

NO ALL'IMU SULLE CASE POPOLARI IN AFFITTO

LO SCENARIO L'applicazione dell'IMU per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non appartenenti ai Comuni costituisce già da sé una grave anomalia del nostro sistema giuridico. Infatti **tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica** – sia quelli di proprietà comunale sia quelli di proprietà degli enti strumentali appositamente istituiti per lo sviluppo e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ex IACP ora denominati ALER) – **sono destinati a soddisfare il medesimo interesse pubblico e cioè quello di garantire la casa ai ceti meno abbienti.**

Non a caso a tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica un medesimo regolamento che si riferisce ad una medesima utenza (nel caso della Lombardia si tratta del Regolamento Regionale 1 del 2004). E' chiaro dunque che siamo in presenza di un'ingiustificata disparità di trattamento a parità di condizioni e difatti anche la norma che prevedeva il pagamento dell'ICI per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non appartenenti ai Comuni era stata abrogata.

LE CONTRADDIZIONI STATALI Con l'introduzione dell'IMU si è riproposto il problema che era stato risolto, non senza fatica e dopo svariate richieste da parte dei sindacati inquilini, nel caso dell'ICI. Fortunatamente lo Stato ha emendato la normativa sull'IMU inizialmente prevista stabilendo che la quota dell'IMU di competenza erariale non dev'essere versata.

Recentemente però il Dipartimento delle Finanze con nota 12507 del 15 giugno 2012 ha ritenuto che lo Stato, attraverso la previsione della rinuncia della quota statale, non ha voluto ridurre dal 7,6 per mille al 3,8 per mille l'aliquota di base per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non appartenenti ai Comuni ma ha inteso destinare al Comune tutto il gettito del tributo.

GLI EFFETTI SULL'ALER DI BRESCIA Questa interpretazione rischia di incidere pesantemente sui bilanci di tutti gli ex IACP. In particolare nel caso dell'ALER di Brescia vi è il rischio concreto che vengano tagliate alcune fondamentali voci di bilancio come le manutenzioni o il fondo di solidarietà previsto dall'art 35 della Legge Regionale 27 del 2009 e destinato ad aiutare soprattutto coloro che non sono in grado di pagare tutte le spese condominiali (infatti mentre l'affitto è applicato in relazione all'ISEE le spese prescindono da qualsiasi riferimento alla condizione economica della famiglia e pertanto possono determinare facilmente la morosità di una parte degli assegnatari di alloggi edilizia residenziale pubblica).

Si tratta di uno scenario che è certamente meno drammatico rispetto a quello di altre Province dove il bilancio dell'Ente preposto alla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è già in passivo, ma che comunque non dev'essere assolutamente sottovalutato.

STOP ALLE MANUTENZIONI? Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è stato costruito nell'arco di un secolo e quindi, essendo molto spesso vetusto oltre che costruito secondo standard inferiori alla media e corrispondenti ai parametri fissati per l'edilizia economico popolare, richiede continue manutenzioni che sono assolutamente indispensabili per evitarne il degrado e garantire la vivibilità nei caseggiati popolari.

RISCHIO MOROSITA' Riguardo poi al rischio di un aumento della morosità nel comparto dell'edilizia pubblica basterebbe ricordare il crescente impoverimento delle famiglie che è stato determinato dalla crisi economica e la situazione di emergenza determinata dagli sfratti nel settore privato per indurre la politica al buon senso. Restiamo pertanto in fiduciosa attesa di un'interpretazione autentica completamente opposta rispetto a quella formulata dal Dipartimento delle Finanze e, in mancanza, di delibere dei Comuni che prevedano la rinuncia alla predetta quota erariale del 3,8 per mille. Per gli stessi motivi i Comuni dovrebbero quanto meno evitare di

innalzare l'aliquota base dell'IMU con riferimento agli alloggi di edilizia residenziale pubblica appartenenti agli ex IACP.

LE CONTRADDIZIONI DEL COMUNE DI BRESCIA Viceversa il Comune di Brescia ha previsto l'innalzamento dell'aliquota dal 7,6 per mille al 10,6 per mille motivando tale decisione con la necessità di garantire l'equilibrio di bilancio e le risorse necessarie per i servizi sociali. **Si tratta di una decisione non soltanto sbagliata ma anche parecchio contraddittoria.** In primo luogo perché lo scorso 2 febbraio il Comune di Brescia ha sottoscritto il Patto Regionale per la Casa in cui si concorda sulla necessità di porre particolare attenzione nell'applicazione dell'IMU sugli alloggi locati e sull'obiettivo di valorizzare il ruolo delle Aler.

Fra l'altro in quello stesso documento programmatico viene fatto espresso riferimento all'esigenza di rilanciare le Aler prestando particolare attenzione al loro regime fiscale che, stante anche l'inapplicabilità dei benefici e degli sgravi fiscali per gli interventi di manutenzione e riqualificazione energetica, è già particolarmente pesante così come viene menzionata la necessità di garantire una maggiore tempestività di esecuzione delle manutenzioni.

In secondo luogo perché è in contro tendenza rispetto alla previsione di sgravi fiscali per la locazione a canone concordato (IMU ridotta dal 10,6 per mille al 9 per mille).

Infatti a rigore di logica la scelta di una fiscalità di vantaggio per la locazione a canone sostenibile avrebbe dovuto riguardare non soltanto il settore del mercato privato delle locazioni ma anche e prima di tutto quello dell'edilizia pubblica.

L'unica spiegazione di una scelta asimmetrica è che si consideri il comparto dell'edilizia pubblica già sufficientemente privilegiato piuttosto che già notevolmente avvantaggiati i suoi utenti finali rispetto agli inquilini del comparto privato. Si tratta di una corrente di pensiero tutt'altro che minoritaria e forse alimentata a sproposito da alcuni scoop giornalistici che rispolverano il luogo comune per cui ...“C'è chi che vive in una casa popolare e magari poi va in giro col Mercedes”. Sicuramente non mancano casi di questo genere ma al tempo stesso ci pare evidente che non è questa certamente la regola bensì l'eccezione.

Avendo più volte sollecitato la scelta di favorire la locazione a canone agevolato non possiamo che ringraziare il Comune di Brescia della scelta fatta in questa direzione ma non possiamo neppure fare a meno di richiedere una decisione complementare e coerente con riferimento a tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Questo considerando anche che la scelta Comune capoluogo potrebbe costituire un pericoloso esempio per gli altri Comuni della Provincia. Infine non possiamo fare a meno di segnalare la contraddizione esistente fra l'obiettivo di reperire risorse per i servizi sociali del Comune e la scelta di penalizzare l'Aler.

Chi provvederà a dare un sostegno agli assegnatari delle case Aler non più in grado di pagare le spese condominiali e dove verranno collocati questi inquilini nel caso in cui venissero sfrattati per morosità ?

Chi dovrà intervenire nei contesti periferici e sempre più degradati per garantire la sicurezza, il decoro e la vivibilità ?

Siamo sicuri che non esiste altra possibilità di finanziare i servizi sociali se non assumendo la decisione paradossale di penalizzare proprio una componente sociale che è già estremamente fragile?