Unione Sindacale di Base

Affitti, "modello Bologna" in crisi

http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2014-03-05/affitti-modello-bologna-crisi-192246.php?uuid=AbP8C6RJ

di Ilaria Vesentini



Bologna, 07/03/2014

Canoni concordati ribassati, protocolli sugli sfratti, microcredito per le famiglie morose. Bologna ha mantenuto la fama di città all'avanguardia nelle politiche per la casa anche con le ultime manovre approvate in piena crisi per arginare il crescente fenomeno del disagio abitativo. Ma gli effetti, secondo i proprietari, non si vedono.
«L'ultimo accordo sui canoni concordati dello scorso autunno è un flop. Anzi, danneggia i proprietari immobiliari. Il mercato degli affitti si è quasi dimezzato a Bologna rispetto ai dati pre-crisi». È tranchant Elisabetta Brunelli, presidente di Ape Confedilizia Bologna, l'unica sigla che non ha firmato l'accordo del 21 ottobre 2013, incentivato dal Comune con un bonus una tantum di 500 euro per i proprietari che avessero accettato una riduzione media dell'affitto del 10% rispetto al concordato 2008. Ma anche chi quell'intesa l'ha sottoscritta, come Confabitare, traccia oggi un bilancio negativo: «Bologna è ingessata. Gli affitti hanno ceduto meno delle compravendite, ma anche le locazioni stanno scendendo, sia come numero di contratti sia come valori. E l'effetto si deve in larga misura all'insuccesso dei tagli ai canoni concordati», afferma Alberto Zanni, presidente di Confabitare.
Oggi nel territorio bolognese sono in essere circa 13mila contratti a canone concordato (83mila gli affitti a libero mercato e 24mila famiglie in case popolari). Quando nel 2001 la giunta Guazzaloca azzerò l'Ici sui contratti calmierati (Bologna fu, anche allora, la prima città in Italia ad adottare le agevolazioni fiscali contemplate dalla legge nazionale) il numero di contratti firmati schizzò a 3mila in un anno. Con la reintroduzione dell'Imu sono scesi a 1.600

l'anno. «Dopo l'ultimo accordo di fine 2013 ne sono stati sottoscritti poco più di 170 in quattro mesi, per ben che vada si arriverà a 500-600 contratti a fine anno. Quando il Comune, stanziando un plafond di 500mila euro per stimolarne l'utilizzo puntava ai mille contratti e pensava di esaurire le risorse già a dicembre 2013», precisa Zanni. Se fino all'anno scorso ogni cento contratti di locazione 80 erano a canone concordato e 20 a canone libero, oggi la percentuale si è invertita, denuncia Confabitare.

«È presto per valutare appieno gli effetti delle innovazioni introdotte – commenta il segretario provinciale del sindacato degli inquilini Sunia, Mauro Colombarini – ma un primo beneficio evidente dei nuovi canoni concordati è che gli affitti sono diminuiti in termini reali ben più dell'8-10%: su una cinquantina di contratti che ho esaminato ho visto un calo medio del 13 per cento. E per la prima volta circolano in città canoni inferiori ai 500 euro. La revisione al ribasso c'è stata anche nel mercato libero, noi non abbiamo fatto altro che incentivarla, istituzionalizzandola». Fatto sta che oggi a Bologna si loca un mono o bilocale per poco più di 400 euro al mese e un trilocale a 500 euro, con punte di 700 solo in centro.

«Si è rifinanziato uno strumento fallimentare come l'Agenzia metropolitana per l'affitto (Ama) – rincara la dose Ape Confedilizia – e anche il tavolo prefettizio per gli sfratti (il conduttore paga solo il 28% della morosità con prestiti al 50% della somma dovuta, del 20% si fa carico la proprietà, il resto è coperto da un fondo, ndr) ha registrato una settantina di accordi l'anno su oltre mille sfratti convalidati. Semplicemente si dilaziona e scarica la morosità sulle casse pubbliche». Bologna registra un triste primato anche negli sfratti per morosità incolpevoli: +241% dal 1999 al 2012 contro una media nazionale di +140%, con 2.452 richieste di convalida di sfratto al tribunale bolognese nel 2013, in incremento del 17,5% in soli dodici mesi.

«Facciamo il possibile, non i miracoli. I canoni concordati erano arrivati a livello di mercato e non avevano più senso– replica l'assessore comunale alle Politiche abitative, Riccardo Malagoli –. Così come per l'accordo prefettizio sugli sfratti aver salvato 130 famiglie dalla perdita della casa è meglio di nulla. Il nodo sono le risorse e le misure governative da cui dipendiamo: abbiamo sentito tante promesse da Roma, a partire dalle nuove norme sulla moratoria per gli sfratti, ma i fatti concreti li stiamo ancora aspettando».

Fatica a decollare anche il microcredito per la casa (prestiti a tasso agevolato del 3,25% per aiutare le famiglie in difficoltà con affitti, utenze, arretrati): 37 pratiche nel 2012 su 159 domande, 46 l'anno scorso. «Ho cercato di inventarmi tutto l'inventabile con i pochi denari che il Comune ha a disposizione per garantire, in base a un principio di equità, un tetto a tutte le famiglie – prosegue Malagoli – tanto che il nostro protocollo antisfratti è stato poi ripreso da altre città come Torino. Siamo partiti con le verifiche Isee per le case popolari e abbiamo già recuperato più di due milioni di affitti. E per l'Agenzia metropolitana abbiamo scelto l'anno scorso non di elargire pochi spiccioli a pioggia ma di sostanziare un fondo di garanzia da 900mila euro che copre i proprietari (che affidano il loro immobile all'Ama) per sei mesi di mancati pagamenti, più assicurazione sulla casa e tutela legale. Misure innovative presentate al Governo affinché diventino un modello diffuso».