte le barriere architettoniche.

È nostro dovere ricordare ai nostri interlocutori sindacali che livelli troppo bassi di canone e quindi troppo distanti dal mercato preludono alla fuga dai concordati e al ricorso ai canoni liberi. Un livello di canone equilibrato, inferiore ai prezzi di mercato ma non spiazzato rispetto ad essi costituisce un elemento decisivo per il successo di questo strumento.

Per questo ribadiamo l'importanza di aggiornare e rinnovare i precedenti accordi di Modena e Provincia entro i prossimi mesi. Il lavoro preparatorio è iniziato da alcuni mesi e adesso occorre passare alla fase ufficiale del confronto tra le Organizzazioni degli Inquilini e quelle dei Proprietari.

È importante, nel realizzare gli accordi, grande attenzione all'effettiva rappresentatività a livello locale dei soggetti che vengono coinvolti.

La Legge è chiara: la contrattazione è riservata ai soggetti che rappresentano effettivamente o i locatori o i conduttori e ciò deve risultare chiaramente dagli Statuti e dalla pratica reale; così come deve essere dimostrata una presenza reale sul territorio.

Per questo giudichiamo positivamente le linee guida sui criteri per la partecipazione alla stesura e alla firma degli accordi territoriali dell'ANCI Emilia-Romagna, inviate recentemente a tutti i comuni della regione.

Le asseverazioni dei contratti a canone concordato previste dall'ultima Convenzione Nazionale e diventate ormai paradigma di regolarità per l'Agenzia delle Entrate e per i comuni hanno introdotto un forte elemento di trasparenza: questo strumento va difeso da possibili abusi e gli accordi territoriali devono contemplare regole chiare sulle modalità di realizzazione e di rilascio.

Da questo strumento è venuto un forte riconoscimento alle Associazioni come portatrici di funzioni di supporto alla Pubblica Amministrazione che è nella convenienza di tutti tutelare adeguatamente.

I piccoli proprietari immobiliari che già oggi garantiscono la gran parte dei contratti di locazione, possono contribuire ancor di più ad alimentare l'offerta di alloggi qualificati. Esiste nelle città e nei piccoli centri uno stock di immobili non utilizzati che sarebbe possibile immettere sul mercato se oggetto di recupero, ristrutturazione o manutenzione straordinaria. Già in molti casi ciò si è verificato utilizzando le detrazioni fiscali messe a disposizione dallo Stato in questi anni. Ma si può fare di più e meglio. Si possono incentivare in vario modo i proprietari al recupero con strumenti specifici previa la disponibilità all'affitto a canone concordato per un certo numero di anni.

Ma soprattutto occorre garantire la certezza del diritto, sia in chiave teorica che nell'operatività quotidiana, anche attraverso il coinvolgimento del tribunale.

Dopo 2 anni di blocco dell'esecuzione degli sfratti e della modifica della metodologia per prenotare le udienze, ancora oggi prendiamo atto che i tempi per avere un'udienza per convalidare uno sfratto sono ancora troppo lunghi e non garantiscono la certezza del diritto.

Per i proprietari questi tempi lunghi diventano un forte disincentivo ad affittare i propri immobili.

Questo tema incrocia un secondo importante filone di intervento per la nostra Associazione.

3. QUALITÀ DEGLI IMMOBILI, QUALITÀ DEL CONTESTO URBANO: UN BINOMIO INSCINDIBILE.

In questi anni lo sforzo prodotto per generare riqualificazione degli immobili, attraverso ristrutturazioni, interventi antisismici, interventi volti al risparmio energetico è stato massiccio: il ventaglio delle detrazioni fiscali concesse per queste finalità è stato ampio e ha raggiunto il suo culmine con l'adozione della detrazione al 110%.

Nonostante incongruenze ed errori nella scrittura delle norme e poi nella gestione di questi strumenti il contributo che da essi è venuto alla riqualificazione immobiliare e alla filiera dell'edilizia è stato importante e significativo.

Questo non cancella il giudizio negativo su chi ha scritto la misura del super bonus che ignorava che l'edilizia e specialmente i condomini hanno bisogno di tempi di programmazione più lunghi di quelli previsti. Ignorava che il settore edile veniva da una crisi decennale e che non poteva recuperare, in pochi mesi, aziende, personale ed esperienze perse. Come pure la filiera della produzione dei materiali per l'edilizia non poteva fornire immediatamente grandi quantità di materiali (per di più in pieno lockdown). Si sarebbero dovuti unire il bonus "facciate" con il super bonus e si dovevano inserire dei criteri per accedere al super bonus per favorire gli edifici più vetusti e più energivori, riducendo così la platea dei beneficiari (p.es. inizialmente solo le classi G o solo gli edifici costruiti prima di un certo anno).

Poi il tema dei costi, del tariffario a cui fare riferimento, della mancanza di concorrenza e dei contratti fai da te. In questi anni abbiamo assistito al raddoppio dei prezzi in assenza del classico sistema della comparazione di più preventivi. Gli stessi professionisti per la prima volta hanno applicato in modo pieno le tariffe di legge. Tutto questo ha prodotto una forte distorsione del mercato edilizio. Spesso le stesse ditte edili proponevano un progetto chiavi in mano con anche la progettazione e la conseguente direzione dei lavori. Con dei contratti fotocopiati in serie. Cose che fino al 2019 nemmeno venivano pensate.

Infine la misura della possibilità di cedere il credito fiscale andava progettata meglio per evitare il triste e pericoloso spettacolo a cui assistiamo dal novembre scorso.

Siamo consapevoli che non si può mantenere a lungo un'impostazione così generalizzata. Ma ciò che sta avvenendo negli ultimi tempi è preoccupante. Quello a cui stiamo assistendo non è una ridefinizione ordinata e selettiva degli strumenti da utilizzare dopo questa fase, ma un susseguirsi di vincoli ed ostacoli introdotti nei procedimenti in corso che stanno creando confusione e allarme negli operatori e nei proprietari committenti.

Ad esasperare la situazione concorre sicuramente l'impennata inflazionistica che ha colpito i prodotti necessari a realizzare le opere mettendo spesso fuori fase i preventivi e i programmi adottati.

Occorre uscire da questa situazione. Si porti a conclusione ordinatamente questa fase e si imposti quella successiva che può comportare maggiore selettività e rigore, ma non si deve assolutamente abbandonare lo sforzo di incentivare la mobilitazione delle risorse private necessarie per diffondere la riqualificazione degli immobili. Non si dà transizione ecologica, né riqualificazione urbana senza uno sforzo ampio e diffuso di riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Gli stessi progetti di riqualificazione urbana finanziati dal PNRR non possono essere pensati efficacemente se non unendo riuso di spazi pubblici, dotazioni infrastrutturali e di servizi alla riqualificazione degli immobili, che si realizza coinvolgendo i proprietari e incentivando la mobilitazione di risorse private.

➤ **Urge una riflessione:**

il tema dei centri storici anzitutto. Nati come centri commerciali e artigianali fin dalla loro costruzione hanno mantenuto questa destinazione fino agli anni 50-60 del XX secolo. Poi progressivamente sono uscite prima le attività artigianali, in seguito sono andate in crisi le attività commerciali. Oggi siamo davanti alla sfida di come immaginare questi centri e di come riempire tutti gli spazi vuoti presenti, in particolare ai piani terra. Insistiamo ancora sul commercio? Oppure spingiamo per spazi culturali o per laboratori? O invece occorre indirizzare parte degli spazi verso il residenziale?

Non si possono continuare a proporre vecchie soluzioni quando l'avvento di Amazon e sorelle sta nuovamente cambiando in modo radicale i paradigmi del commercio.

Poi le periferie. Qui le tematiche sono diverse, occorre puntare di più sulla riqualificazione degli spazi pubblici e la ristrutturazione degli immobili residenziali con una particolare attenzione al risparmio energetico, all'eliminazione delle barriere architettoniche, alla locazione e ai collegamenti con il centro storico e i servizi in generale.

Penso ai bonus fiscali: eco bonus e sisma bonus (oltre al super bonus). Al progetto delle comunità energetiche. A sostenere progetti di demolizione e ricostruzione. A favorire il recupero a residenziale di volumi vuoti sia industriali-artigianali che commerciali in un quadro urbanistico preciso e non caotico.

La nostra Associazione ambisce ad assolvere un ruolo importante sull'insieme di queste questioni: a livello nazionale per contribuire a far sì che vengano adottati strumenti normativi efficaci e le risorse necessarie, e a livello territoriale, garantendo assistenza qualificata ai proprietari, interloquendo con i Comuni sui progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana, sulla implementazione e sulla gestione dei servizi, sulla sicurezza e le politiche di inclusione sociale posto che esiste un nesso inscindibile fra qualità urbana e lotta al degrado sociale.

ASPPI deve diventare sempre più un sindacato attento ai bisogni dei residenti, nei quartieri, nei rioni di paesi e città, costruire proposte e se necessarie, rivendicazioni nei confronti delle Amministrazioni pubbliche, essere parte attiva dei comitati e delle aggregazioni di cittadini impegnate a rendere più vivibile la città.

4. UNA FISCALITÀ IMMOBILIARE EQUA E SOSTENIBILE.

Sappiamo bene come gran parte delle tensioni presenti fra i proprietari di immobili abbia origine nel livello della tassazione immobiliare e nei suoi elementi di iniquità.

Tra IMU, Iva e imposta di registro, le tasse sugli immobili hanno raggiunto i 35,5 miliardi nel 2021. Una cifra record cui si arriva sommando le imposte sul possesso (21,7 miliardi di Imu) e quelle sui trasferimenti immobiliari, che si stima abbiano raggiunto i 13,8 miliardi.

(Nel 2012, con il salto dall'ICI all'IMU, il gettito dei tributi sul possesso d'immobili è balzato da 9,2 a 24,4 miliardi. Da allora – anche con l'esenzione della prima casa – il prelievo non è mai sceso sotto i 20 miliardi, nonostante la flessione dei valori di mercato: fatto 100 il livello del 2011, negli ultimi sette anni l'indice Istat dei prezzi delle case esistenti è sempre stato sotto quota 80. Da questi dati occorre partire per intervenire sul dibattito in corso in tema di riforma del catasto.)

La considerazione principale è che il carico fiscale sulla proprietà degli immobili è già a livelli altissimi ed è aumentata in modo inversamente proporzionale al valore degli immobili che essa stessa ha contribuito non poco a deprimere.

Già oggi da questo punto di vista vi sono iniquità insostenibili che vanno affrontate e superate; **prima fra tutte il pagamento dell'IMU per quegli immobili** (ad uso abitativo, ma soprattutto ad uso commerciale) che hanno perso o ridotto il proprio valore commerciale: immobili invenduti da molti anni e che rimarranno tali; immobili sfitti da tempo con nessuna o pochissime possibilità di essere collocati sul mercato; immobili per cui si deve corrispondere un'imposta su un valore di fatto inesistente.

Abbiamo già ricordato inoltre il ruolo che l'agevolazione IMU se accordata in maniera congrua e significativa può giocare per lo sviluppo dell'affitto e in modo particolare per lo sviluppo dei contratti a canone concordato. Per questo **chiediamo con forza ai comuni** di aiutare la contrattazione applicando aliquote IMU di favore agli immobili affittati a canone concordato, al di là del risparmio assicurato dalla norma nazionale.

Un'osservazione sulle aliquote IMU in rapporto ad Amministrazioni comunali di diverso colore in Provincia di Modena: al cambiare delle maggioranze l'unica cosa che non cambia sono le aliquote IMU. È accaduto a Pavullo, a Vignola, a Sassuolo, a Mirandola, a Finale Emilia.

Secondo noi una ragione importante di questo immobilismo è il trasferimento allo Stato dell'aliquota per i fabbricati del gruppo D, che vale lo 0,76%. Che di fatto fa perdere ai comuni risorse cospicue e ingessa le rimanenti entrate. Far tornare l'intero gettito IMU in capo ai comuni è il primo passo per provare a ripensare questa patrimoniale.

(Infine il catasto. Il catasto è uno strumento; non abbiamo bisogno di essere convinti sul fatto che un riordino sarebbe necessario; per censire quella parte di patrimonio oggi non censito; per superare le attuali iniquità nella attribuzione dei valori, ecc.

Ma il punto è: ad aliquote invariate rispetto alle attuali un riordino che, come viene invocato "avvicini i valori a quelli di mercato" si tradurrebbe in un aggravio insostenibile per gran parte dei proprietari immobiliari.

Questo è il tema, non risolto dalla decisione del Governo di rimandare l'utilizzo dei nuovi valori a dopo il 2026.

Pesa una spinta proveniente da organismi internazionali ad inasprire la tassazione sugli immobili; pesa probabilmente la volontà di favorire gli impieghi del risparmio in settori diversi da quelli immobiliari. Ma se non viene chiarito con nettezza questo punto circa l'esigenza di non inasprire (semmai attenuare) il carico fiscale sugli immobili a riforma fiscale attuata, il riordino del catasto rimarrà avvolto in una nube di sospetto e di scetticismo da parte dei proprietari di immobili. Sono da apprezzare alcune modifiche che si intendono introdurre nel testo originario della Legge Delega sul fisco. Il catasto non può che rivestire un carattere prevalentemente reddituale, superando la tentazione di assegnare ad esso un carattere "patrimoniale". In altri termini, il valore degli immobili va misurato sulla loro possibilità di rendimento effettivo.)

5. ASPPI NAZIONALE 2023-2026:

A livello nazionale proponiamo di lavorare sulla base di alcuni orientamenti già assunti dalla Direzione nazionale:

1. **ASPPI è un'Associazione Nazionale** a cui aderiscono Sedi territoriali dotate di autonomia statutaria, gestionale e organizzativa e da una rete di Centri servizi costituiti direttamente dal Nazionale attraverso convenzioni: non è in discussione questa struttura, **ma avvertiamo l'esigenza di elevare il profilo nazionale dell'Associazione**; la sua immagine unitaria e il coordinamento fra le varie strutture.

A questo fine proponiamo:

- **L'adozione, assieme allo Statuto Nazionale, di un Codice Etico dell'Associazione che costituisca la "carta d'Identità" di ASPPI** che codifichi valori e principi e regole etiche a cui tutti dobbiamo attenerci;

- *Il potenziamento della attività di formazione, a cui deve dedicarsi in modo particolare la Direzione Nazionale e che deve coinvolgere in modo continuativo dirigenti, consulenti, dipendenti, utilizzando le migliori professionalità interne ed esterne all'associazione.*

- *La creazione di un meccanismo che garantisca un'efficace "consulenza" di secondo livello a cui possano ricorrere le sedi in relazione all'interpretazione delle novità normative;*

2. *In questi anni è cresciuta l'attitudine delle persone e anche dei nostri associati (attuali e potenziali) ad utilizzare modalità in remoto per acquisire comunicazioni, contenuti e servizi. Già questa modalità è molto utilizzata nel nostro lavoro.*

Pur considerando un punto di forza l'articolata presenza territoriale delle nostre Sedi e irrinunciabile il patrimonio di rapporti personali e diretti con tanti nostri associati, è indispensabile produrre uno sforzo per la compiuta digitalizzazione delle nostre sedi; per l'affermazione di linee di comunicazione sempre meglio coordinate; per l'implementazione di nuovi servizi erogabili anche utilizzando le modalità on line.

6. ASPPI MODENA 2017-2022: RESILIENZA E SVILUPPO.

Infine Modena. La nostra Associazione ha dimostrato una notevole resilienza nel misurarsi con l'emergenza provocata dalla pandemia. Le nostre sedi, le nostre dipendenti hanno continuato a lavorare anche in una situazione straordinaria, i rapporti con gli Associati sono stati garantiti utilizzando spesso modalità "da remoto" per assicurare comunicazioni e servizi; come pure fra le nostre sedi e la sede di Modena e tra Modena e ASPPI nazionale. Tutto ciò ha contribuito ad accrescere la solidità e la collaborazione all'interno dell'Associazione. Gli ultimi 5 anni trascorsi dal Congresso del 2017 ci lasciano un'associazione forte e rinnovata:

- il numero degli associati resta stabile attorno ai 5.000 soci al 31.12.2021.
- ASPPI continua ad essere presente a **Modena, Carpi, Mirandola, Finale, Castelfranco, Spilamberto, Vignola, Sassuolo, Pavullo e Serramazzoni**, con 7 sedi e 3 permanenze.
- il numero dei condomini amministrati è circa 550 con 8.000 unità immobiliari, facendo di CASA srl la più importante società di amministrazione condominiale presente a Modena.
- la novità delle attestazioni di rispondenza per i contratti concordati ha portato a creare un nuovo importante servizio sia per i nostri soci che soprattutto per le agenzie immobiliari, per altre organizzazioni e per i professionisti del settore, ma anche per i comuni;
- Non solo abbiamo tenuto il conto economico in equilibrio, ma in questi anni è migliorato anche il nostro stato patrimoniale.
- Con l'eccezione del biennio 2020-2021, siamo riusciti a garantire una regolare programmazione di convegni locali e provinciali, promuovendo anche una serie di iniziative congiunte con i candidati alle elezioni amministrative e politiche.
- abbiamo garantito una regolare presenza sugli organi di stampa locale e sul sito, rinnovato assieme ad ASPPI nazionale.

Ultimo ma non ultimo, voglio ringraziare tutte le dipendenti di ASPPI, di CASA srl e di ASPPI Service spa per l'impegno durante la pandemia nonostante i relativi rischi, le assenze conseguenti, la necessaria riorganizzazione del lavoro e anche della vita familiare.

Assieme alla dott.ssa Mariella Corrado, alla Giunta ASPPI e ai due CdA, abbiamo gestito problematiche sconosciute ad ASPPI e alle due società partecipate (come il FIS, il tele lavoro e l'utilizzo dei DPI).

RINNOVO DEI SOCI, DEI GRUPPI DIRIGENTI E DEI DIPENDENTI.

In questi anni ASPPI Modena ha affrontato un importante percorso di rinnovo sia a livello dei soci, sia dirigenziale, sia dei nostri consulenti legali che a livello dei dipendenti.

In tante famiglie dei nostri soci storici abbiamo visto l'alternarsi generazionale, e, come ricordavo prima, tanti nostri dirigenti storici sono scomparsi.

Sul fronte dei dipendenti in questi anni abbiamo avuto ben 4 pensionamenti e conseguentemente un importante rinnovamento.

Oggi ASPPI è un'associazione dotata di un gruppo di dirigenti, di consulenti e di dipendenti solido e in parte rinnovato, al passo dei tempi e credo all'altezza delle richieste dei nostri soci.

La sfida dei prossimi anni sarà quella di mantenere questa caratteristica e produrre un ulteriore ricambio generazionale.

Potremmo riuscirci raccogliendo le nuove professionalità presenti nell'Associazione senza perdere ma anzi arricchendo il carattere associativo di ASPPI che non vuole smarrire la sua natura di sindacato che promuove e sollecita la partecipazione.