

CAMERA DEI DEPUTATI
VIII Commissione Permanente
(Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)

Audizione
“Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare”
Mercoledì, 9 giugno 2010

SINTESI DELLE PROPOSTE FEDERCASA

1. Superamento della disparità di trattamento tra settore privato e settore pubblico tramite il riconoscimento all'ERP della detrazione del 36% sulle spese di ristrutturazione edilizia e la detrazione del 55% per la riqualificazione energetica a scalare sui versamenti che gli Enti gestori del patrimonio pubblico versano allo Stato (IRES, Tassa di Registro, Bollo, ecc).
2. Costituzione di Fondo di Rotazione (400 milioni di euro) per l'attivazione degli interventi di ristrutturazione o riqualificazione energetica per consentire al gestore del patrimonio pubblico di avviare i processi di autofinanziamento.
3. Rideterminazione canoni ERP determinando un “canone di equilibrio” in grado di garantire una corretta gestione dell'alloggio in termini di salubrità, decoro e sicurezza durevoli nel tempo.

Il raggiungimento del “canone di equilibrio”, stante i valori estremamente bassi degli attuali canoni di locazione, si dovrà ottenere tramite solidarietà interna all'inquilinato tra fasce di reddito diverse ed una integrazione a garanzia del valore stabilito tramite un fondo finanziario della fiscalità generale come da art. 11 Legge 431/1998.

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CISPEL

DETTAGLIO DELLE PROPOSTE FEDERCASA

FederCasa è la federazione che riunisce i 108 soggetti pubblici (IACP comunque denominati e trasformati dalle Regioni) che gestiscono la parte più importante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in Italia – vale a dire 800.000 alloggi e oltre 100.000 altre unità immobiliari – ed in rappresentanza di questo delicato settore sottoponiamo alla Vostra attenzione alcune proposte per incrementare e per rendere più efficiente il patrimonio di edilizia sociale destinato ai ceti più deboli della popolazione che rappresentano una parte non marginale della domanda di alloggi in affitto a canone moderato e sostenibile, a cui vanno aggiunti le decine di migliaia di ex inquilini diventati proprietari degli alloggi negli ultimi 25 anni.

Le nostre proposte vogliono contribuire al pieno sviluppo del “Piano nazionale di edilizia abitativa” di cui al DPCM 16 luglio 2009 ed in particolare all’art. 1 lettera b) ma contemporaneamente vogliono anche contribuire al conseguimento degli obiettivi ambientali di riduzione delle emissioni di CO2 ed a ridurre i costi della bolletta dei servizi energetici per il nostro inquinato che vive di redditi medio-bassi.

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è utilizzato da persone particolarmente fragili socialmente ed economicamente, quindi l’esigenza di intervenire prioritariamente su tale patrimonio risponde non solo agli obiettivi generali di contenimento dei consumi e di rilancio dell’economia, ma anche e soprattutto ad esigenze di carattere sociale, per prevenire le conseguenze del flagello della “fuel poverty” che è all’ordine del giorno degli organismi internazionali.

In assenza di finanziamenti specifici o di incentivi è però evidente che gli enti gestori non sono in condizione di intervenire sul proprio patrimonio, in quanto, contrariamente al privato proprietario, non hanno nessuna possibilità di recuperare l’investimento, né attraverso un aumento dell’affitto (vietato dalle leggi regionali che regolano il settore), né attraverso il risparmio conseguito. Il rischio è quindi di non poter intervenire proprio là dove il bisogno è più forte.

E' dal 31 dicembre 1998 che il settore non riceve finanziamenti, tanto meno finanziamenti annuali e costanti nel tempo, come avviene per altri servizi pubblici rivolti alle persone.

Le risorse indirizzate all'ERP con provvedimenti governativi dell'anno 2007, prima congelati dal DL 112/2008 ed in fase di redistribuzione con DM 16 luglio 2009, rappresentano una sorta di *una tantum* comunque scollegata da ogni logica di continuità in grado di favorire una qualificata azione programmatoria.

Il servizio abitativo richiede, come ogni altro servizio, per una adeguata gestione risorse anche contenute, ma certe e continue nel tempo.

Dal 1° gennaio 1999 sono venuti meno anche i finanziamenti per la manutenzione straordinaria degli immobili e per la loro riqualificazione.

Interventi di questa natura non possono certo essere finanziati da canoni imposti da leggi regionali mediamente di 80 euro/mese che vanno depurati dal prelievo IRES operato dallo Stato e dall'IRAP prelevata dalle Regioni.

Per questo motivo le nostre proposte riguardano principalmente la questione del trattamento fiscale delle Aziende Casa (ex IACP comunque denominati), soggetti che sono oggetto di imposizione fiscale pari a quelli che operano sul libero mercato, e che forniscono annualmente allo Stato un gettito pari a circa 220 milioni di euro, senza ricevere in cambio nemmeno una parte di questo gettito.

L'esclusione dell'ERP dagli incentivi fiscali di cui gode il settore privato (36% su interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione e 55% su interventi di risparmio energetico) aggrava ulteriormente le difficoltà del settore. Discriminatorio è ciò che si determina nei circa 27.000 condomini costituitisi dopo le "vendite" avvenute con legge 560/1993.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o riqualificazioni deliberate dalle assemblee condominiali (spesso amministrati dai privati) sui caseggiati fatti oggetto di vendite, gli ex inquilini diventati proprietari godono delle facilitazioni fiscali sopracitate, mentre sugli alloggi non venduti, comunque oggetto dello stesso intervento, l'Ente gestore non gode della stessa condizione fiscale.

Insomma mentre le facilitazioni fiscali vengono riconosciute a chiunque possieda un immobile sul quale si effettua un intervento di riqualificazione (compresi Castelli, lussuose ville, ecc.) viene esclusa dalle stesse l'ERP. E' come dare un buono benzina a chi possiede una Rolls Royce e negarlo a chi possiede solo uno scooter.

L'alienazione del patrimonio ERP rappresenta una risorsa importante non solo per trasformare un inquilino in proprietario, ma deve essere anche l'opportunità costruire nuovi alloggi in contesti urbani di qualità ed ancorati alla norma sul risparmio energetico. Invece l'impiego prevalente delle risorse recuperate da vendite patrimoniali è indirizzato a manutenzioni straordinarie e a volte al raggiungimento del pareggio di bilancio nella sua parte ordinaria. Così facendo si ottiene solo una riduzione del patrimonio pubblico offerto a canoni socialmente veri e si alimentano problemi ai Sindaci dei Comuni che hanno così meno disponibilità per rispondere alla domanda di case popolari provenienti dalle popolazioni da loro amministrare.

Le proposte che avanziamo in questa nota hanno già trovato ripetuti consensi in Ordini del giorno approvati dalla Camera dei Deputati in diverse occasioni. Ora ci permettiamo di chiedere che ci sia coerente operatività su ciò che si condivide.

Non avanziamo proposte che implicino aumenti dei costi da parte dello Stato. Basta ritornare alle case popolari ciò che versano allo Stato in materia di imposte e togliere qualche cosa a chi non ha bisogno di aiuti economici e spalmare diversamente gli incentivi così come proponiamo in seguito.

Riteniamo che una manovra finanziaria debba affrontare contemporaneamente la riduzione della spesa pubblica ma anche perseguire il rilancio dell'economia del paese. Gli investimenti pubblici debbono quindi essere coerenti evitando provvedimenti che escludano da eventuali aiuti soggetti deboli specie se destinati ad azioni strutturali collegate ad obiettivi ambientali e di rilancio industriale.

Il Piano per l'edilizia residenziale pubblica: un piano di rilancio industriale

In sintesi chiediamo una riflessione sulla distribuzione degli aiuti alle famiglie e ai settori industriali, per riequilibrare la stessa e meglio conciliare incentivi all'industria e protezione dei più deboli.

In particolare chiediamo:

- l'incentivo al recupero energetico del patrimonio residenziale in affitto compresa l'ERP che consentano un'entrata equivalente a quella del 55% di detrazione dato alla proprietà;
- l'accelerazione e la copertura finanziaria di tutti gli obiettivi del Piano casa, che risulterà sicuramente potenziato dalle misure di cui sopra.

Il settore dell'edilizia residenziale pubblica è un importante volano di occupazione per l'edilizia, così come è sempre stato nel passato e, sul piano della riduzione delle emissioni può concorrere in modo sostanziale agli obiettivi del Piano energetico nazionale ed ai nuovi impegni che il Paese dovrà assumere a seguito dell'adozione della nuova direttiva EPBD sulle prestazioni energetiche degli edifici.

Sostenibilità ambientale: riqualificare l'esistente

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica per la maggior parte oggi è in classe D-E-F o inferiore, con consumi pari a 200-250 KWh/mq anno. Non è pensabile portare tutti questi edifici in classe A o B (sotto i 50 KWh/mq anno), se non con interventi graduali a partire dagli impianti, serramenti ed isolamenti dei solai superiore ed inferiore, con costi ad alloggio pari o inferiori a 25.000 euro.

Se consideriamo sicuramente privi di adeguato isolamento gli alloggi costruiti dal dopoguerra al 1981 risultano circa 450 mila alloggi con necessità di intervento urgente.

L'investimento necessario per un adeguamento ai livelli di cui sopra di tutti gli alloggi in condizioni peggiori richiede in totale circa 11, 250 miliardi di euro.

Per stare in tempi contenuti – ma compatibili sia con il potenziale di intervento che con le risorse che è possibile attivare – occorre darsi un obiettivo annuo pari ad almeno il 5-6% del patrimonio riqualificato annualmente, al fine di rispondere anche ai problemi di povertà degli abitanti. Cioè un piano di riqualificazione di 40.000 alloggi l'anno per circa 1 miliardo di investimento annuo.

Ciò significa in termini di risultati:

- 450€ di risparmio potenziale all'anno sulla bolletta energetica per le famiglie (le variazioni dell'indice del prezzo medio per l'elettricità rendono questa cifra estremamente difficile da prevedere);
- 4 tonnellate di CO2 risparmiate ad alloggio l'anno;
- 6.000kwh/alloggio/risparmio annuale;
- 10.000 occupati in più l'anno nelle costruzioni e 7.000 nell'indotto.

Per conseguire questo risultato servono alcuni supporti ed occorre creare le condizioni agendo sul piano legislativo, su quello degli aiuti fiscali e sul piano finanziario.

Riforma normativa

Sul piano legislativo occorre ripensare il meccanismo di calcolo degli affitti nell'edilizia residenziale pubblica, che si rivolge ai ceti più deboli con affitti medi di 80 euro al mese, mentre il costo della bolletta energetica (luce e gas, ecc.) incide a volte più dell'affitto sociale, garantendo una entrata che consente una gestione corretta in materia di sicurezza, salubrità e decoro di questo patrimonio alloggiativo.

Ciò consentirebbe anche una ripresa degli investimenti da parte del settore nel suo complesso.

In sintesi sul piano degli aiuti fiscali e finanziari occorre estendere alle aziende casa la possibilità di utilizzare la detrazione del 55% sulle spese per riqualificazione energetica, prorogandola almeno per un periodo di almeno 5 anni;

Tale soluzione è sicuramente possibile senza gravare sul bilancio dello Stato (almeno nei primi 5 anni, in caso di proroga limitata nel tempo) come dimostrano le nostre stime illustrate nella tabella 1.

In termini generali la proroga e l'ampliamento delle agevolazioni possono essere affrontati con una riforma che tenga conto dei suggerimenti dell'ENEA e di vari operatori del settore che ne richiedono una revisione complessiva:

- portando fino a 10 anni la deducibilità;
- disincentivando il ricorso alla deduzione del 36% senza riqualificazione energetica;

– articolando la deduzione in base al tipo di intervento (rapportata al beneficio in termini di risparmio energetico conseguibile ed ai tempi di ammortamento). Ad esempio:

- solo interventi sugli impianti: 20%;
- serramenti: 30%;
- involucro: 40%;
- interventi complessivi: 55%.

Un mix calcolato di queste misure dovrebbe compensare se non ridurre l'impatto sullo Stato delle nuove agevolazioni.

Queste richieste sono state più volte recepite dal Parlamento e dal Governo, con l'approvazione di ordini del giorno in cui si impegnava a trovare una soluzione finanziaria cui però non ha ancora fatto seguito alcun provvedimento.

Altre proposte fiscali

Ribadiamo inoltre la necessità di estendere al settore dell'ERP la detrazione del 36% per le ristrutturazioni, provvedimento che non si applica alle persone giuridiche, e quindi ci esclude di fatto, provocando però situazioni paradossali, come già detto, in particolare nelle gestioni condominiali, in cui, l'Ente pubblico sia in minoranza e costretto ad investire per adempiere alla delibera condominiale, distogliendo risorse da altri interventi più urgenti, non usufruiva di alcuna agevolazione, al contrario degli ex inquilini.

Conclusione

Riteniamo che il settore dell'Edilizia residenziale pubblica dovrebbe essere messo in condizione di migliorare la gestione del proprio patrimonio con i provvedimenti che abbiamo indicato, e di aumentare la dotazione di alloggi, su cui premono 600 mila domande che, se non troveranno risposta, alimenteranno ulteriormente le situazioni di tensione abitativa che generano occupazioni degli alloggi vuoti, la nascita di abitazioni improprie, oltre che l'aumento degli sfratti per morosità nel mercato privato.

Tabella 1. PIANO FINANZIARIO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA PATRIMONIO ERP

Ipotesi: programma quinquennale per la riqualificazione del patrimonio ex IACP

	soggetti	alloggi	costo medio/alloggio	Costo totale	Deduzione 55%	Autofinanziamento
costi	IACP	40.000	25.000	1.000.000.000	550.000.000	450.000.000

IVA 100.000.000

Irpeg imprese (20%) 200.000.000

Effetti sul bilancio statale (con deduzione su 10 anni)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
uscita														
interventi entro 2011	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000				
interventi entro 2012		55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000			
interventi entro 2013		-	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000		
interventi entro 2014		-	-	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	
interventi entro 2015		-	-	-	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Totale	55.000.000	110.000.000	165.000.000	220.000.000	275.000.000	275.000.000	275.000.000	275.000.000	275.000.000	275.000.000	220.000.000	165.000.000	110.000.000	55.000.000
entrata														
IVA	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000									
imposte da imprese costr	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000									
	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000									
Bilancio	245.000.000	190.000.000	135.000.000	80.000.000	25.000.000	- 275.000.000	- 275.000.000	- 275.000.000	- 275.000.000	- 275.000.000	- 220.000.000	- 165.000.000	- 110.000.000	- 55.000.000