

# Il ruolo degli operatori del settore pubblico in Europa

**Anna Maria Pozzo**, Direttore tecnico Federcasa

Torino, 13 ottobre 2011

Urbanpromo

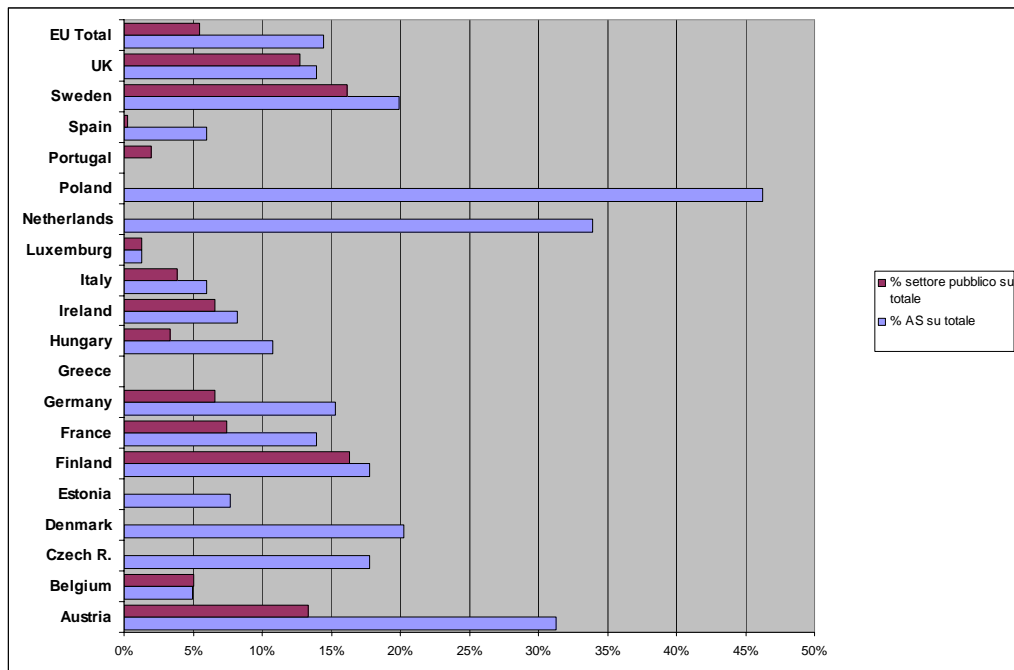
federcasa

## Premessa

- Questa relazione si basa principalmente sul rapporto del Settore Pubblico del Cecodhas Housing Europe redatto nel 2010
  - **Lo studio riguarda gli organismi accomunati dal fatto di essere collocati sotto l'influenza di organismi di diritto pubblico o delle amministrazioni locali, in virtù del loro statuto e riguarda 10 federazioni nazionali/regionali, che associano 1850 enti, con un patrimonio di 7 milioni di alloggi (su 11 milioni totali del settore pubblico e comunale)**
- I dati utilizzati provengono da varie fonti: Eurostat, Osservatorio Cecodhas, istituti statistici dei diversi paesi
- Gli argomenti che si propone di affrontare sono:
  - **Importanza quantitativa dell'alloggio sociale e del settore pubblico in Europa**
    - Incidenza rispetto allo stock residenziale
    - Patrimonio locativo e costruzione di alloggi
  - **Specificità del settore pubblico**
  - **Tipi di organismi ed evoluzioni**
  - **Evoluzione dei ruoli e rapporti con i comuni**

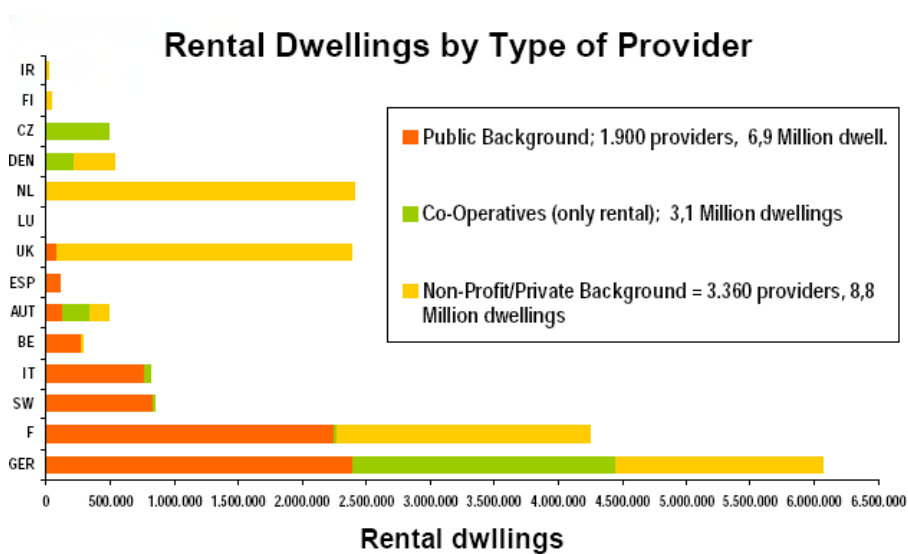
federcasa

## Importanza quantitativa Percentuale di alloggi sociali sul totale dello stock residenziale



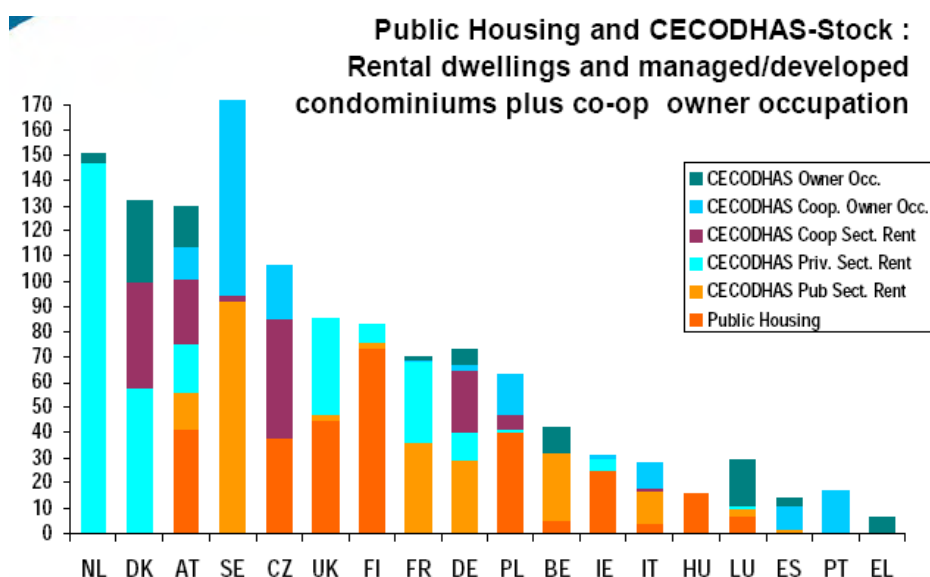
federcasa

## Importanza quantitativa Alloggi in affitto per tipo di operatore



federcasa

## Importanza quantitativa Alloggi per 1000 abitanti



federcasa

## Specificità del settore pubblico

- Stretto legame con le amministrazioni locali e regionali (di cui sono spesso emanazione)
- Attività allargate a funzioni connesse con la produzione degli alloggi sociali:
  - Gestione delle acquisizioni fondiarie e infrastrutturazione di quartieri
- E a funzioni di supporto sociale alle popolazioni più deboli
  - Portierato sociale e mediazione sociale
  - Supporto all'integrazione lavorativa (UK)
- Questione della privatizzazione:
  - Cessione delle società pubbliche
  - Cessione degli alloggi

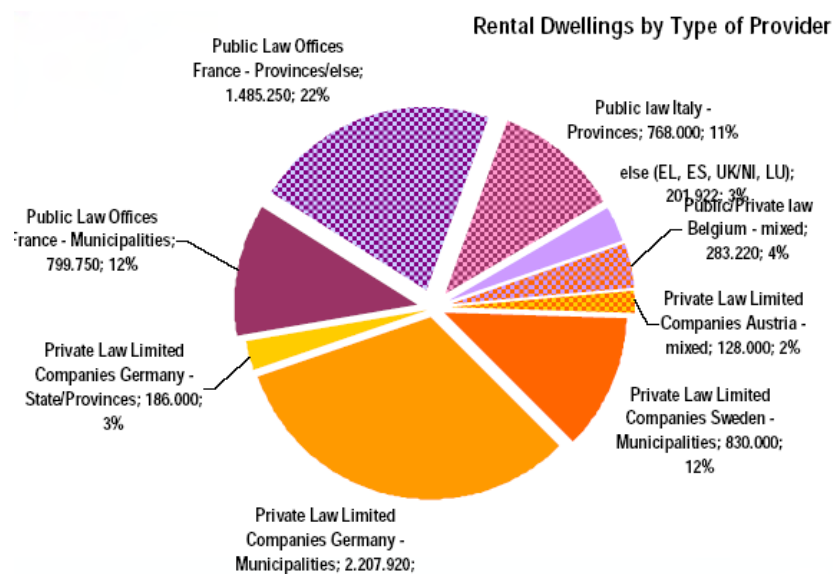
federcasa

## Tipi di organismi

- Le forme organizzative e statutarie degli organismi “pubblici” degli alloggi sociali sono molto varie, così come i livelli di competenza territoriale, ma quasi mai queste differenze sono correlate con una differenza nelle funzioni svolte o col ruolo rispetto al mercato.
- Gli organismi dal settore pubblico sono:
  - Enti soggetti al diritto pubblico o a quello privato (SpA, srl);
  - Con ambito di intervento provinciale, regionale o comunale;
  - Con o senza scopo di lucro più o meno esplicito (obbligo o meno di equilibrio finanziario);
  - Soggetti a controllo degli enti Statali/regionali o comunali di riferimento più o meno forte

federcasa

## Forme di organizzazione Alloggi in affitto per tipo di operatore e livello di competenza



federcasa

## Forme di organizzazione

- La differenza nella quota di disponibilità di alloggi coperta e fra le diverse forme di messa a disposizione - in termini di organizzazioni e regolamenti - nasce da:
  1. **Le diverse funzioni soddisfatte dai fornitori di alloggi:**
    - Funzione sociale – dare casa ai gruppi svantaggiati
    - Fornitura di alloggi (e infrastrutture)
    - Alloggi per i lavoratori
    - Alloggi auto-organizzati - cooperative edilizie
    - Alloggi per tutti
  2. **Nonché da trasformazioni avvenute nel corso del tempo nell'organizzazione della fornitura di alloggio:**
    - privatizzazione di ex enti pubblici (si veda ad esempio il trasferimento dai comuni alle HA nel Regno Unito);
    - Trasformazione di enti pubblici in fondazioni in Olanda
    - così come la municipalizzazione delle fondazioni private avvenuta ad esempio in Svezia nel dopoguerra

federcasa

## Ruolo degli organismi pubblici

- Nei paesi con una bassa percentuale di alloggi sociali, la messa a disposizione di alloggi in affitto è assicurata principalmente dalle stesse autorità pubbliche (Irlanda) o attraverso imprese pubbliche su cui le amministrazioni locali esercitano forme di controllo (Belgio ed Italia).
- La funzione centrale è (teoricamente) di fornire alloggi per i ceti svantaggiati:
  - **Ma in alcuni paesi (Svezia) la missione principale è assicurare un mix sociale equilibrato e controllare (attraverso una presenza forte) il mercato privato;**
- Vi sono valutazioni differenti circa la misura in cui la fornitura di alloggi da parte delle autorità pubbliche è necessaria, anche in quei paesi in cui è dominante, o lo è stata in passato,
  - **Tendenza alla smobilizzazione del settore pubblico (Italia, UK)**
- In altri paesi queste funzioni sono svolte o sono state svolte da altri soggetti
  - **Vi sono paesi in cui non sono più presenti operatori pubblici, a seguito della riforma detta “brutering” (Olanda)**

federcasa

## Tipo di alloggi forniti

### Gruppi target e obiettivi delle politiche

- Il settore pubblico fornisce diversi tipi di servizi abitativi:
  - Alloggi in affitto e in proprietà
  - Soluzioni temporanee per particolari categorie
  - Creazione di quartieri integrati (mix sociale)
- I paesi del sud privilegiano storicamente l'offerta in proprietà, anche se recentemente stanno avviando anche piani per l'affitto
  - Grecia, Spagna, Portogallo
- La Francia, attraverso vari soggetti che offrono soluzioni diversificate:
  - persegue il mix sociale nei quartieri
  - offre alloggi temporanei a lavoratori, immigrati e studenti
- La Svezia e l'Olanda perseguono il mix sociale attraverso il controllo di ampie quote del mercato dell'affitto (ma sono incorse in contenziosi con la Commissione EU)

federcasa

## Trasformazioni recenti

- Trasformazioni “interne” e privatizzazioni
  - **Olanda** : “brutering” – trasformazione delle società comunali a profitto limitato in fondazioni (privatizzazione del del settore pubblico)
  - **Francia**: unificazione di OPHLM e OPAC in OPH (offices publics de l'habitat) maggiore flessibilità operativa e possibilità di scelta fra Ente pubblico economico o non economico
  - **Austria** :
    - **privatizzazione di parte delle società pubbliche (case per dipendenti) pur mantenendo lo statuto di lucro limitato;**
    - **Cessione a investitori privati di società statali**
  - **Germania** : vendita a promotori privati delle società comunali per la casa (40% del patrimonio ante 1989 e 1,3 milioni di alloggi)
  - **Inghilterra** : *Stock tranfer* – trasferimento degli alloggi comunali alle *Housing Associations*
  - **Svezia** : uscita delle società comunali dal settore “alloggio sociale” e loro totale inserimento sul mercato -> crisi di identità, ricerca di equilibrio con la missione sociale

federcasa

## Evoluzioni future

- La crisi sta colpendo in particolare il settore pubblico, con conseguenze che sul lungo periodo sono difficili da immaginare:
  - I paesi più colpiti stanno riorganizzando tutto il settore pubblico e procedono all'accorpamento di vari enti, fra cui quelli dell'alloggio sociale (**Grecia e Portogallo**);
  - Le risorse pubbliche ridotte renderanno difficile la manutenzione del parco in affitto e la produzione di nuovi alloggi per i più deboli;
  - Il rischio di ulteriori "privatizzazioni" delle società pubbliche aumenta, a causa delle restrizioni di bilancio ;
- Nel frattempo aumenta la povertà degli abitanti ed emergono nuove problematiche:
  - *Fuel poverty*
  - Obbligo di riqualificazione energetica del 3% del patrimonio pubblico
  - Nuove domande che non trovano risposta nel mercato privato né negli altri settori dell'housing sociale

federcasa

## Evoluzioni future

- Il modello più persistente della produzione di abitazioni del settore pubblico si riferisce a un problema che merita maggior attenzione in futuro:
  - il modello di **business sostenibile** dei **fornitori non profit** (o con utili limitati) del settore sia pubblico che privato, che svolge un ruolo importante e si presenta oggi come concetto alternativo per la fornitura di abitazioni alla luce della crisi dei mercati immobiliari in molti paesi;
  - Anche a livello europeo si comincia a riflettere sulle caratteristiche dell'**impresa sociale** e sui servizi economici generali a carattere sociale.
- Il problema da risolvere consiste nel trovare il **giusto equilibrio delle politiche** e offrire **soluzioni sostenibili per tutte le fasce di domanda** senza trascurare l'utenza "tradizionale" a favore delle nuove emergenze

federcasa

Grazie per l'attenzione!

[a.pozzo@federcasa.it](mailto:a.pozzo@federcasa.it)

federcasa