

COMUNICATO STAMPA

Le Organizzazioni italiane per gli alloggi sociali presentano un protocollo unitario per far fronte alla emergenza abitativa

ANCAb-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative, Federcasa, illustrano analisi e proposte comuni per la realizzazione alloggi sociali e per una nuova politica abitativa

Roma 18 gennaio 2006 - “Rilanciare una forte iniziativa affinché la questione abitativa del nostro Paese torni ad essere ai primi posti delle agende politiche e programmatiche ai diversi livelli istituzionali” è questo l’obiettivo prioritario del *Protocollo di intesa* sottoscritto dalle organizzazioni italiane dell’alloggio sociale -ANCAb-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative, FEDERCASA- nel quale si definiscono gli impegni e le proposte in merito alle modalità di intervento a sostegno della domanda sociale di abitazioni in coerenza con gli obiettivi europei e, più specificamente con “l’impegno del governo italiano a definire entro il 2006 in applicazione delle direttive UE, il settore dell’alloggio sociale legittimato a ricevere sostegni pubblici”.

L’iniziativa è stata presentata oggi a Roma in un incontro dal titolo “*Proposte per una nuova politica abitativa*” promosso dalle tre organizzazioni firmatarie dell’accordo che, insieme, rappresentano oltre un milione e settecentomila utenti dell’alloggio sociale. Le analisi e le proposte unitarie sono state illustrate dai presidenti di Federabitazione-Confcooperative, **Giuseppe Venturelli**; di Federcasa, **Luciano Cecchi**, e dal presidente di ANCAb-Legacoop, **Luciano Caffini**

La situazione del mercato e l’incidenza degli affitti sui redditi

“Il problema casa è riemerso con tutta la sua drammaticità, smentendo coloro che pensavano che non fosse più necessario impegnare le pubbliche istituzioni in politiche che dessero risposte alla domanda delle fasce più deboli” lo hanno sottolineato i rappresentanti delle organizzazioni dell’alloggio sociale evidenziando che “le dinamiche senza precedenti del mercato immobiliare hanno avuto riflessi sui prezzi degli affitti, con incrementi tali da renderli inaccessibili alle famiglie con redditi medio-bassi”. “Gli effetti regolatori della legge 431 – osservano in una nota comune-, in mancanza di un incremento dell’offerta degli alloggi a canone calmierato e sociale, sono stati sostanzialmente nulli e motivano richieste di revisione da parte dei rappresentanti degli inquilini”. “Inoltre -aggiungono -nei prossimi due anni scadranno circa 1 milione e mezzo di contratti di affitto: gli effetti della crescita dei valori immobiliari sui rinnovi dei canoni metteranno in difficoltà centinaia di migliaia di famiglie”.

Secondo il Rapporto 2005 di ANCAb/Legacoop-CRESME, “per acquistare una casa sul libero mercato in una grande area urbana, oggi occorrono 9 annualità di stipendio contro le 3,5 di quaranta anni fa; nei comuni di media dimensione, ne occorrono 5 contro 2 di allora.

L’incidenza del canone di affitto sul reddito delle famiglie inquiline di proprietari privati è in media del 24%; ma per le famiglie con redditi più bassi (da 10 a 20 mila euro) il costo dell’affitto pesa fino al 47%”. Per il prossimo anno è prevista un’ulteriore crescita, secondo lo stesso rapporto, infatti, “per 1 milione e 700 mila famiglie, la spesa per l’affitto nel 2007 supererà la soglia del 30% del reddito disponibile”.

L’offerta insufficiente degli alloggi sociali

In questo contesto, sono circa 600.000 le famiglie in lista di attesa per un alloggio pubblico a canone sociale. La produzione di alloggi pubblici e di edilizia agevolata è scesa a livelli marginali: la produzione annua di alloggi di proprietà pubblica è passata negli ultimi 20 anni da 34.000 a 1.900 alloggi, mentre quella di edilizia agevolata da 56.000 a 11.000 alloggi.

Le Regioni sono in difficoltà a garantire la continuità di programmazione di interventi di alloggi sociali, poiché sono venuti meno i gettiti che in passato assicuravano il finanziamento del Settore. I Comuni si trovano sostanzialmente soli a fronteggiare le tensioni sociali generate dall’emergenza abitativa.

L'impossibilità di accesso ad un alloggio, compatibile con i livelli di reddito, è un oggettivo impedimento alla formazione di nuove famiglie, alla mobilità lavorativa, all'integrazione dei lavoratori immigrati regolarizzati. In definitiva un ostacolo ad una crescita armonica della società e allo sviluppo economico.

Le disposizioni previste dalla Legge Finanziaria 2006 non affrontano razionalmente il problema della casa, anzi tendono ad aggravare di più una situazione già molto complessa e delicata.

Il ruolo e l'incidenza delle Organizzazioni dell'alloggio sociale

ANCAb-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative e Federcasa rappresentano oltre 1.700.000 utenti dell'alloggio sociale.

In particolare alle cooperative associate ad ANCAb e Federabitazione aderiscono oltre 800.000 famiglie che aspirano ad un alloggio a prezzi o canoni calmierati.

Gli Enti gestori (IACP ed ex IACP) associati a Federcasa gestiscono circa 900.000 alloggi.

Gli alloggi assegnati in proprietà dalle cooperative costano mediamente il 20% in meno rispetto ai prezzi di mercato.

Il canone medio di un alloggio di edilizia pubblica gestito dagli IACP ed ex IACP è di circa 77 euro al mese ed è definito sulla base di norme definite dalle singole Regioni.

Le cooperative associate ad ANCAb e Federabitazione hanno un patrimonio di circa 50.000 alloggi in locazione a canoni calmierati e, in corso di realizzazione, un programma di alloggi sociali in locazione di circa 3.000 alloggi. Il canone medio di questi nuovi alloggi nelle grandi città si aggirerà intorno ai 500 euro mensili, a fronte dei 1.000/1.200 del libero mercato.

Gli impegni comuni e le proposte indicati nel Protocollo

ANCAb-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative e Federcasa "si impegnano a realizzare un confronto a tutti i livelli delle proprie organizzazioni" finalizzato ad "elaborare proposte comuni" in materia di:

- "riforme dello stato sociale nel settore dell'edilizia abitativa" anche attraverso forme innovative di "collaborazione ed integrazione tra soggetti operatori pubblici e privati";

- governo del territorio al fine di assicurare le risorse di aree e immobili necessarie", "con particolare riferimento alla promozione di programmi integrati di intervento" e attraverso "forme innovative per attivare gli investimenti necessari alla realizzazione di programmi di housing sociale, basati sull'ottimizzazione delle risorse pubbliche, e l'attivazione" "di risorse private".

Le tre Organizzazioni –che aderiscono al Cecodhas, l'organismo rappresentativo dei principali operatori europei dell'alloggio sociale- ribadiscono inoltre il proprio impegno al fine di "rendere più efficaci le azioni intraprese nell'ambito dei processi di regolamentazione europea del settore dell'housing sociale e delle società cooperative" ed "a sostenere le iniziative del Cecodhas sui temi degli aiuti di Stato, servizi di interesse generale, e in particolare per l'accesso delle proposte di intervento di housing sociale ai Fondi strutturali.

Individuano alcuni temi prioritari, oggetto di iniziative unitarie, nei seguenti obiettivi:

- rilanciare il tavolo di coordinamento politico e tecnico con le Regioni;
- riprendere il confronto con i sindacati confederali e degli inquilini e con l'ANCI per ottenere la convocazione di una *Conferenza nazionale sulla casa* e così concorrere alla definizione, da parte del governo, della casa come Servizio di Interesse Generale Sociale;
- avviare un confronto programmatico con le forze politiche e istituzionali, specie in merito a: edilizia sostenibile, categorie speciali, riqualificazione urbana;
- proporre indirizzi di politica legislativa su: governo del territorio; finanziamenti pubblici; finanziamenti alternativi e project financing; accreditamento degli operatori;
- promuovere, in partenariato, programmi europei per la qualificazione e la promozione di imprese di housing sociale.
- ridefinire il ruolo del patrimonio pubblico e le regole che presiedono alla sua gestione;

Al fine di dare attivazione ai contenuti del protocollo, per iniziativa delle tre organizzazioni, è costituito *Cecodhas Italia*, ed una Commissione paritetica composta da un rappresentante per ciascuna organizzazione.