

CASE POPOLARI: SVENDITA PER FARE CASSA LUCI E OMBRE DELLA NUOVA LEGGE

12 Maggio 2015



L'AQUILA - Una svendita di case popolari per fare cassa a discapito di chi in Abruzzo non si può permettere un tetto, oppure l'unico modo per riqualificare e potenziare un patrimonio di 24 mila appartamenti in buona parte vecchi e malandati?

Restano controversi i giudizi sulla legge regionale per "l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica", approvata nel Consiglio di martedì 4 maggio: una norma che in 9 articoli prevede la messa sul mercato delle case popolari, dando diritto di precedenza dell'acquisto a chi ci abita, rimanda la decisione sul cosa fare se un assegnatario non vuole comprare, fissa i prezzi di vendita a circa 30 mila euro ad appartamento, stabilisce che i proventi del piano di vendita andranno all'80 per cento per la manutenzione e riqualificazione del patrimonio edilizio e il 20 per cento a coprire i debiti delle Ater, il cui accorpamento in un'unica Agenzia regionale per l'abitato è previsto nella riforma di cui si attende l'approdo in Consiglio.

L'assessore regionale Donato Di Matteo difende a spada tratta il provvedimento in quanto, spiega ad *Abruzzoweb* "la Regione Abruzzo non ha risorse per fare la manutenzione di un patrimonio edilizio enorme e l'unica strada è quella di consentire agli assegnatari di acquistare in via prioritaria l'abitazione a prezzi vantaggiosi, o imprese che operano sul mercato. E alla fine il saldo sarà positivo per le casse della Regione, e soprattutto per i cittadini che hanno bisogno di alloggi popolari".

Ma i sindacati temono che invece alla fine dei conti le case popolari a disposizione saranno di meno, perché certe sono le svendite, ma nessuno garantisce che saranno acquistate altre abitazioni per far fronte a una domanda crescente.

L'opposizione di centrodestra rivendica il merito di aver imposto modifiche al provvedimento grazie ai suoi emendamenti "a tutela delle famiglie meno abbienti, molte delle quali non potrebbero mai permettersi né di affittare una casa privata, né tantomeno di affrontare un mutuo per comprare un qualsiasi appartamento".

Il Movimento 5 stelle sostiene che "si tratta di una legge inumana che molto probabilmente favorirà la speculazione edilizia e arricchirà chi i soldi li ha già a discapito di chi si trova in condizioni svantaggiate".

Al di là dei giudizi e dell'accesa dialettica politica ecco cosa prevede la legge.

A CHI SARANNO VENDUTE

Diritto di precedenza, stabilisce la legge all'articolo 2, va agli "assegnatari degli stessi appartamenti da almeno cinque anni o dei familiari conviventi, fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario, purché in regola con il pagamento dei relativi canoni di locazione".

In seconda battuta, "si procede alle alienazioni mediante procedure di rilevanza pubblica", ponendo a base d'asta "il valore di mercato secondo il valore determinato dall'Agenzia del territorio e la valutazione dell'Osservatorio economico sull'edilizia".

Ed è consentita la vendita "a valore di mercato di interi fabbricati ad un unico acquirente".

L'assegnatario che non compra dovrebbe dunque sloggiare, e trasferirsi in un'altra casa popolare.

Perché appunto sul mercato vanno messi interi edifici liberi di persone.

E sempre all'articolo 2 si affronta, rimandando però la decisione, il punto più controverso del provvedimento, quello della mobilità forzata, prevista in una prima bozza della legge, nel caso l'assegnatario non voglia acquistare, o "rifiuti due o più proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni, caratteristiche e zone idonee alla composizione soddisfacente del nucleo familiare".

Nella legge si fa riferimento ad un provvedimento amministrativo che dovrà essere approvato in sede deliberante nella commissione competente del Consiglio regionale, e che "dovrà stabilire incentivi e sanzioni per giungere alla mobilità".

Ipotesi quella della mobilità forzata, che ha scatenato l'ira di tanti inquilini dei sindacati, che ritengono iniquo costringere ad andare a vivere altrove assegnatari che non vogliono acquistare, in particolare disabili e anziani che vivono da decenni in un appartamento e in un contesto sociale. Tenendo conto che le case popolari disponibili sono pochissime, le liste di attesa chilometriche, e i margini di manovra molto stretti per garantire il trasferimento degli assegnatari che non vogliono acquistare.

A QUANTO VENDERE

La legge dice che "il prezzo di vendita di ciascun alloggio ai soggetti assegnatari è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a cento alla sua rendita catastale. E' possibile una riduzione del prezzo di cessione, così determinato, nella misura del 20 per cento in ragione della obsolescenza dell'alloggio".

Tradotto e in soldoni: la rendita media catastale degli alloggi popolari è di 50 mila euro ad appartamento, tolto il 20 per cento in caso l'appartamento sia fatiscente, ipotesi molto probabile, si scende ai 30 mila euro.

Il 20 per cento va anticipato, e il "pagamento della parte rimanente è dilazionato in non più di dieci anni".

Un prezzo relativamente basso, e a condizioni vantaggiose, ma non alla portata certamente di chi paga il canone sociale di 12 euro al mese perché ha reddito zero. Potrebbe essere alla invece alla portata degli assegnatari con reddito più alto, che pagano massimo 90 euro di canone mensile, ma che potrebbero non avere convenienza ad acquistare una casa incollandosi una rata del mutuo ventennale di 300 euro al mese, con a carico la manutenzione e quota condominiale, che non spetterebbe più alla Regione.

Gli assegnatari, relativamente più benestanti, che hanno redditi anche di 50 mila euro l'anno che pagano canoni concordati che arrivano ai 600 euro, invece potrebbero essere i più interessati all'acquisto, visto che la legge, all'articolo 7 prevede programma di locazione con patto di futura vendita".

Il canone si trasforma cioè in un mutuo, la durata della locazione non potrà essere inferiore a otto anni, e la Regione conta così di risparmiare parecchi soldi non solo dalla vendita visto che l'acquirente dovrà versare anche "tutti gli oneri accessori, come spese di condominio, di amministrazione e manutenzione straordinaria, di funzionamento dei servizi comuni, di imposte, tasse e simili".

CHI DECIDE LA VENDITA

All'articolo 1 si stabilisce chiaramente che "i Piani di vendita sono proposti dalla competente Direzione regionale alla Giunta regionale che li propone al Consiglio regionale per l'approvazione". Mentre in una precedente versione era affidato alla sola direzione regionale.

Sarà insomma una questione non solo tecnica, ma anche politica, quali appartamenti mettere sul mercato.

A stabilire cosa fare poi dei soldi incassati lo dice la legge stessa: "nella misura minima dell'80 per cento per la manutenzione degli alloggi nonché per la realizzazione dei programmi finalizzati alla valorizzazione, riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico".

Anche attraverso "la compartecipazione a programmi di Rigenerazione urbana, che sono disciplinati dalla Giunta regionale con apposito provvedimento da approvare entro 160 giorni dall'entrata in vigore della presente legge".

La parte restante, al massimo il 20 per cento, "può essere utilizzata per il ripiano dei deficit finanziari delle Ater, desunti dai relativi bilanci".

Nel piano di vendita si stabilisce saranno inseriti esclusivamente "gli alloggi costruiti o ristrutturati da almeno dieci anni,

ricompresi in edifici integralmente di proprietà degli enti ovvero in edifici già in prevalenza ceduti in proprietà”.

Sono soggette ad alienazione con asta pubblica anche le unità immobiliari ad uso non abitativo.

C'è però una peculiarità: la proprietà degli alloggi acquistati “non può essere trasferita a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia stato pagato interamente il prezzo degli alloggi. Questo vincolo non vale per l'acquisto in blocco dell'intero palazzo.