

Note

art. 12 comma 12 delle Manovre d'estate

DL 98/2011

La vendita del patrimonio di ERP: art. 12 comma 12 del DL 98/2011

Nota di Federcasa

Premessa

Ancora una volta il Governo ripropone la vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, dopo la bocciatura da parte della Corte Costituzionale (Sentenza 121/2010) dell'art. 13 del DL 112/2008.

Al fine di aggirare la censura, le modifiche a tale articolo introdotte con il comma 12 dell'articolo 12 del DL 98 sono le seguenti:

- la rubrica dell'articolo "(Misure per valorizzare il patrimonio residenziale pubblico)" è stata sostituita con "*Misure per razionalizzare la gestione e la dismissione del patrimonio residenziale pubblico*" con ciò specificando che per "valorizzare" si intende "*razionalizzare la gestione e dismettere*".
- Si sostituisce il comma 1 dell'articolo 13 del DL 112 per disporre un nuovo termine (il **31 dicembre 2011**, prima era "*entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del decreto 112*") entro il quale il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro per i rapporti con le regioni e per la coesione territoriale **debbono promuovere, in sede di Conferenza unificata, la conclusione di accordi con regioni ed enti locali aventi ad oggetto la semplificazione delle procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati** (e qui la finalità è la stessa già prevista dal DL 112).
- Gli stessi accordi dovranno prevedere – e qui sta la novità introdotta con il comma 12 dell'articolo 12 – "***la dismissione e la razionalizzazione del patrimonio dei predetti Istituti anche attraverso la promozione di fondi immobiliari nell'ambito degli interventi previsti dall'articolo 11, comma 3, lettera a).*** In sede di Conferenza Unificata si procede annualmente al monitoraggio dello stato di attuazione dei predetti accordi.". Ricordiamo che l'articolo 11, comma 3, del DL 112/2008 prevedeva la costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale.

In sostanza: si punta a vendere il patrimonio ERP (obiettivo già più volte annunciato ! E a scadenze annuali regolari, in particolare dal 2005...), presumibilmente con i criteri dell'articolo 13 del DL 112 (determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari in proporzione al canone di locazione; riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto per l'assegnatario; destinazione dei proventi delle alienazioni alla realizzazione di interventi volti ad alleviare il disagio abitativo), acquisendo il consenso delle Regioni, attraverso accordi gestiti centralmente.

Gli immobili non venduti agli assegnatari dovrebbero essere ceduti a fondi immobiliari, in cambio di quote dei Fondi agli Enti proprietari, a meno che gli ERP non vengano posti in liquidazione; in tal caso le quote dei Fondi sarebbero assegnate alle Regioni in cambio degli immobili...

Resta infine da verificare se l'aver mantenuto la modalità dell'accordo *in sede di Conferenza Unificata* sia sufficiente a superare la censura di illegittimità costituzionale sia per l'aver di fatto imposto alle Regioni l'obiettivo della dismissioni del patrimonio (ledendo quindi l'autonomia regionale di volerlo mantenere e/o incrementare) che per l'introduzione (sia pure facoltativa) della modalità della cessione a Fondi immobiliari.

Posizione di Federcasa

A questo proposito, Federcasa presenta una posizione fortemente critica nei confronti di questo provvedimento, per i motivi che si espongono di seguito.

Pur ribadendo che non vi è alcuna posizione pregiudiziale nei confronti della vendita di una parte del patrimonio di ERP, Federcasa ritiene che ogni decisione in merito competa esclusivamente alle Regioni per quanto riguarda le scelte di politica della casa nel loro territorio ed agli Enti proprietari e gestori per quanto riguarda le scelte di razionalizzazione e valorizzazione.

Inoltre ritiene assolutamente da rifiutare una logica di mera liquidazione di un settore di fondamentale importanza per l'equilibrio sociale del nostro paese, in particolare in questo momento di crisi nazionale e mondiale.

Analisi della situazione

Qualsiasi scelta in merito alla dismissione del patrimonio di edilizia pubblica non può prescindere da una attenta analisi e valutazione della situazione nazionale e locale, che, nell'attuale periodo di crisi vede un generale impoverimento della popolazione, e in particolare di quella che abita nelle case popolari, già per definizione in condizione di disagio economico: la popolazione in "fascia A e B", cioè coloro che hanno redditi inferiori a 10mila euro l'anno, sta crescendo in particolare nelle aree del nord Italia, e in queste aree si sta facendo importante il fenomeno della morosità incolpevole. Questa stessa popolazione è particolarmente esposta al nuovo fenomeno della "fuel poverty", cioè la difficoltà a riscaldare adeguatamente la propria abitazione. E' chiaro che queste famiglie non saranno in condizione di accedere all'acquisto del proprio alloggio ed, anche se il prezzo di vendita fosse irrisorio, non sarebbero in condizione di investire per migliorare l'efficienza energetica degli alloggi e quindi si abbandonerebbe una parte importante del nostro patrimonio edilizio al degrado.

Percentuale Popolazione in fascia A-B (canoni minimi), anni 2003-2008

Dati: Ufficio statistica Federcasa

	2003	2004	2006	2008
NORD	28,0%	27,4%	27,6%	37,2%
CENTRO	11,0%	18,8%	23,7%	16,6%
SUD	50,0%	34,9%	41,9%	31,0%
ITALIA	32,8%	28,5%	31,9%	34,5%

Parallelamente è in riduzione la parte di utenti in area di decadenza, cioè di coloro che avendo superato il limite di reddito massimo per più di due anni dovrebbero lasciare il patrimonio pubblico.

Percentuale popolazione in area decadenza. Anno 2003-2008

Dati: Ufficio statistica Federcasa

	2003	2004	2006	2008
NORD	2,3%	4,9%	3,0%	2,5%
CENTRO	1,6%	3,6%	2,3%	2,4%
SUD	4,5%	3,2%	3,1%	1,9%
ITALIA	3,0%	4,0%	2,9%	2,4%

La percentuale attuale pari al 2,4% corrisponde alla quota di alloggi che vengono attualmente venduti in due anni, in un processo fisiologico di rinnovo.

Bisogna poi considerare le condizioni di difficoltà gestionale indotte da un processo di dismissione generalizzato al di fuori di un piano di valorizzazione: allo stato attuale le vendite in base alla legge 560/93 hanno prodotto la vendita di 180.000 alloggi e la creazione di 21.000 condomini misti, con le conseguenti difficoltà gestionali.

Un altro problema del sistema attuale è costituito dal prezzo di vendita, che, come media nazionale, è pari a circa 25mila euro/alloggio.

Con questo criterio, gli Enti gestori e le Regioni perdono importanti risorse in quanto non sono in condizione di ricostituire il patrimonio dismesso e lo stock sotto controllo pubblico si assottiglia a fronte di una domanda crescente.

Calcolando un valore medio di mercato per un alloggio di circa 75 mq, in area periferica e in cattivo stato di manutenzione pari a 70-80.000 euro, la perdita per il settore pubblico nel solo periodo 2000-2008 è pari a 4,5 miliardi di euro, con cui **si sarebbero potuti costruire quasi 40mila alloggi in più, senza pesare sul bilancio dello Stato e delle Regioni!**

Un'ultima considerazione riguarda la possibilità di conferimento del patrimonio invenduto ai Fondi immobiliari ex art. 11 comma 3 del DL 112/2008. Vi sono da fare molte osservazioni a questo proposito: gli immobili non venduti agli assegnatari saranno in prevalenza immobili occupati da famiglie che non hanno i mezzi per esercitare la prelazione e che hanno diritto a essere tutelati e a conservare l'immobile in locazione come alloggio sociale; e quindi per questa – e molte altre ragioni (la vetustà e lo stato di conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ad esempio) gli immobili conferiti ai Fondi saranno immobili occupati senza alcun valore commerciale, e che quindi difficilmente potranno essere ceduti in contropartita di quote di Fondi che, per loro natura, dovranno assicurare una remunerazione di mercato...chi gestirà nel Fondo immobiliare gli inquilini degli alloggi sociali occupati? Tutto ciò tenendo presente che il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (costruito in maggioranza con i fondi ex Gescal) è per sua natura inalienabile (se non agli stessi utenti, in base alla legge 560/93 e alle successive norme regionali).

In definitiva, lo strumento "Fondo immobiliare" non sembra in alcun modo idoneo ad assicurare una migliore gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e, soprattutto, un miglior servizio per l'alloggio sociale ai soggetti assegnatari.

Parametri da valutare preliminarmente agli accordi Stato Regioni

Infine vogliamo sottolineare alcuni parametri fondamentali che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dei previsti accordi Stato/Regioni.

- a. Tutela delle utenze più deboli (oltre il 60% dei residenti). Ogni provvedimento che si potrà assumere dovrà tener conto dell'impossibilità di acquisto da parte degli utenti privi di mezzi e quindi prevedere la possibilità di permanenza nel proprio alloggio o in altro analogo nella stessa zona. Ma attenzione: se questo patrimonio occupato sarà conferito a un Fondo immobiliare chi pagherà la differenza fra il canone sostenibile da questi utenti e il livello di redditività del fondo? Si rischia di scaricare sulle Regioni ulteriori costi per la compensazione dell'onere di servizio, che attualmente non viene corrisposta ai gestori aziende casa.
- b. Necessità di mantenere a livello locale uno stock disponibile per le utenze deboli anche in vista delle nuove povertà aggravate dalla crisi economica : il rischio è di costringere i comuni ad aumentare le spese per alloggiamenti provvisori in residence o alberghi delle situazioni sociali più disagiate.
- c. Valutazione della congiuntura di mercato che vede un aumento dell'invenduto ed un blocco degli investimenti immobiliari privati, e che rischia di aggravarsi a fronte dell'immissione di uno stock pubblico a prezzi calmierati.
- d. Infine dovrà essere valutata la possibilità di valorizzazione diversa, pur mantenendo la *mission* sociale del patrimonio, attraverso l'inserimento di attività ai piani terreni, l'incremento di cubature ecc., come alternativa alla vendita.

La proposta

1. Rivedere i piani di vendita

Limitare la vendita agli alloggi che si trovano in condomini in cui il pubblico è in minoranza e a quelli marginali non più utili a fini sociali.

2. Aumentare i prezzi di vendita lasciandone la definizione all'Ente proprietario

Considerando che gli utenti dell'edilizia pubblica già hanno usufruito di un bene, costruito con fondi di tutti i lavoratori, pagando un canone pari ad un quarto di quello di mercato, non pare ulteriormente sostenibile la politica demagogica di cedere gli alloggi pubblici a prezzi "politici", a danno di coloro che attendono invano una casa.

Si dovrà **vendere meno, ma vendere bene**, a prezzi di poco inferiori a quelli di mercato.

La definizione del prezzo dovrà essere lasciata alla responsabilità dell'Ente proprietario, anche sulla base di considerazioni più generali (convenienza dell'ente a liberarsi di parti del patrimonio residuali, oppure a dismettere parti pregiate per recuperare risorse).

3. Ampliare la casistica del ricorso alla vendita ad asta pubblica degli alloggi.

Attualmente si vendono all'asta i soli alloggi vuoti. Si dovrebbe poter vendere con lo stesso sistema anche il patrimonio abitato da persone "fuori reddito" che non intendono acquistare.

In questo modo si realizzerebbe il dispositivo del Piano casa che prevede il finanziamento delle costruzioni attraverso la vendita del patrimonio ex Iacp. La vendita a prezzi prossimi al mercato del patrimonio consentirebbe, al ritmo attuale, la costruzione di circa 6.000 alloggi l'anno, con un investimento di 700 milioni di euro annui.

Infine si invita il governo a lavorare a un vero "piano casa" che preveda risorse adeguate e strumenti normativi efficaci (si può prendere spunto da alcune norme regionali sul Piano casa, come quella del Lazio prima versione)