

«Così le aree Peep non hanno senso»

Gucci (Cooperativa Serenissima) all'attacco dei Comuni: «Oneri e Imu allineati agli altri, addio funzione sociale»

di Guido Fiorini



GROSSETO. La crisi dell'edilizia è pesante. Ma i sindaci fanno poco o nulla per favorire chi, come le cooperative che edificano in aree Peep, vorrebbe sfruttare i benefici della legge. In sostanza, le agevolazioni non ci sono più, restano solo i vincoli. Lo dice con chiarezza Roberto Gucci, presidente della Coop Serenissima, una delle più grandi fra quelle che operano in Maremma.

Il futuro del comparto edile è grigio, i prezzi crollano anche in Maremma. Siamo ancora lontani dalla ripresa?

«Se le previsioni per il 2013 fossero rispettate, assisteremmo ad un allineamento dei parametri rispetto alle medie di lungo periodo. In questo caso ci sarebbero le condizioni per la ripartenza del settore».

Quali parametri?

«I prezzi delle abitazioni, il numero delle compravendite, il rapporto tra il prezzo delle abitazioni ed il reddito disponibile per nucleo familiare ed infine il credito per l'acquisto delle abitazioni. È bene precisare che l'allineamento di questi parametri rispetto alle medie storiche non significa ripresa, ma soltanto che sussistono le condizioni per far ripartire il mercato immobiliare. A quel punto però andranno pensati degli interventi di sostegno ad hoc».

Quindi ancora lacrime e sangue?

«Sono un semplice operatore che ogni giorno verifica sul campo la drammaticità dei numeri che molti studi oggi divulgano. Chi resiste al crollo dei prezzi e delle vendite sono più che altro proprietari di localizzazioni di elevato pregio, come ad esempio edifici storici riqualificati, appetibili per investitori facoltosi, spesso provenienti dall'estero. Ma la percentuale di questo segmento è molto piccola. La parte restante è costituita da una fascia che tende a indebolirsi, più propensa ad accollarsi canoni di locazione invariati per periodi lunghi, piuttosto che rate di mutuo a tassi di interesse non facilmente sostenibili».

Per i più deboli l'acquisto della casa comincia a rappresentare un miraggio.

«La stretta creditizia, l'elevato tasso di disoccupazione e la contrazione dei redditi sono fattori che penalizzano chi oggi volesse impegnarsi per acquistare un'immobile. A questo si aggiunga la corresponsabilità di alcuni soggetti che avrebbero il potere di calmierare la gravità del quadro ma che se ne chiamano fuori».

A chi si riferisce?

«Mi riferisco agli amministratori pubblici, in special modo ai sindaci. Faccio un esempio: la Cooperativa Serenissima è nata per sostenere il diritto all'abitazione, per l'accesso alla prima casa. La sua funzione sociale ha consentito, in più di quarant'anni di attività, di assegnare oltre novecento alloggi nei principali comuni della Provincia di Grosseto a condizioni di prezzo vantaggiose. Oggi i comuni non operano più, con efficacia, per consentire che questo avvenga. Ed i sindaci Baldi di Follonica e Bonifazi di Grosseto lo sanno benissimo. Faccio riferimento a loro perché rappresentano i comuni più popolosi della Maremma».

Si spieghi meglio.

«Prendiamo le aree Peep, ovvero il piano per l'edilizia economica popolare. Esse erano state concepite, ai sensi della legge n°167 del 18 aprile 1962, per arginare l'emergenza abitativa e regolamentare l'assegnazione degli immobili per coloro che fossero in possesso di determinati requisiti (acquisto prima casa e reddito inferiore ad una soglia massima). Il costo dei terreni edificabili risultava così molto più basso rispetto a quello di mercato e consentiva di applicare un prezzo di acquisto competitivo. Oggi questa garanzia è saltata: il valore dei terreni su aree peep è allineato ai prezzi di mercato. Per cui comprare oggi una casa su area peep significa per gli acquirenti pagare un prezzo pieno. Noi cerchiamo, non perseguendo logiche di profitto, di contenere i costi, consentendo ai soci assegnatari di godere della piena proprietà di un immobile ad oneri ridotti. Con grandi difficoltà. Se le aree peep mantenessero livelli di prezzo più bassi, secondo la logica per cui erano sorte, assolveremmo senza problemi alla funzione».

E la tassazione non aiuta.

«L'Imu è l'altro fronte caldo. I comuni applicano delle aliquote che contrastano molto con qualunque iniziativa di ordine sociale perseguita da soggetti giuridici come il nostro. Le faccio un esempio. A Follonica nel 2011, su 22 alloggi assegnati in locazione, pagavamo un'aliquota ICI del 4 per mille, pari a € 3.420. Oggi, sullo stesso immobile, paghiamo un'aliquota Imu del 10,6 per mille, pari a €16.620. Considerando che i canoni di locazione, bassi per principio statutario ed in ottemperanza alla normativa vigente, servono in gran parte per coprire l'imposta (3 mensilità per l'esattezza), quello che rimane non è sufficiente a ripagare il mutuo che la Cooperativa ha dovuto accendere per realizzare l'intervento. A queste condizioni è impensabile da parte nostra operare in maniera funzionale. Noi siamo pronti a dare il nostro contributo, purché ci siano le premesse».

E sul Comune capoluogo?

«Se Follonica piange, Grosseto non ride: al Pizzetti, in piena area Peep, per il meccanismo delle aree edificabili, siamo costretti a pagare l'Imu per lo stesso importo che pagherebbe un qualunque privato. Eppure l'area è destinata alla prima casa. Siamo costretti pertanto a trasferire questi costi aggiuntivi sull'assegnatario, snaturando così il principio sociale per il quale siamo nati. Come se non bastasse il Comune di Grosseto ci ha impedito di introdurre quei migliorativi strutturali che avrebbero reso gli alloggi di maggior appeal ed alleggerito i costi di costruzione. Ci siamo però fatti carico di realizzare la strada di accesso e portato a termine la bretella di collegamento con via Segni. In più ci siamo accollati i costi delle opere di urbanizzazione del previsto Centro Servizi, in attesa che il Comune assegni l'area. È troppo chiedere maggior disponibilità da parte delle istituzioni? Altrimenti che senso ha continuare a mantenere vincoli su aree che di vantaggi non ne hanno più?»

@guifiorini