

ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE di MODENA

ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, CONFEDILIZIA, UPPI - MODENA -

Modena, 31.05.2024

PROPOSTE PER INCENTIVARE LA LOCAZIONE ABITATIVA A MODENA, CARPI, SASSUOLO e Provincia.

In vista delle prossime elezioni amministrative, che a Modena interessano oltre 30 comuni, tra cui Modena, Carpi e Sassuolo, i Presidenti delle Associazioni della Proprietà immobiliare firmatarie i recenti accordi territoriali: Francesco Lamandini per **ASPPI**, Maria Femminella per **Confabitare**, Raffaele Vosino per **Confappi**, l'avv. Francesco Bruini per **Confedilizia** e l'avv. Lorenzo Cottignoli per **UPPI**, hanno preparato il seguente breve documento sul tema dell'emergenza abitativa da sottoporre a tutti i candidati sindaci.

Breve analisi del contesto del fabbisogno abitativo. Esiste uno squilibrio fra offerta e domanda di affitto "lungo":

- **cresce la domanda:**
 - a) **ragioni congiunturali:** crescita dei tassi che limitano gli acquisti della prima casa;
 - b) **ragioni strutturali:** scarsità di risorse per l'acquisto, diverse priorità nell'impiego delle risorse da parte dei giovani, esigenze di mobilità lavorativa, di studio, familiare, tendenze demografiche che "allungano i tempi di "sostituzione" (dai genitori ai figli);
- **diminuisce l'offerta:**
 - a) scarsa redditività dell'affitto "lungo";
 - b) alta rischiosità: morosità e tempi di rilascio lunghi (e onerosi);
 - c) ridotta offerta sul mercato di appartamenti nuovi per la locazione;

PROPOSTE

- 1) **Garantire la ristrutturazione e la manutenzione** del vasto "parco" di immobili pubblici non assegnati.
- 2) **Promuovere l'adozione di forti incentivi di ordine fiscale** ai proprietari di immobili "a disposizione" per garantirne la ristrutturazione, con l'impegno ad affittarli a canone concordato per almeno 8 anni.
- 3) **Promuovere la costruzione** di nuovi appartamenti per la locazione.
- 4) **Promuovere l'estensione a tutti i comuni (non solo ai comuni ad Alta Tensione Abitativa)** delle agevolazioni previste per i contratti a canone concordato.
- 5) **Azzerare o diminuire ulteriormente l'IMU** per gli immobili locati a canone concordato.
- 6) **Ridurre i tempi per l'accesso agli atti per le documentazioni urbanistico-edilizie.** Per facilitare e snellire i tempi per i rogiti, le ristrutturazioni, le sanatorie e il rilascio di certificazioni varie.

- 7) **Incentivare** l'acquisizione da parte del Comune o della sua struttura di scopo (Agenzia Casa) di abitazioni da destinare alla locazione, offrendo piene e dirette garanzie al proprietario circa la riscossione dei canoni, i tempi di rilascio dell'immobile, le morosità condominiali nonché il ripristino dell'immobile in caso di danneggiamento.
- 8) **Ripristinare ed incrementare**, in carenza di risposte dirette di edilizia pubblica e sociale, efficaci forme di sostegno al reddito per le fasce di inquilini più deboli per rendere effettivo il diritto all'abitare e limitare al minimo la morosità.
- 9) **Ridurre i tempi di rilascio degli immobili** per sfratto per morosità (oggi mediamente 12/18 mesi) ed i relativi oneri, diretti ed indiretti, per i proprietari, in particolare:
 - a) Promuovendo una normativa che stabilisca, in caso di superamento dei termini fisiologici per l'esecuzione, un risarcimento al locatore (vittima di denegata giustizia);
 - b) Rafforzando, di concerto con il Tribunale di Modena, il numero degli Ufficiali Giudiziari in servizio e garantendo tempestivamente l'utilizzo della Forza Pubblica.
 - c) Realizzando soluzioni sostenibili per inquilini in effettiva difficoltà

Le Associazioni firmatarie si rendono disponibili per tutti gli approfondimenti necessari.