

LETTERA A BRUNETTA

# Alloggi ex Iacp, la vendita non rilancia il mercato

di **Luciano Cecchi\***

**G**entile ministro, prendiamo atto della Sua proposta pubblicata sul Sole 24 Ore dell'11 marzo riguardante l'alienazione dell'intero patrimonio di alloggi popolari come una delle soluzioni da mettere in atto per avviare un ciclo positivo basato sulla spinta a investire da parte dei cittadini. Se l'obiettivo è riavviare il mercato immobiliare allora preferiamo confrontarci con l'impostazione strategica indicata nei giorni scorsi dal presidente del Consiglio dei ministri. Con il suo "Piano casa" il presidente Berlusconi ha posto l'accento su una serie di incentivi che sicuramente favoriranno quel laboratorio di innovazioni già pro-

mosso a livello territoriale e che comunque potrà essere avviato solo attraverso un accordo preventivo con la Conferenza unificata Stato-Regioni.

FederCasa - che come Lei ben sa associa chi amministra gran parte di questo patrimonio, insieme ai Sindaci dei Comuni che sono titolari dell'altra parte, per un totale di circa 900 mila abitazioni - ritiene che un'ipotesi di vendita generalizzata non solo non risolve il problema dell'attuale congiuntura in cui versa il mercato immobiliare, ma rischia anche di indebolire ulteriormente la già scarsa offerta di alloggi sociali del nostro Paese.

In quanto operatori del settore non siamo mai stati pregiudizialmente contrari a una oculata politica di dismissione di parte del patrimonio ma tale scelta deve essere proposta dagli enti gestori, concordata a livello regionale e inserita in una strategia di rinnovo del parco di alloggi pubblici (vendere per ricostruire, almeno alla pari). A nostro avviso potreb-

be essere più efficace creare le condizioni affinché il pubblico acquisti gli immobili invenduti del settore privato incentivando così quest'ultimo a reinvestire il ricavato avendo presente il bisogno di alloggi a destinazione sociale.

Riteniamo che la vendita del patrimonio non contribuisca a risolvere i problemi economici del Paese (visto che i ricavi non torneranno allo Stato), tanto meno il problema di quanti cercano una casa oggi, e neppure i problemi legati al degrado delle periferie, che rischia di produrre effetti sociali incontrollabili, come hanno dimostrato negli anni passati le sommosse nelle periferie francesi.

In sintesi pensiamo che la proposta della vendita degli alloggi agli inquilini:

- non cambierà le condizioni abitative di chi è già assegnatario di una casa popolare e ha già il diritto di acquistarla alle condizioni di favore previste dalla legge 560/1993, cioè a circa un terzo del valore di mercato;

- produrrà risultati quantitativamente molto al di sotto delle previsioni, in quanto coloro che erano interessati ad acquistare già lo hanno fatto nel passato (nel periodo 1993/2006 sono stati venduti oltre 150 mila alloggi ad un prezzo medio di 24 mila euro, con un trend consolidato di 10 mila alloggi venduti ogni anno) ed è difficile pensare a un'inversione di tendenza a fronte di canoni di locazione pari mediamente a 77 euro al mese;

- non avrà l'effetto di valorizzare gli immobili attraverso interventi di manutenzione straordinaria, come dimostra il piano "Right to buy" varato nel 1989 in Gran Bretagna che fallì a causa delle difficoltà da parte dei nuovi proprietari degli alloggi privatizzati ad investire in interventi di riqualificazio-

ne degli edifici;

- aumenterà invece le difficoltà dei Comuni che perderanno la possibilità di manovrare sulle proprietà pubbliche che ha consentito di avviare e portare a termine numerosi progetti di riqualificazione delle periferie;

- contribuirà a ridurre il patrimonio residenziale pubblico in locazione del nostro Paese, che è fra i più bassi in Europa (il 4%, secondo solo a Grecia, Spagna e Portogallo);

- renderà più difficile la gestione del patrimonio delle aziende per la casa, in quanto oltre il 35% degli attuali occupanti ha redditi al di sotto dei 10 mila euro annui e quindi non potrà accedere alla proprietà e in ogni caso non sarà in condizione di mantenerla né di usufruire delle agevolazioni fiscali. Al contrario, si assottiglierà la quota di inquilini con canoni più alti, che oggi consentono una com-

penrazione interna dei costi di gestione senza gravare sul bilancio delle Regioni e dello Stato, che non paga, né ha mai pagato, nulla per compensare tali costi, nemmeno quanto previsto per legge.

Inoltre il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di proprietà degli ex IACP e dei Comuni, ricade sotto la competenza esclusiva delle Regioni.

Infine ribadiamo che il patrimonio gestito dagli ex IACP è stato costruito con contributi privati versati dai lavoratori dipendenti e dai datori di lavoro ed è uno strumento indispensabile per la crescita sociale del Paese, per favorire la mobilità del lavoro, per la calmarare i prezzi degli affitti e per agevolare il rilancio dei consumi.

Sulla base di queste considerazioni ci pare urgente un confronto sulla Sua ipotesi, confronto che sarà sicuramente produttivo di sicurezze per la soluzione della crisi, cui il no-

stro settore è pronto a partecipare con le proprie risorse e con l'esperienza accumulata.

\* Presidente FederCasa



## Dall'affitto al mutuo

Il ministro della Pa e l'Innovazione, Renato Brunetta, ha proposto sul Sole 24 Ore dell'11 marzo di cedere le abitazioni di proprietà degli ex Iacp agli attuali inquilini trasformando gli affitti in mutui. Secondo il ministro la cessione aumenterebbe il capitale delle famiglie: gli immobili potrebbero diventare strumento di scambio e sarebbero destinati a crescere di valore. Dall'attuazione del piano di dismissioni deriverebbe un risparmio notevole di gestione del patrimonio da parte degli ex Iacp, verrebbero liberate risorse a sostegno di mutui agevolati, interventi di manutenzione straordinaria e nuove costruzioni per rispondere all'emergenza abitativa.

## PRECEDENTE INGLESE

Il «Right to buy» varato nel 1989 fallì: per i proprietari è quasi impossibile investire per riqualificare le case