

Le proposte del settore pubblico

Luciano Cecchi, Presidente Federcasa

..... omissis.....

Interventi a breve per ridurre l'emergenza casa

Manca a nostro modo di vedere l'impostazione che il Parlamento adottò con la legge 9/2007 stabilendo un programma triennale per affrontare l'emergenza abitativa quale primo elemento per far decollare il Piano vero e proprio che allora fu indicato con l'articolo 4 della stessa legge e oggi con l'art. 11 della legge 133/2008.

Voglio subito precisare che non si tratta di rivendicare il ritorno alle originali destinazioni di 1 miliardo e 20 milioni di euro già destinati essenzialmente all'ERP e portati con l'articolo 11 della legge 133/2008 al Fondo del Ministero dell'Economia per attivare il Piano Casa indicato nell'articolo stesso. Si tratta di comprendere che con quei Fondi venivano recuperati 12.900 alloggi di ERP fatiscenti al punto di essere improponibili per nuove assegnazioni e acquistati alloggi sul libero mercato che avrebbero consentito di ottenere circa 20 mila alloggi indicati come necessari per garantire agli sfrattati quel passaggio da casa a casa indicato dall'articolo 1 della legge 9/2007. Si tratta di comprendere che con gli interventi inerenti i Contratti di quartiere per 310 milioni di euro oltre alla riqualificazione degli stessi, veniva indicato l'obbligo di inserire gli investimenti privati per costruire alloggi a canone sostenibile non superiore al 70% del canone concordato di cui alla legge 431/1998.

Si tratta insomma di fare subito ciò che è già possibile e non rinviare a tempi lunghi interventi che se attivati allenterebbero, se pur di poco, aspetti forti del disagio sociale offrendo ai Sindaci una minima possibilità di risposta ai casi più gravi derivanti dall'emergenza casa.

Lo diciamo pur essendo perfettamente coscienti che rispetto a ciò di cui ci sarebbe bisogno, le risorse indicate possano rappresentare una goccia nel mare del bisogno reale.

Ma siamo convinti che siano necessari anche piccoli interventi tendenti ad allentare la tensione sociale per favorire al meglio il giusto decollo di un grande Piano. Abbiamo comunque la speranza che in sede di confronto fra Governo e Conferenza Unificata, preventivo

all'emanazione del DPCM che dovrà varare il "Piano nazionale di edilizia abitativa", si possa trovare la giusta soluzione per non interrompere interventi già deliberati da Comuni ed Enti gestori dell'ERP.

Mutui prima casa. Aiutare le famiglie in difficoltà

Nell'ambito dei possibili interventi da effettuare subito per ridurre il disagio sociale vi è quello riguardante la crisi dei mutui e la necessità di salvare o aiutare le famiglie indebitate dai mutui sulla prima casa. La Banca d'Italia ha fornito recentemente i dati sulle sofferenze bancarie relative alle famiglie italiane da cui risulta aumentato il numero di quelle che non riescono ad onorare le rate dei mutui per l'acquisto della casa.

La Finanziaria 2008 ha previsto alcuni interventi relativi alla detrazione d'imposta sugli oneri derivanti da mutui per l'acquisto della prima casa e ha istituito presso il Ministero dell'Economia un Fondo di solidarietà di 10 milioni di euro per gli anni 2008 e 2009. Si prevede che mutuatario in difficoltà possa sospendere il pagamento della rata di mutuo per non più di due volte e per un periodo massimo di 18 mesi. Il Fondo interviene per far fronte ai costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per sospendere temporaneamente il pagamento delle rate.

E' importante ricordare che il Fondo non interviene nei casi in cui sia stato avviato un procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie.

Va da sé che il Fondo così come previsto non risolve i problemi di insolvenza dei mutuatari che rischiano di perdere l'alloggio per effetto delle procedure esecutive avviate dalle Banche creditrici.

Appare evidente che, al di là del problema economico-finanziario per la famiglia che viene a trovarsi in tale situazione, si apre un problema sociale che deve sollevare grande preoccupazione, il rischio per una famiglia di trovarsi senza un'abitazione, dopo aver perso quella che stavano acquistando.

A tale proposito, noi gestori dell'ERP, ci proponiamo, qualora sia iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie per l'insolvenza su un mutuo prima casa, quali acquirenti dell'immobile sottoposto a procedimento esecutivo. Proponiamo la surrogazione

del debitore insolvente con il debitore Ente o Azienda gestore di ERP.

Così facendo si possono ottenere i seguenti risultati:

- evitare lo sfratto del mutuatario insolvente;
- il mutuatario potrà continuare ad abitare l'immobile pagando il canone concordato di cui alla legge 431/1998 o comunque un canone sostenibile percentualmente inferiore al canone concordato di cui alla legge citata;
- si evita l'asta, i relativi costi, il rischio che l'immobile resti invenduto e che la vendita, visto i tempi che viviamo, avvenga sotto prezzo;
- la Banca evita la crescita delle sofferenze bancarie e registra semplicemente la surrogazione di un debitore insolvente con uno pienamente solvibile;
- si aumenta il patrimonio di edilizia sociale;
- si può prevedere una clausola di patto di futura rivendita dell'alloggio dopo un numero di anni prestabilito.

..... omissis.....