

federercasa



Tavolo di concertazione

articolo 4 della legge 8 febbraio 2007, n. 9

"Interventi per la riduzione del disagio abitativo
per particolari categorie sociali "

Indicazioni di Federercasa

17 aprile 2007



Premessa

La rinnovata attenzione del Governo verso i problemi della casa e l'insediamento del Tavolo di concertazione, previsto dalla legge 9/2007, sono una risposta concreta alle aspettative di questi ultimi anni affinché i problemi della casa ritornino ad essere al centro dell'attenzione politica.

In tal senso auspichiamo che nel piano di cui all'articolo 4 della Legge 9/2007 l'abitazione costituisca un diritto dei cittadini al pari di quelli legati alla salute e all'istruzione.

Un piano in tre fasi: urgenza, medio periodo e lungo periodo

L'assenza prolungata di politiche abitative ha determinato negli anni un'emergenza drammatica che impone modalità di intervento articolate su tre livelli:

- **provvedimenti d'urgenza** per dare risposte immediate alle esigenze più critiche, considerando che il piano di cui all'articolo 4 della legge 9/2007 produrrà effetti soltanto fra alcuni anni e quindi occorre concentrare su questa fase le risorse disponibili;
- **provvedimenti a medio termine** finalizzati a correggere le distorsioni del mercato dell'affitto con l'aumento dello stock delle abitazioni da assegnare in affitto sociale o economicamente accessibili;
- **provvedimenti a regime** che riguardino interventi di mantenimento e di rinnovo del patrimonio abitativo sociale.

Le proposte Federcasa, ANCI e Regioni convergono sugli stessi obiettivi

Federcasa - che rappresenta gli Enti strumentali delle Regioni e degli Enti locali - condivide le proposte di merito sulla materia esposte nei documenti della Conferenza delle Regioni e dell'Associazione Nazionale dei Comuni d'Italia (ANCI).

Forti delle esperienze, uniche nell'edilizia sociale italiana, acquisite con anni di difficile lavoro, della conoscenza delle specificità del settore da noi rappresentato, e coscienti dell'assenza di altri operatori nel mercato dell'abitazione sociale, in riferimento al comma 2 dell'articolo 4 della legge 9/2007, sottoponiamo al Tavolo di concertazione le seguenti riflessioni.

Provvedimenti d'urgenza

Nella predisposizione del *piano straordinario*, articolato in tre annualità, di cui al comma 1 dell'articolo 3 della legge 9/2007, lo stanziamento dei 30+30 milioni di euro, previsto dall'articolo 1, comma 1154 della legge 296/2006 (Finanziaria 2007) deve essere utilizzato per contribuire al recupero e all'adattamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica non assegnabile perché inadeguato sul piano della dimensione, dei servizi o degli impianti. Tale patrimonio è stimato in circa 25.000 alloggi, localizzati principalmente nelle grandi città.

Recuperare gli alloggi pubblici inutilizzabili e acquisire nuovi alloggi.

Il recupero degli alloggi, da effettuare con meccanismi di accelerazione anche per quanto riguarda le procedure di appalto, potrebbe essere effettuato nell'arco di sei mesi così da rispondere a un duplice obiettivo: prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e il degrado dei quartieri oltre che fornire risposta immediata alle famiglie degli sfrattati incluse nelle liste di attesa dei Comuni.

Finanziamenti ulteriori dovranno essere finalizzati all'acquisizione di nuovi alloggi per contenere il disagio abitativo e favorire il passaggio "da casa a casa" per particolari categorie sociali già presenti nelle graduatorie o soggette alle procedure esecutive di rilascio a seguito degli sfratti.

Il canone di affitto di tale patrimonio dovrà essere inferiore al canone concertato di cui alla legge 431/1998.

Qualità della vita nelle "zone franche".

Un contributo all'aumento della qualità della vita e alla crescita economica dei quartieri – oltre alla possibilità di aumento della dotazione di alloggi sociali – può venire nelle Regioni del Sud anche dall'utilizzo dello stanziamento di 50+50 milioni di euro per le "zone franche" di cui all'articolo 1, comma 340 della legge 296/2007 e dal coinvolgimento delle risorse private. Questi fondi sono infatti destinati dalla legge a "interventi di recupero urbano, di aree e quartieri degradati".

Piano per la casa di medio periodo e a regime

Tale strumento dovrà contenere la previsione e gli interventi a medio termine e quindi fornire strumenti che a regime consolidino nel Paese politiche abitative costanti e coerenti.

Si ribadisce la condivisione nel merito delle proposte in materia già formulate dalla Conferenza delle Regioni e dall'ANCI.

Rifinanziare i Contratti di quartiere e favorire la creazione di nuovi alloggi.

In particolare, per quanto riguarda il rifinanziamento delle graduatorie dei Contratti di quartiere 2 raccomandiamo che la necessaria rimodulazione dei progetti tenga conto della necessità di privilegiare gli interventi che comportano un incremento dello stock residenziale in affitto (pubblico o a canone moderato e concordato).

Ulteriori risorse potrebbero venire anche dall'utilizzo dei fondi dei cosiddetti Contratti di Quartiere 3 – destinati da un bando all'esame del TAR del Lazio a urbanizzazioni – mentre potrebbero essere impiegati per un programma destinato all'affitto sociale. Tali fondi potrebbero anche rifinanziare il programma "Alloggi per gli anziani del 2000" – il cui bando, a seguito della perenzione dei fondi, si è arrestato dopo la redazione della graduatoria – per il quale Comuni ed operatori hanno investito somme ingenti nell'acquisizione di immobili e nell'elaborazione dei progetti. Anche in questo caso si potrebbe disporre di un parco progetti già approvati dai Comuni e quindi in larga parte immediatamente operativi.

Mobilizzare risorse per progetti integrati.

FederCasa - oltre a quanto indicato in termini di finanziamento dalla Conferenza delle Regioni e dall'ANCI - sottolinea anche la necessità di mobilitare risorse finanziarie per realizzare progetti integrati che prevedano interventi sul piano della qualità di vita e del mix sociale dei quartieri urbani. Queste risorse potrebbero confluire in fondi di rotazione nazionali e/o regionali, associati a fondi di garanzia atti a facilitare l'accesso al credito per gli investitori pubblici e privati. Un'utile sinergia potrebbe avvenire con l'avvio della programmazione 2007-2013 dei Fondi strutturali e la creazione dei "Fondi per la riqualificazione urbana" attivati dallo strumento denominato "Jessica".

Recupero ed efficienza energetica

Occorre concentrare incentivi fiscali e finanziari sull'obiettivo del recupero energetico dello stock di edilizia sociale, contribuendo così al piano energetico del Paese e a migliorare le condizioni economiche degli abitanti.

Restituire al settore i fondi versati allo Stato sotto forma di imposte.

Un'ulteriore fonte di alimentazione dei finanziamenti per l'attuazione del piano di cui all'articolo 3 può derivare da un ritorno al settore dell'edilizia residenziale pubblica, delle imposte che lo stesso versa allo Stato, alle Regioni, agli Enti locali, non ricevendo in cambio alcun contributo pubblico, pur essendo nell'insieme un servizio di interesse generale di carattere essenziale.

E' da notare che le imposte, come anche constatato in un recente studio da parte della Corte dei Conti, incidono in alcune Regioni intorno al 40 per cento del canone medio, che si aggira sui circa 80 euro mensili.

Usare le aree a standard per realizzare alloggi per anziani e soggetti deboli.

La questione del reperimento delle aree per la costruzione di nuovi alloggi deve essere risolta a monte, nella programmazione urbanistica. La normativa sull'uso dei suoli dovrebbe considerare fra i servizi a standard anche i servizi abitativi destinati a categorie deboli, come gli alloggi per anziani.

L'insediamento di queste strutture in terreni spesso inutilizzati e di proprietà pubblica consentirebbe di dare risposte celeri alla domanda di trasferimento da casa a casa di molte famiglie di anziani in difficoltà, ma anche di dotare i quartieri di servizi accessori per la popolazione (mense, ambulatori, palestre per riabilitazione, spazi di incontro, ecc.).

Promuovere le Agenzie per l'affitto.

Un'ultima indicazione riguarda la possibilità di attivare a livello locale degli strumenti che facciano incontrare la domanda con l'offerta in un quadro di garanzie reciproche, come le "Agenzie per l'affitto", cui gli Enti istituzionali dell'edilizia sociale potranno collaborare a fianco dei Comuni e di altri soggetti. Ai proprietari privati che aderiscano a queste iniziative potranno essere concesse agevolazioni fiscali specifiche.

Definizione di alloggio sociale

Oggi parlare di abitazione sociale non significa più soltanto trovare le modalità per intercettare la domanda (peraltro più sfuggente e articolata di un tempo) ma anche ripensare all'offerta (quali tipologie per quali bisogni) e ai meccanismi diretti e indiretti che la producono e la sostengono.

I "confini" della definizione, a nostro parere, sono quindi strategici a due fini: consentire la possibilità di agevolare il mix sociale nei quartieri e comprendere la possibilità di aiuti ad interventi integrati di riqualificazione urbana, non limitando l'intervento pubblico al solo settore del disagio socio-economico elevato, ma anche consentire dei margini per meccanismi di perequazione interna del sistema che riducano, stante la perdurante scarsità di risorse, la necessità di aiuto statale, regionale o locale.

Definire i confini dell'alloggio sociale.

Definire l'abitazione sociale come servizio significa inoltre porre le condizioni per la sua apertura alla concorrenza e comporta quindi l'esigenza di definire meglio le "regole del gioco" per quanto riguarda:

- le caratteristiche del servizio (che cos'è, a chi si rivolge);
- l'unificazione di aiuti e "tariffe" sulla base dei destinatari e non per operatore;
- i criteri di controllo (parametri qualitativi e quantitativi, democraticità del processo di definizione/aggiornamento delle regole);
- le modalità di finanziamento della costruzione e della gestione e regole per la "giusta compensazione";
- l'incremento della qualità del servizio fornito a favore dell'utente finale.

Se appare relativamente semplice la definizione delle regole di compensazione per la costruzione di alloggi in locazione a canone "moderato" – basata su un piano finanziario che individua l'aiuto necessario a consentire il livello di canone auspicato – maggiore attenzione comporta la definizione delle regole di compensazione per la gestione del patrimonio esistente.

Regole di compensazione per i nuovi alloggi e per la gestione dell'esistente.

I canoni degli alloggi di edilizia residenziale sociale (le tariffe), infatti, devono, nel complesso, coprire i costi di gestione e manutenzione, comprensivi degli oneri fiscali, e una quota di accantonamento per manutenzione straordinaria nella misura fissata a livello regionale per ciascun alloggio, oltre ad un utile ragionevole (che nel caso di soggetto pubblico è reinvestito per fini sociali).

I fondi per la compensazione.

In caso di introito per canoni di importo inferiore a quanto definito con il criterio esposto nel paragrafo precedente, la compensazione dell'onere del servizio può essere costituita da:

- risorse comunali o regionali;
- agevolazioni ed esenzioni fiscali;
- dall'erogazione ai soggetti gestori di una quota parte del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La compensazione può altresì essere costituita dagli introiti di attività svolte dall'ente gestore sul libero mercato, evidenziate chiaramente nel bilancio.

Osservatorio delle politiche abitative

Riteniamo che il rilancio delle politiche abitative debba essere accompagnato dall'effettivo avvio dell'Osservatorio delle politiche abitative, che può consentire alle Regioni ed al Governo di tenere sotto controllo i dati dell'emergenza casa, per evitare il continuo ricorso a provvedimenti d'urgenza ed apportare al piano i necessari correttivi in corso d'opera. Tale strumento è vieppiù necessario a fronte dell'articolazione regionale delle politiche, per consentire un effettivo controllo degli squilibri regionali che possono comportare ostacoli alla crescita economica complessiva del sistema paese.

Allegati

Federcasa può fornire al Tavolo di concertazione proposte più dettagliate sugli argomenti trattati e in particolare: proposta di meccanismi finanziari; proposte di agevolazioni fiscali; analisi dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza nell'ERP; proposta di definizione dell'alloggio sociale.



LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONF SERVIZI

00184 Roma Via Cavour 179/a Palazzo Cispel **SEGRETERIA GENERALE** tel 0647865420/421 **UFFICIO TECNICO** tel 0647865430 fax 0647865444
e-mail federcasa@federcasa.it web www.federcasa.it codice fiscale 02468630583