
Lettera aperta: presa di posizione in merito alla nuova legge provinciale sulle agevolazioni nell'edilizia

Gio 13/06/2019 - 10:30

All'Assessora per l'Edilizia Abitativa

Waltraud Deeg

Presa di posizione in merito alla nuova legge provinciale sulle agevolazioni nell'edilizia

Da molti decenni, le scriventi organizzazioni si occupano di numerose questioni che i cittadini devono affrontare nell'acquisto della casa di proprietà, quali finanziamenti, sostenibilità finanziaria, agevolazioni, contratti, contratti preliminari, contratti d'opera e di acquisto, prestazioni artigianali e di liberi professionisti, domande tecniche e giuridiche, bioedilizia, materiali da costruzione, risparmio energetico, tecnologia di riscaldamento e domotica, qualità delle costruzioni e relative garanzie, assicurazioni, questioni energetiche, fiscali e via dicendo. Vorremmo pertanto segnalare quanto segue.

Negli ultimi anni, i prezzi degli immobili e i canoni di locazione hanno subito drastici aumenti, in particolare nei centri maggiori della provincia. Le famiglie con redditi medio-bassi faticano sempre maggiormente a realizzare il loro diritto civico a possedere una prima casa (il 96% dei lavoratori lamenta prezzi nell'edilizia troppo elevati – fonte: IPL 2017). I motivi sono principalmente da ricercare negli alti prezzi dei lotti edificabili (mentre, al contempo, i terreni edificabili sono disponibili in misura limitata), nella speculazione nel settore edile, nel gran numero di alloggi (per vacanze) vuoti, nei vari regolamenti edilizi, nella qualità e nella fattezza degli alloggi, ecc.

Gli scopi perseguiti dalla nuova legge provinciale sulle agevolazioni edilizie, fra cui quello di rendere sostenibile la prima casa, sono da salutare con estremo favore. La bozza, così come presentata, ostacola tuttavia il raggiungimento di tali obiettivi per una serie di motivi. Sarebbe infatti necessario:

1. Abolire i limiti di reddito per l'acquisto delle prime case in modo generale, e prevedere soltanto una soglia minima di reddito. La prima casa andrebbe sostenuta per tutti coloro che siano in grado di sostenerne finanziariamente l'acquisto o la costruzione, e – analogamente a quanto accade per il “mutuo risparmio casa”, senza ostacoli, senza burocrazia e soprattutto senza vincoli. Per i residenti, il

vincolo perenne previsto dalla legge su territorio e paesaggio andrebbe armonizzato, oppure fissato al massimo in 20 anni.

2. Il sussidio per la prima casa andrebbe concesso a tutti nella misura prevista per la prima categoria di reddito. Questo per evitare eventuali abusi. Il sostegno all'edilizia abitativa, infatti, non è soltanto una misura sociale, bensì anche un sostegno all'economia, con un vasto effetto moltiplicatore, e pertanto il focus andrebbe posto sul fatto di riuscire ad ottenere la prima casa. Nel caso di sussidi economici di vario tipo viene sempre agevolato l'investimento - e non lo status sociale di chi presenta la domanda.

3. Per contrastare il fenomeno del cd. sovraindebitamento delle famiglie andrebbe ammesso al sussidio solo chi possa dimostrare di aver avuto, negli ultimi due anni, un reddito che, detratte gli importi delle rate per un mutuo generico ventennale, si attesti almeno al minimo vitale.

4. Per sostenere il risparmio finalizzato all'acquisto della prima casa, i “mutui risparmio casa” nell'ambito dei fondi pensione andrebbero raddoppiati rispetto al limite massimo attualmente ammesso.

5. I contributi dovrebbero essere erogati entro un breve lasso di tempo, con congrua, relativa dotazione dell'Ufficio Edilizia e modifica degli attuali iter. Ad oggi, l'erogazione effettiva del finanziamento pende sulle famiglie interessate come una spada di Damocle.

6. L'istituzione di un fondo di garanzia per coprire gli arretrati degli affitti negli alloggi privati è senz'altro positivo. Sarebbe però anche necessario reintrodurre un fondo di garanzia per il finanziamento della prima casa – sulla falsariga del Confidi – quale forma di fideiussione per i mutui bancari.

7. I Comuni dovrebbero mettere a disposizione terreni edificabili e sovvenzionati, ed assegnare tale terreni agli aventi diritto con procedure più celeri. Soltanto così sarà possibile realizzare alloggi a prezzi sostenibili.

8. Famiglie beneficiarie di contributi edilizi, nelle quali poi nascono bambini e nelle quali un partner vuole dedicarsi all'educazione dei bambini, dovrebbero poter beneficiare contributo al canone di locazione sulle rate da rimborsare, seguendo i criteri del contributo che era in vigore fino al passaggio ai servizi sociali. In questo modo si potrebbe ovviare al rischio di indebitamento delle giovani famiglie a cui nasce un figlio, e allo stesso tempo si garantirebbe libertà di scelta.

9. La base di calcolo per i sussidi nell'acquisto e nella costruzione di abitazioni dovrebbe riguardare gli stessi elementi indicati nella legge su territorio e paesaggio per la vendita della case con vincolo di prezzo, ovvero: costi dei terreni, costi edili ex art. 79 (secondo calcolo del contributo sul costo di costruzione), costi di urbanizzazione, così generali incluse le spese progettuali, costi iniziali e di finanziamento.

Su questa base va calcolato anche il canone di locazione provinciale, nel caso in cui lo stesso debba fornire un incentivo per cedere in affitto gli alloggi sul mercato libero. Ovviamente il sussidio per l'affitto andrebbe adeguato di conseguenza.

10. Per l'acquisto di alloggi sul mercato libero, tale base andrebbe aumentata del 20%, in quanto la mano pubblica non avrebbe concesso alcun contributo per il suolo. Altrimenti si potrebbe prendere a base il prezzo effettivo per l'acquisto del terreno.

11. La reintroduzione delle cooperative B, ad esempio per giovani coppie o coppie sposate con figli e un reddito inferiore, potrebbe essere un contributo per alloggi sostenibili. Resterebbero da coprire in proprio i costi per terreno, urbanizzazione e progettuali, mentre i puri costi edili potrebbero essere finanziati tramite un mutuo senza interessi, di durata trentennale.

12. Il parametro per definire "affitti sostenibili" dovrebbe essere il regolamento degli affitti dell'Istituto per l'Edilizia Sociale (IPES).

13. Gli attuali 14.000 alloggi dell'IPES andrebbero amministrati con maggiore efficienza. L'IPES, oltre a conservare la propria importante funzione sociale, dovrebbe porsi maggiormente come parte di mercato, ad es. prendendo in affitto case vuote per riaffittarle.

14. Nei risanamenti e nelle nuove costruzioni andrebbe data la preferenza ad un modo di costruzione sostenibile e flessibile, che tenga conto dei bisogni di spazio e delle necessità finanziarie delle famiglie (vedasi proposta allegata). Gli alloggi IPES andrebbero, in ogni caso, costruiti secondo questo principio.

L'attuale crisi abitativa dipende in particolar modo dalla scarsa disponibilità di alloggi in affitto, nonché dai prezzi elevati sia per canoni di locazione che per gli acquisti. I prezzi degli immobili aumentano costantemente e a dismisura rispetto all'incremento delle entrate delle famiglie. Ciò pone in condizione di svantaggio, in particolar modo chi necessita di una prima casa.

Siamo ben consapevoli che lo scopo di fornire una prima casa ad una larga fetta di popolazione può essere raggiunto solo nel caso in cui il contributo provinciale venga sensibilmente incrementato sia per gli affitti che per gli acquisti, e solo nel caso in cui si provveda ad incentivare il risparmio e le contribuzioni proprie dei cittadini.

Centro Tutela Consumatori Utenti
Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum Alto Adige