

Edilizia abitativa: abolire finalmente il convenzionamento perenne

Mar 05/04/2016 - 08:19

CTCU: risparmio finanziario non attrattivo, si incentivi il risparmio immobiliare

Otto anni fa è stata modificata la legge urbanistica provinciale, e si è passati dal convenzionamento ventennale ad un convenzionamento illimitato. Edilizia convenzionata ex art. 79 della legge urbanistica provinciale significa che gli immobili convenzionati possono essere occupati solo da persone che risiedono o lavorano in provincia di Bolzano; oltretutto l'affitto deve corrispondere al canone di locazione provinciale e non a quello di mercato. In compenso il costruttore non deve pagare i costi di urbanizzazione.

Il meccanismo che a prima vista parrebbe sensato e lineare ossia gli appartamenti possono essere costruiti a costi inferiori e sono poi a disposizione della popolazione residente non si rivela vantaggioso per tutti i partecipanti.

Il tutto inizia già con il prezzo d'acquisto, poiché gli alloggi convenzionati vengono venduto allo stesso prezzo di quelli non vincolati. In altre parole, il "risparmio" derivante dal ridotto pagamento degli oneri di urbanizzazione, rimane esclusivamente in capo alla ditta costruttrice. Se poi, in un secondo momento, il proprietario decidesse di dare in affitto l'appartamento, deve farlo applicando il canone di locazione provinciale, che risulta essere inferiore ai prezzi di mercato. In questo contesto va sottolineato che il convenzionamento scatta anche se non è stato richiesto alcun contributo provinciale, nè per la costruzione nè per l'acquisto.

Poi vi sono tutta una serie di conseguenze di natura legale, alle quali va incontro chi possiede una prima casa convenzionata: il proprietario non può possedere un'altra abitazione "adatta", non può contrarre matrimonio o unione more uxorio con una persona che ne possieda una e non può accettare un'eredità che comprenda una simile abitazione. Se si manifesta una di queste ipotesi, il convenzionamento illimitato rischia di tramutarsi in una vera "via crucis".

La Provincia Autonoma in questi casi prevede degli obblighi più pesanti per i proprietari privati. Per le zone produttive non sono, infatti, previsti vincoli di questo genere. L'apice dell'assurdità in questo contesto sono gli appartamenti usati a scopo turistico (affittacamere, ferie sul maso, etc.), per i quali il convenzionamento "scatta" soltanto nel momento in cui vengono affittati a persone residenti.

"Ai sensi di una giusta ripartizione dei vantaggi e degli obblighi bisognerebbe emanare urgentemente nuove norme", di questo avviso è il Direttivo del Centro Tutela Consumatori Utenti. "Non è accettabile che soltanto i cittadini privati siano soggetti ai pesanti oneri derivanti dal convenzionamento. In ogni caso andrebbe previsto che anche chi possieda altri appartamenti "adatti" possa occupare un alloggio convenzionato, a patto che gli altri alloggi siano dati in affitto.

Inoltre, ai sensi dell'incentivazione del risparmio-prima casa, andrebbe reintrodotta l'esenzione dal costo di costruzione nella misura di 495 m³, e tolto l'obbligo di convenzionamento per la costruzione della prima casa su terreno agevolato. In tempi in cui il risparmio finanziario non risulta più attrattivo, il risparmio immobiliare andrebbe ulteriormente incentivato, in particolare se si parla di "prima casa". Ciò comporterebbe poi anche una riduzione sul mercato degli immobili da affittarsi."