

PROT. 547

ROMA, 11 settembre 2007

e-mail:

[Ferruccio.debortoli@ilsole24ore.com](mailto:Ferruccio.debortoli@ilsole24ore.com)

Gentile Dottor

**Ferruccio de Bortoli**

Direttore responsabile

Il Sole 24 ORE

**M I L A N O**

I ripetuti riferimenti, talvolta palesemente sotto intesi sulle responsabilità dei gestori di Edilizia Residenziale Pubblica soprattutto allorché si afferma che questi applicano canoni troppo bassi e prezzi di vendita fuori mercato (leggasi l'articolo a firma del giornalista Salvatore Petrarca del 30 agosto 2007, a pag. 4, del quotidiano il Sole 24 Ore) vengono da noi valutati quali limiti conoscitivi da parte dell'estensore dell'articolo sul mondo e soprattutto sulle norme che regolano il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Il tutto stupisce allorché quanto in questi giorni viene pubblicato in termini di edilizia popolare proviene da un quotidiano specializzato nel campo economico-finanziario e da sempre rigorosamente a conoscenza di norme legislative nazionali e regionali, al pari di questioni giuridiche, che vengono offerte in appositi inserti orientati alla gestione dei patrimoni immobiliari residenziali e diversi, regolati comunque in maniera assolutamente differente rispetto alla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Ancora, nell'articolo a firma del giornalista Roberto Perrotta del 31 agosto 2007 "Quelle case popolari fra regali e misteri" alle pagine 1 e 17 si legge che gli Enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica sono 6.800 per 900.000 alloggi, informazione decisamente inesatta poiché i gestori dell'Edilizia residenziale pubblica sono 108 su base nazionale con caratteristiche comunali, provinciali e regionali. Detti Enti oltre a gestire il patrimonio esistente progettano piani complessi di riqualificazione urbana (PRU; Contratti di Quartiere; PRUSST) in collaborazione con i Comuni, promuovono STU, svolgono servizi energetici e, in alcuni casi, agiscono all'interno dei quartieri ERP, come mediatori sociali (portierati sociali e spazi dedicati a categorie quali anziani).

E' necessario migliorare le forme di gestione del comparto anche con la concorrenza dei privati, che però gestiscono da sempre parte dei servizi condominiali a carico dell'utente che rappresentano la quasi totalità del costo dell'abitazione.

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

Se si auspica la gestione dell'ERP, da parte di privati, va da sé che la stessa debba avvenire a parità di regole, vincoli, impedimenti, condizioni economiche ed imposizioni fiscali per poterne valutare l'eventuale maggiore efficienza e qualità.

Onde evitare confuse derive, immaginando che con la privatizzazione del settore si possano superare tutti i problemi va segnalato che allo stato attuale il gestore dovrà operare con una unica entrata di bilancio pari ad un canone medio per ogni alloggio gestito di 77 Euro mensili dai quali bisogna decurtare una fiscalità pari a 26 Euro (i canoni sono determinati con norme legislative regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano).

Stante la situazione descritta ci rimane difficile immaginare quali margini di profitto potrà ricavare il più virtuoso dei gestori privati.

Quanto sopra vale anche nel caso delle alienazioni del patrimonio le cui regole e prezzi di vendita sono dettate per la maggior parte di tutto il territorio Italiano dalla legge dello Stato n. 560/93.

La stessa e le successive leggi regionali hanno imposto prezzi di vendita inferiori ai prezzi di mercato del 60-70%.

Si devono vendere tre alloggi per costruirne uno, sempre che per il nuovo l'area edificabile sia data in concessione gratuita. Non è certamente questa la situazione che gli enti gestori auspicano. Anziché una semplificazione della gestione, le vendite hanno provocato un grave appesantimento, avendo creato circa 27.000 gestioni condominiali miste. Significa che il patrimonio residenziale non venduto è gestito di fatto privatamente tramite le assemblee condominiali, quindi da amministratori condominiali sulla base delle regole in materia, dettate dal Codice Civile e non dai Consigli di Amministrazione degli Enti.

Evidenziare con l'intervista all'On.le Brunetta, la proposta che egli aveva elaborato per il precedente Governo in materia di ERP, dopo l'emanazione di una legge specifica quale la 9/2007, è un modo per riportare indietro nel tempo il confronto sulla materia.

Inoltre la proposta "Brunetta" contraddice la necessità da Voi stessi avanzata di vendere gli immobili ERP a costo di mercato.

Le considerazioni di cui sopra si possono rilevare anche dal Rapporto della Corte dei Conti, che ha ispirato gli articoli sopra citati.

La Corte dei Conti, inoltre, fornisce delle indicazioni che sono da noi fortemente condivise: se, come i dati dimostrano, la morosità e l'abusivismo sono fenomeni inversamente proporzionali ai canoni, le Regioni dovranno riflettere sulle loro politiche e sugli strumenti da adottare per coniugare la socialità con una gestione economica ed efficace ed evitare il periodico ricorso alle sanatorie che alimentano i fenomeni di illegalità, per sostituirle con meccanismi di controllo più cogenti e dare maggiore responsabilizzazione sia agli enti gestori, per la parte che loro compete nella riscossio-

ne dei canoni, che alle amministrazioni locali (che devono evitare i ritardi nelle assegnazioni e supportare i gestori nei controlli e nella repressione degli abusi).

Il rapporto della Corte dei Conti, accanto alla denuncia delle situazioni di criticità, evidenzia anche i comportamenti virtuosi di alcune regioni ed esempi di buona gestione degli Enti che operano in queste regioni. Ma, si sa, le buone pratiche raramente fanno notizia.

Il 20 settembre 2007 si svolgerà presso l'Aula Magna della Luiss, la Conferenza Nazionale sulla Casa, ripetutamente richiesta negli ultimi 5 anni da questa Federazione assieme a tutte le Associazioni e Organizzazioni sociali che operano nel settore.

La Conferenza avviene simultaneamente al varo della Finanziaria 2008 ed è auspicabile che proponga risorse per attivare i piani di cui alla legge 9/2007, legge che dopo un decennio circa di vuoto ripropone il tema dell'abitare al centro dell'agenda politico-istituzionale.

Il documento che indica i percorsi per attivare i piani citati uscito dal Tavolo di concertazione di cui all'articolo 4 della legge 9/2007 è stato unanimemente sottoscritto da tutti i partecipanti al Tavolo ed è parte integrante del DPEF 2008-2011 recentemente approvato dal Parlamento.

Raramente, specie in questi tempi, si è verificata una tale convergenza di indirizzi a cui il Governo si dovrà attenere.

La Conferenza dovrà confermare quanto sopra così come la Legge Finanziaria, e quindi il Governo dovrà evitare di deludere un settore per il quale si registrano grandi interventi in altri Paesi dell'Unione Europea (Francia, Inghilterra, Spagna, Portogallo, Grecia).

La legge 9/2007 contiene un elemento di grande rilevanza, che consentirà, una volta definito, di riportare lo Stato in quanto istituzione a sostenere con risorse proprie le Regioni, che al momento del passaggio alla titolarità esclusiva del settore non ebbero alcun sostegno in denaro.

Ora si tratta di emettere il D.M. con la definizione di "alloggio sociale" così come previsto, dall'art. 5 della già citata legge 9/2007 con la quale decadrebbe l'obbligo di notifica all'U.E. come previsto dalla Decisione della Commissione Europea del 28 novembre 2005.

In mancanza di tale atto eventuali risorse statali non sarebbero spendibili a meno di difficili e lunghe trattative con la Commissione U.E.

Potrà inoltre non soddisfare tutti gli operatori del settore immobiliare, ma la legge 9/2007 prevede all'art. 4 non un generico Piano Casa, ma un Piano per il rilancio dell'ERP.

Rilancio quindi di una edilizia che necessita di un netto riordino gestionale, e di rigo-

rose regole che consentano l'eliminazione di reati quali le occupazioni abusive, o le furbizie che comportano morosità basate su falsa povertà, così come una buona gestione immobiliare non può farsi carico di oneri assistenziali quali canoni da 15 Euro/mese.

Gli Istituti per le case popolari, trasformati e non trasformati, sono in grado di reggere l'attuale confronto, anche se certamente non in modo uniforme sul territorio nazionale, come ha evidenziato il recente rapporto della Corte dei Conti. La regionalizzazione del settore ha acuito le disparità territoriali e in alcune regioni permangono situazioni di dissesto economico e di degrado del patrimonio generate dall'esiguità dei canoni imposti dalle Regioni e dalla totale mancanza di meccanismi di compensazione anche solo per la copertura dei costi della manutenzione.

Riteniamo infine doveroso, per onore di chiarezza e verità, il nostro intervento di cui chiediamo cortese pubblicazione anche per respingere l'atteggiamento di coloro che considerano ormai superato e da liquidare con un colpo di spugna l'intervento pubblico.

Si tratta di argomenti decisamente delicati e peculiari e la risoluzione dei problemi ad essi legati può avvenire soltanto con una decisa e programmata azione legislativa che va supportata con un dibattito sereno e costruttivo.

Federcasa rimane a disposizione perché l'esperienza ed il ruolo che da sempre svolgono i propri Associati costituiscono una ricchezza per il paese ed una potenzialità unica per risolvere i problemi legati alla Casa.

Ringrazio ed invio distinti saluti.

Il Presidente  
Luciano Cecchi

