

RESEARCH:

Fabio Vittorini
+39.06.4771.4954
fabio.vittorini@dexia-crediop.it

Angelo Musci
+39.06.4771.4603
angelo.musci@dexia-crediop.it

Alberto Brandolini
+39.06.4771.4087
alberto.brandolini@dexia-crediop.it

CLIENT MANAGERS:

Massimo Giulimondi
+39.06.4771.3040
massimo.giulimondi@dexia-crediop.it

Daniele Balma
+39.011.3997769
daniele.balma@dexia-crediop.it

Antonio Cancellara
+39.081.7782220
antonio.cancellara@dexia-crediop.it

Marco Carpinelli
+39.06.4771.3923
marco.carpinelli@dexia-crediop.it

Daniele Chiavari
+39.02.33623291
daniele.chiavari@dexia-crediop.it

Michele Russo
+39.06.4771.4827
michele.russo@dexia-crediop.it

Riccardo Somavilla
+39.051.269190
riccardo.somavilla@dexia-crediop.it

Sergio Zanfrisco
+39.06.4771.3240
sergio.zanfrisco@dexia-crediop.it

Francesco Tozzi
+39.06.4771.3904
francesco.tozzi@dexia-crediop.it

Dexia Crediop S.p.A.
Via Venti Settembre, 30
00187 Roma

Tel: 06.4771.1
Fax: 06.4771.5952
http://www.dexia-crediop.it
contact@dexia-crediop.it

L'intervento pubblico nel Social Housing: nuovi fabbisogni e scenari

- Negli anni '50 e '60 il Governo italiano pose mano a un piano di edilizia economica e popolare finanziato dallo Stato e da un meccanismo di contributi obbligatori prelevati dalle imprese e dai lavoratori.
- Dagli anni '90 il ruolo dell'intervento pubblico nel settore della casa ha assunto un carattere marginale. Infatti, la produzione di alloggi sociali è scesa sotto le 2.000 unità, quando ancora all'inizio degli anni '80 si costruivano annualmente 36.000 alloggi sociali.
- Il trasferimento di competenze dallo Stato alle Regioni (1998) non essendo stato accompagnato da un'adeguata attribuzione di risorse, ha dato luogo a risultati modesti.
- Aspetto caratterizzante della politica italiana per la casa è stato il tradizionale approccio volto a favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione anziché lo sviluppo di un ampio mercato delle locazioni.
- Lo sviluppo di un mercato degli immobili in affitto a canone moderato permetterebbe di rispondere con maggiore flessibilità alle nuove domande emergenti da lavoratori precari, anziani, immigrati e universitari.
- Un ampio mercato dell'affitto a canoni moderati darebbe soluzioni alternative rispetto all'acquisto, in quelle situazioni finanziarie che non garantiscono il servizio del debito.
- La definizione di un nuovo ampio piano di costruzione di nuove case, facendo perno sulla leva delle risorse pubbliche, dovrebbe attivare ulteriori risorse istituzionali e private, valorizzando il ruolo degli intermediari finanziari.
- Le Aziende per la Casa (ex IACP) hanno un importante ruolo da svolgere, dato il loro *know how* nella realizzazione e gestione di immobili in un'ottica *no profit*.
- Il trattamento fiscale delle Aziende per la Casa e la destinazione di aree edificabili sono altre leve da utilizzare per sviluppare una politica sociale della casa che tenga conto dell'interesse pubblico.

Sommario

1. Il fabbisogno di case e le politiche pubbliche negli anni del "miracolo economico"	2
2. Proprietà della casa, aspetto caratterizzante della situazione italiana rispetto all'Europa	3
3. La lunga assenza di una politica sociale per la casa	4
4. Le politiche di sostegno pubblico al social housing in un raffronto europeo	6
5. Le necessità attuali e le criticità d'intervento in Italia	7
6. Le aziende casa pubbliche, braccio operativo di regioni ed enti locali	9
7. Gli interventi possibili per dare risposta alla carenza di alloggi	10
8. Intervista a Luciano Cecchi, Presidente di Federcasa	11

1. Il fabbisogno di case e le politiche pubbliche negli anni del "miracolo economico"

Il fabbisogno di case era particolarmente sentito nell'Italia uscita dal II dopoguerra, per le distruzioni che le vicende belliche avevano comportato nel patrimonio immobiliare e per il crescente esodo di popolazione dalle campagne, segno di trasformazioni socio-culturali profonde.

A questi fattori si aggiungeva la fase di sostenuta crescita del sistema produttivo italiano, non a caso denominata "miracolo economico". Un fenomeno così dirompente interagiva direttamente con la crescita del settore immobiliare, col fabbisogno di case dovuto ai rilevanti fenomeni di urbanizzazione e ai massicci movimenti migratori dal sud al nord del paese.

Cresceva in particolar modo la domanda di case dei ceti operai ed impiegatizi, che costituiva in qualche modo un'emergenza sociale, se pensiamo alla necessità di dare almeno una certezza abitativa a tanta forza lavoro radicata dalle sue origini. I Governi dell'epoca colsero queste necessità e posero mano a un piano di edilizia economica e popolare finanziato dallo Stato e successivamente da un meccanismo di contributi obbligatori prelevati dalle imprese e dai lavoratori. Questo intervento trovò una prima configurazione nel 1949-50 come piano Fanfani e gestione INA-Casa; successivamente, negli anni '60, vi fu un secondo piano, con minori contribuzioni, basato sulla creazione nel 1963 di un'agenzia pubblica specifica, la Gescal.

Si è trattato di soluzioni basate su un meccanismo solidaristico che già risentivano, in qualche modo, della scarsità delle risorse pubbliche ma che tuttavia sono riuscite, soprattutto nel primo caso, a dare risposta alle necessità emergenti.

2. Proprietà della casa, aspetto caratterizzante della situazione italiana rispetto all'Europa

In un confronto europeo emerge come specifica caratteristica dell'edilizia residenziale italiana l'elevato grado di proprietà della casa di abitazione. Infatti circa l'80% degli italiani vive in una casa propria, mentre negli altri paesi d'Europa questa percentuale è spesso vicina al 50%. Dopo la Spagna, siamo il paese europeo con il più elevato tasso di famiglie che abitano in un alloggio di proprietà o in comodato d'uso.

Questa situazione è influenzata da aspetti di natura culturale, per i quali il bene casa è visto come il primo investimento della vita. Una scelta che dipende dal ritenere questo impiego sicuro e conveniente sul piano economico, ma anche dal considerare la casa come un bene assai particolare e diverso da qualsiasi altro, quasi un'estensione della persona stessa. Ancora oggi nel nostro Paese questa impostazione culturale viene data per acquisita, trascurando di valutare importanti aspetti di natura economica e sociale sui quali può comportare un'eccessiva rigidità.

La congiuntura internazionale sta evidenziando in questi mesi problematiche gravi, connesse all'eccessivo indebitamento delle famiglie americane sul fronte immobiliare. La concessione di mutui a fronte di una valutazione molto generosa e a volte spregiudicata delle possibilità di rimborso, fondata più su un meccanismo autoalimentato di crescita dei valori immobiliari che sulle effettive disponibilità reddituali, ha dato origine a diffuse situazioni di insostenibilità del debito. Questa patologia ha avuto l'epicentro negli Stati Uniti ma le conseguenze, anche in Europa, sono state epocali.

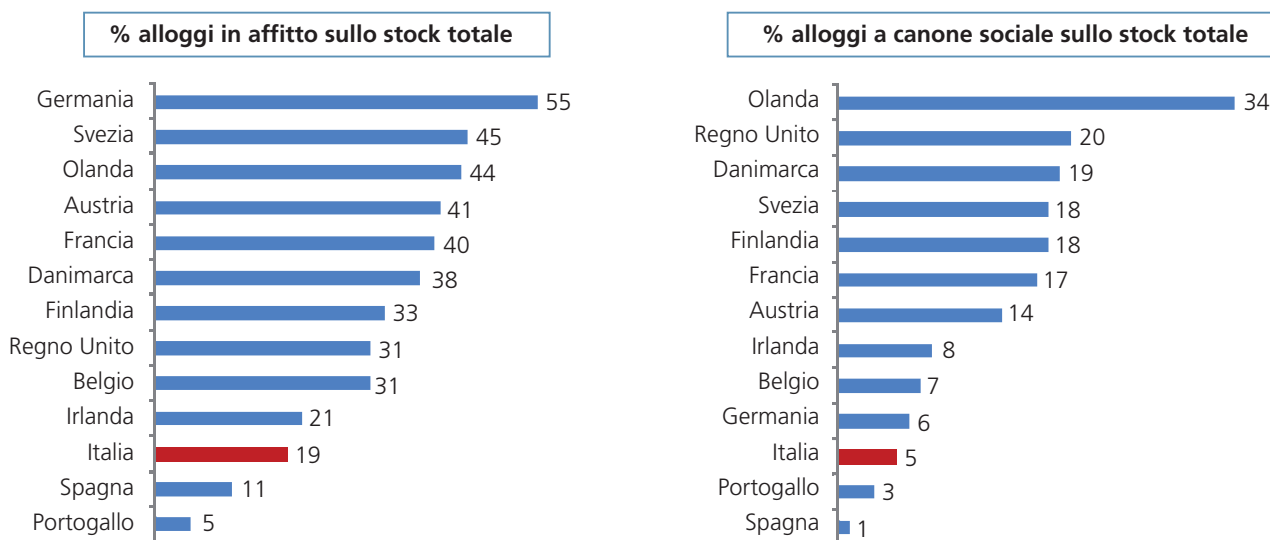
Un mercato trasparente ed ampio di immobili in affitto a canone moderato avrebbe probabilmente evitato molti eccessi offrendo, contemporaneamente, una valida alternativa a quanti, pur bisognosi di casa, non disponevano di una situazione finanziaria adeguata al servizio del debito.

Al riguardo, in Italia, come già evidenziato, lo stock di immobili disponibili per l'affitto è sempre stato note-

volmente ridotto rispetto ad altri Paesi europei e, tra questi, il patrimonio di edilizia sociale pubblica ha da tempo dimensioni marginali: l'incidenza del patrimonio gestito dagli ex-lacp sullo stock complessivo degli alloggi occupati al 2001, ultimo censimento, era pari ad appena il 3,8%, mentre quella sul solo stock in affitto era pari al 18,8% a livello nazionale. La peculiarità della situazione italiana è confermata dal confronto con i principali Paesi europei per gli anni 2005-2006 (Figura 1).

Nel corso degli anni '90, in Italia l'impegno pubblico nel settore è stato progressivamente ridimensionato fino ad arrivare a un sostanziale smantellamento dell'intervento diretto, in coincidenza del trasferimento alle Regioni delle competenze in materia (1998) e della fine del prelievo Gescal. Quest'ultimo aveva avuto il merito di garantire al comparto un flusso finanziario costante e consistente (circa 2 miliardi di euro l'anno), ma alla fine non essendo più destinato alla costruzione di nuovi alloggi era divenuto assimilabile ad un prelievo fiscale, per giunta non perequato, circostanza che ne ha determinato la cancellazione.

Figura 1 - **Quote di alloggi in affitto e a canone sociale in Europa**



Fonte: Housing Statistics in the EU, 2005-2006

3. La lunga assenza di una politica sociale per la casa

Con l'esaurirsi dei due interventi strutturali prima menzionati, in Italia il ruolo dell'intervento pubblico nel settore della casa ha assunto un carattere marginale, quasi simbolico. Infatti, negli ultimi anni, la produzione annua di alloggi sociali su tutto il territorio nazionale è scesa sotto le 2.000 unità su circa 300.000 alloggi costruiti. Se pensiamo che ancora all'inizio degli anni '80 si costruivano annualmente 36.000 alloggi sociali, è evidente lo smantellamento di fatto dell'iniziativa pubblica nel settore. La casa non veniva più vista come una priorità per l'agenda di governo, non a causa delle ristrettezze della finanza pubblica, pur importanti, ma per motivi essenzialmente culturali, sui quali ha verosimilmente inciso l'elevatissimo livello raggiunto nella proprietà dell'abitazione. Nel frattempo, il trasferimento alle Regioni della competenza sulle politiche abitative e i più stringenti vincoli di bilancio pubblico conseguenti al Trattato di Maastricht hanno pesantemente limitato le disponibilità finanziarie per le politiche pubbliche di settore. Di conseguenza, gli interventi sono stati sporadici o di natura emergenziale; mentre il ripetuto ricorso a interventi di proroga degli sfratti esecutivi è testimonianza di un approccio, in complesso, poco organico al tema della casa. Negli ultimi anni il principale strumento della politica governativa per la casa è stato il Fondo

Tabella 1 - Dotazione annuale nazionale Fondo sociale ("buono casa" ex art. 11 legge 431/1998)

Anno	Norma di riferimento	Stanziamiento (in milioni di euro)
1998	Legge n. 431/1998	309,88
1999	Legge n. 431/1998	309,88
2000	L. 23 dicembre 1999, n. 488	366,68
2001	L. 23 dicembre 2000, n. 388	335,70
2002	L. 28 dicembre 2001, n. 448	249,18
2003	L. 27 dicembre 2002, n. 289	246,50
2004	L. 24 dicembre 2003, n. 350	246,01
2005	L. 30 dicembre 2004, n. 311	230,14
2006	L. 23 dicembre 2005, n. 266	310,66
2007	L. 27 dicembre 2006, n. 296	210,99
2008	L. 24 dicembre 2007, n. 244	205,59

Fonte: Federcasa

sociale per l'affitto che, peraltro, è stato finanziato con fondi via via decrescenti (Tabella 1). L'azione probabilmente più efficace rimasta in essere è stata quella, indiretta, legata allo strumento della casa in cooperativa che, beneficiando di agevolazioni fiscali e dell'abbattimento del costo del terreno, ha consentito a molti di entrare in possesso di un'abitazione.

A distanza di anni dall'avvio del decentramento, le Regioni destinano attualmente, con qualche eccezione, un'attenzione modesta e risorse percentualmente scarse alla questione casa, limitandosi per lo più ad un'azione di trasmissione ad Enti locali e Aziende Casa pubbliche di un indirizzo generale politico italiano in materia di casa debole nei mezzi e frammentario nei contenuti. Questo è testimoniato dalla scarsa incidenza della spesa per la casa nella maggior parte dei bilanci regionali (Tabella 2). Occorre peraltro osservare che al trasferimento di competenze alle Regioni non si è accompagnata un'adeguata attribuzione di risorse da parte dello Stato.

Tabella 2 - Incidenza della spesa per la casa sui Bilanci di previsione 2008 delle Regioni

Regione	Tot. Spesa per la casa	Tot. Bilancio	% spesa su bilancio Tot.
Calabria	460.759.601,41	13.277.522.383,83	3,47%
Trentino Alto Adige-Bolzano	180.200.000,00	5.365.500.000,00	3,36%
Basilicata	152.897.414,16	5.136.628.297,80	2,98%
Toscana	400.278.890,76	15.924.561.030,31	2,51%
Lazio	491.432.349,05	28.525.178.225,12	1,72%
Trentino Alto Adige- Trento	80.194.963,29	6.124.000.000,00	1,31%
Umbria	29.994.018,85	2.298.274.798,86	1,31%
Emilia Romagna	328.069.277,43	25.962.562.699,63	1,26%
Piemonte	158.137.831,82	17.970.751.856,29	0,88%
Campania	132.353.261,69	17.473.723.792,07	0,76%
Liguria	58.841.375,74	8.987.231.911,18	0,65%
Sicilia	155.187.000,00	24.875.250.000,00	0,62%
Friuli Venezia - Giulia	66.731.326,46	10.742.723.414,47	0,62%
Sardegna	46.151.000,00	7.757.208.000,00	0,59%
Molise	10.410.639,80	2.563.436.751,93	0,41%
Veneto	82.471.727,68	20.329.848.056,55	0,41%
Lombardia	103.641.133,78	35.147.927.404,52	0,29%
Abruzzo	11.200.000,00	7.066.881.670,00	0,16%
Valle d'Aosta	3.590.692,00	2.402.000.000,00	0,15%
Puglia	33.805.305,37	31.764.424.191,40	0,11%
Marche	7.005.113,00	10.149.570.242,22	0,07%

Fonte: elaborazione Federcasa sulle Leggi di Bilancio regionali

4. Le politiche di sostegno pubblico al Social Housing in un raffronto europeo

Il tema dell'edilizia sociale rientra nell'ambito più generale delle politiche di welfare, che vedono in Italia le risorse pubbliche molto concentrate, in confronto ad altri Paesi europei, sulla spesa pensionistica e sanitaria e quasi assenti in altri settori come il sostegno alla famiglia, al lavoro e, appunto, alla casa. Altro aspetto caratterizzante della politica italiana per la casa è stato il tradizionale approccio volto a favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione anziché lo sviluppo di un ampio mercato delle locazioni. Si è trattato di un'impostazione anche di natura culturale, che

ha avuto riscontro in altri paesi dell'Europa mediterranea, a differenza del centro-nord Europa dove si è attribuita all'intervento pubblico una funzione calmieratrice e di riequilibrio del mercato locativo.

Riguardo ai soggetti istituzionali, mentre in Gran Bretagna e in Olanda la realizzazione e gestione dell'edilizia residenziale pubblica è affidata soprattutto agli enti locali, in Francia e in Germania funziona un sistema di delega a privati o a società di pubblica utilità sotto controllo pubblico.

Negli anni '80 si era registrata una fase di maggiore convergenza tra le politiche abitative dei diversi paesi europei, improntata ad un parziale ridimensionamento dell'intervento pubblico e in particolare dell'impegno diretto dello Stato nella costruzione di abitazioni per l'affitto, a favore del progressivo espandersi dell'accesso all'abitazione in proprietà. La riduzione del settore locativo è stata perciò in quegli anni un feno-

Tabella 3

Germania	Finanziamento investimenti	Sussidi pubblici al gestore di social housing	Sussidi pubblici al conduttore
Germania	Banche Banche pubbliche regionali	Contributi d'interessi	Aiuti alla persona
Austria	Banche Banche pubbliche	Contributi d'interessi Esenzioni imposte	Aiuti alla persona
Belgio	Banche pubbliche	IVA agevolata Esoneri fiscali Sovvenzioni alla gestione	No
Danimarca	Banche Comuni	Contributi d'interessi	Aiuti alla persona
Spagna	Banche	Sovvenzioni pubbliche Contributi d'interessi IVA agevolata Esoneri fiscali	Aiuti alla persona
Finlandia	Banche	Sovvenzioni pubbliche Garanzie pubbliche Contributi d'interessi	Aiuti alla persona
Francia	Banca pubblica Banche	Sovvenzioni pubbliche Garanzie pubbliche IVA agevolata Esoneri fiscali	Aiuti alla persona
Irlanda	Fondi pubblici Banche	Sovvenzioni al 100%	Aiuti alla persona
Italia	Fondi pubblici	Sovvenzioni pubbliche	Aiuti alla persona
Paesi Bassi	Banche	Garanzie pubbliche Esenzione IVA Esoneri fiscali	Aiuti alla persona
Portogallo	Istituto nazionale per l'Abitare BEI	Sovvenzioni pubbliche Esenzione fiscale IVA agevolata	No
Regno Unito	Banche	Sovvenzioni pubbliche (50%)	Aiuti alla persona
Svezia	Banche specializzate	Garanzie pubbliche Esoneri fiscali	Aiuti alla persona

Fonte: Cecodhas, Dexia 2007

meno generale, che ha riguardato anche il nord Europa. Basti pensare che, tra il 1980 ed il 2003, la quota di abitazioni in affitto è scesa dal 42% al 31% nel Regno Unito, dal 58% al 43% nei Paesi Bassi, dal 38% al 31% in Belgio, dal 21% al 11% in Spagna, dal 36% al 20% in Italia.

In anni più recenti, si è manifestato invece un ritorno a politiche abitative incentrate sull'offerta di alloggi pubblici in affitto. Questo orientamento ha interessato sia Paesi dell'Europa mediterranea come la Spagna, che Paesi del centro-nord come Francia e Regno Unito. Si distingue ancor oggi l'Italia, dove nelle dichiarazioni delle autorità pubbliche si continua a manifestare la propensione per un modello sociale fondato esclusivamente sull'abitazione in proprietà.

In sintesi, negli altri Paesi europei il settore pubblico svolge da tempo un ruolo molto più incisivo nella gestione di abitazioni in affitto e nello stimolare ed incentivarne una nuova offerta di abitazioni a canone accessibile rispetto a quanto avviene in Italia. Altrove, le politiche della casa sono state più profonde anche perché non si sono limitate alle fasce sociali più povere, ma si sono occupate anche delle categorie sociali appena superiori, per le quali si poteva verificare, in assenza di interventi, un paradossale effetto di spiazzamento nella condizione del reddito disponibile, per l'effetto congiunto dell'elevato impatto economico del capitolo casa sul bilancio familiare e dell'essere fuori dalla fascia assistita. La politica della casa è stata inoltre, negli altri Paesi, un valido strumento per favorire l'integrazione degli immigrati e la mobilità territoriale della forza lavoro a supporto delle necessità delle imprese.

In uno studio comparato a livello europeo del Cecdhas è emerso che l'Italia oltre a essere l'unico Paese in cui l'intervento pubblico abbia un ruolo marginale è anche l'unica nazione, insieme al Portogallo, in cui il sistema bancario non viene strutturalmente coinvolto nella realizzazione di progetti di investimento nel settore dell'edilizia sociale (Tabella 3).

5. Le necessità attuali e le criticità d'intervento in Italia

Sottovalutato e scomparso dall'agenda politica di governo, il tema di un bisogno insoddisfatto di casa, per rilevanti strati della popolazione, covava sotto la cenere come grande emergenza nazionale e veniva ad assumere nuove configurazioni, come vedremo, in relazioni ai mutamenti socio-demografici della società italiana.

Nel contempo, il settore delle costruzioni e il **mercato immobiliare** hanno riscontrato nel segmento residenziale un andamento di chiara espansione. Dal 1997 al 2007 le compravendite di abitazioni hanno registrato un trend positivo, con picchi di 800 mila alloggi scambiati all'anno, costituendo una delle più lunghe e intense fasi di "boom" immobiliare della nostra storia economica.

Un fattore determinante di spiegazione è collegato alle condizioni allora prevalenti nel mercato del credito, di bassi tassi di interesse e abbondante liquidità, tale da consentire un finanziamento anche totale dell'acquisto ed una valutazione del merito di credito "a maglie più larghe".

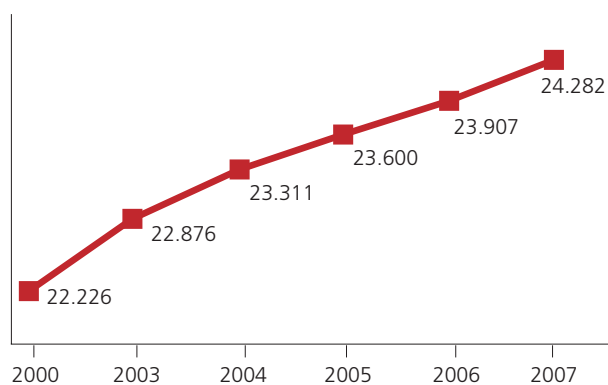
Le ricadute sulla domanda e sui prezzi delle case hanno innescato un meccanismo autoalimentante che non ha raggiunto gli eccessi di altri paesi, ma si è manifestato anche in Italia.

Anche questo fenomeno ha contribuito a occultare l'emergere della questione abitativa, fino alla crisi di questi ultimi mesi, che in taluni casi ha posto perfino in discussione la proprietà acquisita, nei casi di insostenibilità dell'onere del debito. Alcuni dati segnalano la criticità dell'inversione congiunturale: nell'ultimo anno i mutui immobiliari sono scesi del 25%; le compravendite del 15%; mentre i pignoramenti sono aumentati del 17%.

Le tematiche abitative sono perciò tornate prepotentemente al centro dell'agenda politica nazionale e locale.

Alla base, i temi del mutamento socio-demografico dell'Italia, in essere da alcuni anni e che hanno dato spinta alla domanda abitativa: l'atomizzazione e l'incremento dei nuclei familiari, in relazione all'aumento dei divorzi, dei single, degli anziani e di universitari e lavoratori fuori sede, cui si è aggiunta la consistente domanda correlata agli immigrati. Infatti, il numero delle famiglie dal 2000 al 2007 è cresciuto di oltre 2 milioni (Figura 2) ed è noto come, soprattutto nelle grandi città, sia lunga la graduatoria in attesa dell'assegnazione di un alloggio sociale (Tabella 4).

Figura 2 - L'andamento del numero di famiglie in Italia, 2000-2007 (dati in migliaia)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat - Bilancio demografico

Tabella 4 - Famiglie in graduatoria per un alloggio sociale in alcune città italiane

Assegnazione alloggio sociale			
Città	Famiglie in graduatoria	Data bando o agg.	% richieste sul totale famiglie
Torino	10.000	2007	2%
Milano	12.820	2007	2%
Venezia	4.179	2005	3%
Bologna	5.361	2007	3%
Firenze	3.437	2006?	2%
Roma	29.302	2005	3%
Napoli	10.000	1995	1%
Bari	11.370	2005	9%
Palermo	4.073	2003	2%
Catania	10.800	2003	8%
Cagliari	979	2005	1%

Fonte: Indagine Federabitazione, 2008

Riguardo agli studenti **universitari fuori sede**, sono complessivamente 650.000, pari al 47,3% del totale. In risposta alla domanda abitativa generata dalla loro presenza sono offerti a livello nazionale solamente 54 mila posti letto divisi tra case dello studente pubbliche, collegi privati e religiosi, vale a dire una disponibilità media pari ad un posto letto ogni 12 studenti fuori sede. È evidente, in questi dati, l'esistenza di un pesante prelievo di reddito dalle famiglie degli studenti fuori sede con la contemporanea creazione, in talune città universitarie, di veri e propri mercati "drogati" e di forti tensioni abitative. La situazione, se possibile, diventa ancor più drammatica una volta terminati gli studi, per l'ampia diffusione della precarietà e il basso livello retributivo del lavoro, che rendono inaccessibile il mercato abitativo e molto difficile la mobilità professionale per la maggior parte dei giovani occupati. Non a caso, i dati al 2005 indicano che in Italia nella fascia d'età tra i 25 e i 29 anni la permanenza nella propria famiglia di origine è del 71% per gli uomini e del 53% per le donne, con differenze abissali rispetto agli altri paesi europei (Tabella 5).

Tabella 5 - Giovani secondo la permanenza nelle famiglie di origine, 2005 (val.%)

val. %	18-24 anni		25-29 anni	
	uomini	donne	uomini	donne
Italia	94	90	71	53
Spagna	90	81	62	49
Regno Unito	67	50	24	14
Francia	70	56	23	11
Germania	72	56	25	12
Olanda	71	53	20	8
Finlandia	39	56	16	5
EU-25 ⁽¹⁾	78	66	42	28

(1) stima
Fonte: Eurostat, LFS

La presenza dei cittadini stranieri **immigrati** tra il 2003 e il 2007 è cresciuta del 90% in media nazionale, con valori superiori nelle regioni del nord e nelle grandi città, dove - come ad es. a Milano - possono arrivare al 13% della popolazione residente. A questo proposito, si noti che, a differenza della tendenza generale, per diversi ex IACP si sta verificando un incremento del numero medio degli occupanti delle

abitazioni, da ricollegarsi in gran parte all'accresciuta presenza di cittadini immigrati e delle loro famiglie tra i beneficiari degli alloggi pubblici. Queste persone provengono spesso da una condizione abitativa più estrema, fino agli episodi, posti all'attenzione dalla cronaca, di situazioni abitative insostenibili.

Gli **anziani** rappresentano un altro segmento di popolazione esposto in modo particolare al problema della scarsa rispondenza della soluzione abitativa alle esigenze e alle risorse individuali. Le ragioni sono da ricollegare al loro reddito medio-basso; all'adeguatezza dello spazio abitato rispetto alle necessità della loro condizione psico-fisica; alla loro condizione di persone sole. Un problema che si acuisce, prospetticamente, dato il processo di senilizzazione in essere nella popolazione italiana: nel periodo 2002-2007 il numero delle persone con più di 65 anni ha registrato un tasso di crescita triplo rispetto a quello generale della popolazione (+ 3,6%). Le famiglie aventi un capofamiglia con più di 65 anni sono 7,8 milioni, più di un terzo del totale. Ormai un italiano su 5 ha più di 65 anni, circa 12 milioni di persone, di cui oltre 1,3 hanno superato gli 85 anni e quindi non più autosufficienti in forme più o meno marcate.

Questi fattori di pressione sul fronte demografico, sociale ed economico hanno modificato i termini del problema sul lato della domanda, dimostrando che la rigidità di un'offerta tutta basata sulla casa in proprietà porta inevitabilmente ad accrescere le situazioni di disagio abitativo.

Nei fatti il **mercato delle locazioni** sconta antiche inefficienze, che si sono manifestate nella cronica carenza d'offerta di abitazioni a prezzi accessibili. Negli ultimi anni, questa situazione si è ulteriormente acuita oltre che per la mancanza di nuova offerta per l'alienazione, in varie forme, del patrimonio immobiliare da parte di investitori istituzionali, agenzie per la casa e privati. La politica di dismissione di alloggi del patrimonio pubblico, infatti, se si è dimostrata da un lato assolutamente inefficiente nel reperimento di mezzi finanziari per l'edificazione di nuovi alloggi (occorre vendere 4 alloggi per realizzarne 1), dall'altro ha contribuito a restringere ulteriormente questo

patrimonio e perciò l'offerta di immobili in locazione. In particolare le politiche di alienazione di parte del patrimonio pubblico (vedasi la legge 560/1993) hanno portato alla dismissione, tra il 1993 ed il 2006 di oltre 150.000 alloggi (Tabella 6), con un ricavo medio unitario di 23.700 euro, che si poneva appunto in un rapporto di 1 a 4 con il costo delle nuove costruzioni.

Tabella 6 - **Andamento delle vendite del patrimonio ERP per anno (1993-2006)**

Anno	Alloggi venduti	Ricavi da vendite (in milioni)
1993	4.956	115
1994	4.533	105
1995	9.933	231
1996	16.133	375
1997	14.444	336
1998	17.007	414
1999	17.756	413
2000	10.714	284
2001	10.500	192
2002	7.050	198
2003	10.731	206
2004	9.289	233
2005	9.484	232
2006	12.238	331
Totale	154.768	3.665

Fonte: elaborazione Censis su dati Federcasa

La congiuntura economica negativa degli ultimi mesi e le conseguenze di particolare sfavore per i redditi medio-bassi, hanno reso pesante l'incidenza dei costi abitativi rispetto al reddito delle famiglie completando un quadro di criticità per l'accesso al mercato delle locazioni. La crescente difficoltà delle famiglie in affitto a far fronte alle spese abitative è dimostrata da tempo anche dai dati sugli sfratti: quelli che hanno come motivazione la morosità dell'inquilino rappresentano nel 2007, il 77,2% del totale, nel 1990 erano appena il 26%. Si sta ampliando l'area dell'emergenza abitativa e del disagio sociale, perché cresce la massa di coloro che sono fuori dalle condizioni per usufruire dell'edilizia sociale, ridotta a dimensioni marginali, quindi privi di copertura "legale" ma che di fatto sono in condizione di povertà.

6. Le Aziende casa pubbliche, braccio operativo di Regioni ed Enti locali

Il trasferimento delle competenze dallo Stato alle Regioni in materia di housing sociale ha comportato la trasformazione degli ex IACP in entità con varia denominazione e differenze di assetto giuridico, a seconda delle diverse scelte normative regionali. Qui ci si riferirà al complesso di queste realtà, tra le quali continuano a sussistere in alcune regioni gli IACP, con la denominazione unificata di Aziende casa pubbliche (AC).

Riguardo all'assetto giuridico, in Toscana e Trentino si è optato per la forma societaria, mentre la gran parte delle Regioni ha scelto l'ente pubblico economico o è rimasta al vecchio schema dell'ente pubblico non economico.

Le AC hanno mantenuto, in generale, la competenza territoriale provinciale degli ex IACP e sul territorio nazionale se ne contano 108 che aderiscono a Federcasa, l'associazione di categoria. Le AC mantengono la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, tranne che in Emilia-Romagna e Toscana, dove la proprietà è stata assegnata agli Enti locali, lasciando alle AC la gestione degli alloggi.

Attualmente il patrimonio gestito dalle AC è di 940.000 alloggi di cui 768.000 in locazione (Tabella 7).

Tabella 7 - Il patrimonio gestito dalle Aziende al 2006 (stima Federcasa)

	Alloggi in locazione	Alloggi a riscatto	Alloggi privati (gestione condominiale)	Totale	Val.%
Nord	340.415	36.194	50.293	426.902	45,5%
Centro	152.922	19.289	12.999	185.211	19,7%
Sud	280.499	19.292	26.917	326.708	34,8%
Italia	768.047	74.775	90.210	938.821	100,0%

Fonte: elaborazione Censis su dati Federcasa

Di recente, nell'ambito di una ricerca condotta insieme a Censis e Federcasa dedicata a "Social Hosing: riordino urbano e valorizzazione del territorio", presentata a Roma l'8 ottobre 2008 durante il 9° Incontro Finanziario dell'Autonomia locale, Dexia Crediop ha esaminato i bilanci di 33 AC, scegliendo le realtà più significative tra quelle che adottano la contabilità di tipo economico (Tabella 8), che gestiscono oltre un terzo degli alloggi totali. Misurare il polso della loro gestione economica è fondamentale per capirne il ruolo e le potenzialità.

Tabella 8 - Patrimonio gestito e valore della produzione 2006

Azienda	Alloggi gestiti 2001	Alloggi gestiti 2006	Abitanti residenti 2006	Valore Produz. 2006 (€000)
Ancona	6.175	5.788	464.427	11.249
Bergamo	5.964	6.882	1.033.848	16.122
Bologna	18.664	19.092	949.825	61.673
Brescia	9.335	9.946	1.182.337	19.699
Busto Arsizio	2.877	2.349	79.552	4.504
Chieti	3.980	2.695	391.470	7.640
Como	3.700	3.888	566.853	10.305
Cremona	5.346	5.387	348.370	7.606
Firenze	13.127	12.036	967.464	25.053
Forlì Cesena	4.350	4.380	374.678	5.494
Gorizia	4.101	4.745	141.195	7.439
Grosseto	2.895	3.069	219.496	4.021
Lecco	1.744	2.281	325.039	6.198
Lodi	2.306	2.159	211.986	6.028
Macerata	2.754	2.932	315.065	5.102
Mantova	3.472	3.353	393.723	8.930
Massa Carrara	3.994	3.743	200.793	7.338
Milano	89.501	66.444	3.869.037	190.141
Modena	6.253	6.674	665.367	11.639
Padova	9.706	9.327	890.805	21.906
Parma	6.087	6.263	416.803	10.921
Pescara	5.167	5.351	309.947	5.862
Prato	1.689	1.671	242.497	4.501
Reggio Emilia	4.224	4.321	494.212	17.943
Rimini	1.816	1.931	289.932	2.767
Rovigo	4.522	4.330	244.752	8.238
Siena	2.028	2.380	261.894	6.561
Sondrio	1.519	1.547	179.767	5.268
Terni	3.662	3.735	227.555	7.454
Torino	33.001	32.674	2.242.775	64.513
Trento	8.386	10.118	502.478	44.243
Udine	7.102	7.072	529.811	14.141
Varese	6.418	5.811	318.795	17.743
	285.865	264.374	19.852.548	648.242
% su totale alloggi	35,8	34,5		

Fonte: elaborazione Dexia Crediop su dati Federcasa, Istat e Bilanci 2006

1 La ricerca può essere scaricata dal sito www.dexia-crediop.it

I dati aggregati riportano, per il 2006, un valore della produzione (canoni di locazione, contributi e incremento delle immobilizzazioni) di 650 €/mln; il Patrimonio Netto è pari a 2,6 €/mld, rappresentando oltre il 50% del totale di Bilancio (Tabella 9). I Costi operativi rappresentano oltre il 68% del Valore della produzione, mentre la Spesa per il personale è circa il 20%. Il Margine operativo lordo è stato di 82,5 €/mln (13% del Valore della produzione); il Risultato Operativo è stato di 14 €/mln. La gestione finanziaria ha dato un contributo positivo di circa 9 €/mln, dovuto ad un modesto livello di indebitamento e alla gestione della liquidità. Col contributo della Gestione straordinaria (13 €/mln), il Risultato d'esercizio ante imposte è positivo per 35,7 €/mln.

L'utile netto è stato di 1 €/mln, dopo aver scontato imposte sul reddito di 34,7 €/mln.

Il trattamento fiscale delle AC appare particolarmente incongruo rispetto alla loro mission di interesse pubblico e rappresenta una delle voci di costo più significative: oltre ai ca. 35 milioni di euro di imposte sul reddito già ricordati, infatti, il fisco sottrae con l'ICI alle politiche pubbliche della casa altre decine di milioni di euro (qui accorpate nella voce Costi operativi). Le AC pagano infatti l'ICI sugli immobili di proprietà con l'aliquota "prima casa", un elemento che ha del paradossale e che appesantisce i conti delle AC di oneri supplementari.

L'analisi tendenziale, estesa agli anni 2004 e 2005, evidenzia tra gli elementi di preoccupazione, l'andamento stagnante del Valore della produzione (-0,6%), dovuto al mancato adeguamento dei canoni di locazione e alla progressiva riduzione degli alloggi gestiti; la crescita dei costi per i servizi (+50% nel triennio 2004-2006), per effetto dell'andamento dei consumi energetici. Occorre ricordare che le AC non hanno il potere di adeguare i canoni di locazione, che vengono fissati dagli Enti locali.

In sintesi, il bilancio delle AC mostra delle Aziende che potrebbero dare un valido contributo all'incremento dell'offerta abitativa se lasciate almeno parzialmente libere di adeguare i canoni di locazione e se sollevate di un carico fiscale che non sembra pertinente al tipo di attività esercitato.

Tabella 9 - Sintesi dello stato patrimoniale e del conto economico

Stato Patrimoniale Aggregato			2006
Attivo			
Immobilizzazioni Materiali	3.869,5	77,0%	
Altre Immobilizzazioni	208,2	4,1%	
Attivo circolante	941,8	18,7%	
Altre attività a breve	7,3	0,1%	
Totale Attivo			5.027
Passivo			
Patrimonio Netto	2.612,7	52,0%	
Fondi Rischi ed Oneri	173,7	3,5%	
TFR	55,5	1,1%	
Debito Medio/Lungo vs sistema creditizio	390,8	7,8%	
Passivo Corrente	1.794,1	35,7%	
Totale Passivo			5.027

Dati: €/mln

Conto Economico Aggregato			2006
			% su VdP
Valore dell Produzione	648		
Costi operativi, variazi.-magazz. e oneri (-)	442	68,3%	
Valore Aggiunto			205,8
Spesa per il personale (-)	123	19,0%	
Margine Operativo Lordo			82,5
Ammortamenti e Accantonamenti (-)	68	10,6%	
Risultato Operativo			14,0
Saldo gestione Finanziaria & Straordinaria	22		
Risultato Ante Imposte			35,7
Imposte su reddito d'esercizio (-)	35		
Utile/Perdita			1,0

Dati: €/mln

L'analisi pone poi in evidenza le ulteriori tematiche della compresenza di canoni di affitto spesso troppo bassi e, nonostante ciò, di rilevanti fenomeni di morosità, oltre che delle situazioni patologiche di abusivismo. Naturalmente tra le 108 AC si riscontrano realtà variegate, in relazione alle caratteristiche delle diverse aree di insediamento, che tuttavia riproducono per sommi capi la dicotomia di fondo del sistema Italia, con un Centro Nord più pronto a sintonizzarsi col nuovo assetto istituzionale basato sulla competenza

delle Regioni ed un Sud attardato ed appesantito da più estese situazioni patologiche.

Questi segni di debolezza e di deterioramento, da non trascurare, non devono oscurare una situazione economico-finanziaria probabilmente più sana rispetto a quanto ci si potrebbe aspettare, data l'immagine spesso compromessa delle ex IACP presso l'opinione pubblica. Le AC hanno un know how riconosciuto nella gestione degli immobili residenziali e una conoscenza del mercato delle locazioni che sarebbe opportuno mettere a frutto in un programma di rafforzamento di detto mercato. Le AC potrebbero inoltre attivare un significativo volano finanziario per nuovi investimenti, facendo leva sulla loro liquidità, sulle disponibilità presso la Tesoreria dello Stato e sui buoni margini d'indebitamento attivabili. Si tratta di potenzialità poco sfruttate per vincoli, ostacoli e condizionamenti posti a un'efficiente gestione di queste aziende. Ove si intervenisse riducendo le interferenze improprie nella gestione del patrimonio, attuando una politica delle aree edificabili a destinazione sociale, si creerebbe lo spazio per l'attuazione di significativi interventi nell'housing sociale. Ulteriori risorse potrebbero infine provenire dalla richiamata revisione di un trattamento fiscale attualmente incongruo.

Da un punto di vista di efficienza sistemica, sembra opportuno proseguire nel percorso di responsabilizzazione di queste aziende, dando loro un'effettiva autonomia gestionale, sganciandole dal modello di ente pubblico. Si pensi che le AC sono ancora soggette a far confluire i proventi delle alienazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica alla Tesoreria dello Stato, il cui utilizzo è sottoposto alla autorizzazione regionale e alla tempistica di realizzazione degli investimenti programmati. Del resto, una gestione più imprenditoriale di queste aziende avrebbe permesso di conseguire migliori risultati nella cessione degli immobili ex legge 560/93. Laddove questo cambiamento è stato avviato, ha consentito l'adozione di forme organizzative ed operative più flessibili ed efficaci, dando valore e motivazione alle risorse e alla conoscenza presenti in queste aziende.

7. Gli interventi possibili per dare risposta alla carenza di alloggi

Nella situazione attuale di gravi difficoltà finanziarie a livello mondiale e delle conseguenze che questo stato di cose comporta per l'economia reale nei mesi a venire, appare sfida ardua la predisposizione di un adeguato piano di investimenti pubblici nel settore della casa. Alle difficoltà internazionali si aggiungono le ristrettezze della nostra finanza pubblica.

Allo stesso tempo la crisi internazionale e le tendenze da tempo in atto, acuendo le problematiche dei bisogni basilari ed espandendo l'area del disagio sociale e della povertà, rendono ancor più grave la questione casa.

Un'azione di politica economica nel settore della casa richiede, per definizione, tangibili risorse pubbliche. Non si può prescindere da questo punto di partenza e il reperimento delle risorse fa parte della definizione di priorità e scelte, propria dell'azione di governo.

Queste risorse devono, tuttavia, avere una funzione di volano, attivare altri mezzi finanziari di investimento e di leva, per poter far fronte alla dimensione degli interventi richiesti.

Si tratta di rendere appetibile l'investimento nel settore immobiliare e in particolare nel social housing. A tal proposito occorre aver chiaro che questa terminologia non è una semplice trasposizione in inglese della nostra consolidata categoria di "casa popolare" ma va oltre l'intervento in favore degli strati socialmente più poveri della società, per i quali sono necessari interventi di assistenza. L'obiettivo è quella fascia sociale medio-bassa che, essendo fuori dalle coperture del welfare, peraltro attenuate, è cresciuta di dimensioni e si è impoverita. A questa domanda di servizi abitativi che è influenzata dai mutamenti socio-demografici della nostra società (dall'atomizzazione delle famiglie, agli immigrati, agli studenti, ai lavoratori trasferiti o con contratti atipici), bisogna rispondere con un'offerta a condizioni accessibili ma economiche che non si esaurisca nella formula

debito+accesso alla proprietà. Questa formula irrigidisce i meccanismi sociali e non potrà mai essere l'unica risposta alle necessità dei cittadini e delle imprese. Al riguardo, se esaminiamo il livello dei canoni annuali di locazione delle principali AC (Tabella 10), ci rendiamo conto dell'entità del divario rispetto ai canoni di mercato correnti, e quindi di come vi sia un ampio spazio di posizionamento per un'offerta più variegata.

Tabella 10 - Ricavi da canoni relativi al patrimonio residenziale gestito, 2006

Ente, azienda	Ricavi da canoni alloggi	Ricavo medio per alloggio	Ricavo medio mensile
Torino	35.511.587	1.087	91
Novara	6.636.379	1.082	90
Alessandria	4.644.276	909	76
Genova	13.098.678	1.087	91
La Spezia	4.568.099	1.108	92
Milano	77.141.836	1.161	97
Bergamo	7.144.960	1.038	87
Brescia	13.973.000	1.405	117
Cremona	4.553.133	845	70
Trento	12.040.338	1.190	99
Venezia	12.712.279	1.016	85
Padova	12.975.996	1.391	116
Udine	8.971.083	1.269	106
Trieste	16.261.228	1.215	101
Bologna	24.389.588	1.277	106
Parma	8.379.075	1.338	111
Forlì-Cesena	5.048.348	1.153	110
Firenze	17.557.529	1.459	122
Livorno	9.768.642	1.093	91
Perugia	8.062.487	1.706	106
Terni	5.714.311	1.530	127
Ancona	7.438.571	1.285	107
Teramo	1.684.183	659	55
Pescara	2.513.567	553	46
Roma Comune	45.857.895	868	72
Latina	3.651.043	463	39
Napoli	19.722.690	573	48
Avellino	3.770.625	559	47
Bari	14.661.100	702	59
Brindisi	4.685.227	780	65
Potenza	5.333.097	895	75
Cosenza	7.340.703	667	56
Palermo	14.420.166	1.311	109
Catania	8.055.253	805	67
Messina	8.090.799	1.032	86
Cagliari	10.962.161	969	81
Nuoro	4.081.856	1.011	84

Fonte: elaborazione Censis su dati indagine Federcasa, 2008

In questo schema, è fondamentale il ruolo dei Comuni nella concessione dei terreni. Le aziende casa da sole o in partenariato con privati potrebbero svolgere appieno il loro ruolo propulsivo nella progettazione, costruzione e gestione degli alloggi. Investitori istituzionali e banche potrebbero mettere le ulteriori risorse necessarie in piani finanziari equilibrati e secondo valutazioni di rischio/rendimento coerenti con la loro gestione.

Si tratta di competenze e potenzialità reali che occorre mettere in circuito per realizzare un consistente e necessario piano casa, che abbia un onere tollerabile a carico delle finanze pubbliche, rinunciando alla vecchia ed inefficiente impostazione del ricorso esclusivo a finanziamenti pubblici a fondo perduto e dando corso al ruolo propulsivo delle Regioni in ogni area del paese.

Ma la realizzazione del piano casa sarà anche l'occasione per altre ricadute positive, perché ci sarà l'opportunità di porre in essere interventi di riqualificazione urbana nelle periferie, in aree dismesse e nei centri storici. Sarà altresì l'occasione per porre in essere politiche di risparmio energetico e tutela dell'ambiente.

8. *Intervista a Luciano Cecchi, Presidente Federcasa*



Quali sono secondo Lei le priorità di una nuova politica della casa in Italia?

La prima priorità riguarda il fabbisogno abitativo aggiuntivo all'attuale stock nazionale di edilizia residenziale che oscilla tra i 100 mila alloggi subito (stima ANCE e Movimento Cooperativo) e un milione di alloggi (stima Assoimmobiliare e Nomisma). Tra i due valori si collocano le circa 600 mila domande di case popolari che giacciono presso i Comuni italiani e che fanno riferimento per la quasi totalità a redditi famigliari inferiori a circa 15 mila euro l'anno. Ciò significa che sono necessari soprattutto alloggi da porre in affitto a un canone sopportabile per questo livello di reddito, ma anche che è essenziale proporre alloggi adeguati alle esigenze delle "nuove famiglie". L'aumento degli anziani, dei single, dei separati e divorziati ha fortemente contribuito, insieme alla regolarizzazione degli "ex non comunitari", all'incremento del numero delle famiglie che in Italia sono aumentate negli ultimi 5 anni di circa 1,4 milioni di unità.

Vi è poi il fabbisogno dettato dal fenomeno della mobilità del lavoro che richiede alloggi ad occupazione temporanea, come vi è la necessità di elevare l'offerta di alloggi per studenti per aumentare il rapporto attuale di 1 posto letto per ogni 10 studenti. La questione prevalente è quindi costruire nuovi alloggi da destinare all'affitto nelle varie forme necessarie a soddisfare la diversità della domanda. Intanto si tratta di fare subito ciò che sarebbe possibile riattivando il piano straordinario della legge 9/2007 che permetterebbe di raffreddare, se pur di poco, gli aspetti più urgenti del disagio sociale offrendo ai Sindaci una minima possibilità di rispo-

sta ai casi più gravi derivanti dall'emergenza casa. Sempre tra i possibili interventi da effettuare subito per ridurre il disagio sociale vi è anche quello che riguarda la crisi dei mutui e la necessità di salvare o aiutare le famiglie indebitate dai mutui sulla prima casa.

Come vede il ruolo della organizzazione da Lei presieduta?

La dimensione della domanda offre spazi di intervento a tutti gli operatori del settore: pubblico, privato, privato sociale, fondazioni, ecc. D'altro canto va ricordato che la gestione degli alloggi sociali è in primo luogo governo del disagio sociale delle famiglie che vi risiedono e da questo punto di vista i gestori di edilizia residenziale pubblica hanno 100 anni di esperienza nel far quadrare il rapporto tra famiglie con redditi bassi e canoni irrisori. Se però gli enti gestori, per rispondere a esigenze assistenziali, dovranno mantenere quote del proprio patrimonio ai canoni medi attualmente in vigore - e cioè 87 euro/mese - la compensazione economica per consentire una gestione decorosa, sicura e salubre di questo patrimonio, dovrà essere garantita con l'introduzione nell'attuale parco alloggi di quote di abitazioni a canone sostenibile.

Come può essere articolata la raccolta di risorse finanziarie, pubbliche e private, nell'attuale difficile momento affinché un "piano casa" consegua effettivi risultati?

La stessa definizione adottata dalla legge 133/2008 all'articolo 11 di "Piano nazionale di edilizia abitativa" indica l'apertura a tutte le forme possibili dell'offerta di abitazioni. L'indicazione di strumenti finanziari quali i "Fondi Immobiliari" mette in moto di per sé nuovi soggetti in grado di costruire l'offerta di alloggi a varia destinazione, così come gli incentivi urbanistici, quali premialità volumetriche e diritti edificatori, creano nuove condizioni per incrementare patrimoni immobiliari destinabili anche

all'edilizia sociale.

È sicuramente utile l'interessamento di privati, fondazioni e altri, agli interventi nel campo dell'edilizia sociale, così come è importante affermare il principio della concorrenza reale, cioè a parità di regole, tra imprese pubbliche, private e del privato sociale nella gestione di un servizio di interesse economico generale quale la gestione di alloggi sociali.

Abbiamo rivolto una proposta a Regioni e ai Comuni, dicendo loro che noi ci candidiamo alla realizzazione di interventi complessi con tutti gli operatori del privato e del privato sociale che vogliono intraprendere la missione di realizzare alloggi a prezzo calmierato e che, pur con una giusta remunerazione del capitale investito, convergano sull'obiettivo di ampliare il patrimonio di alloggi sociali in affitto sostenibile.

Crede che altri interventi e quali possano essere utili per dare maggiore funzionalità al mercato delle locazioni e ottenere così una prima più immediata risposta al fabbisogno di case del nostro paese?

Proponiamo un patto di unità di intenti tra tutti gli operatori del privato e del privato sociale, fra tutti gli operatori del settore edilizio e della gestione di alloggi sociali messo al servizio di Regioni ed Enti locali, utile anche ai fini della definizione degli indirizzi degli articoli 11 e 13 della legge 133/2008. Il ricavato da alienazioni consentite dal legislatore regionale costituisce una risorsa che potrà contribuire anche alla formazione di Fondi immobiliari locali pubblico-privato.

Così come, se Regioni e Comuni si impegneranno in tal senso, può diventare una risorsa pubblica importante quella derivante dalla "rottamazione" di un numero considerevole di quartieri. La ricostruzione sulla base di un'adeguata premialità volumetrica consentirà margini per gli investimenti di privati e privato sociale a costi complessivamente contenuti considerato che si tratta di zone dotate di infrastrutture primarie e secondarie e con un valore di

area esente da speculazioni. Inoltre ciò garantirà la trasformazione di questi quartieri in pezzi reali di città grazie anche al mix sociale che si realizzerà con gli investimenti privati.

Vi è infine la possibilità di utilizzare il patrimonio immobiliare pubblico per intelligenti politiche energetiche come, ad esempio, la privatizzazione delle grandi centrali tecniche che, con potenze spesso superiori al fabbisogno energetico del quartiere, sono predisponibili alla cogenerazione e ciò consentirebbe l'estensione del servizio a utenze esterne riducendo i costi medi del servizio. Inoltre la posa di impianti fotovoltaici sui tetti, specie quelli piani, oltre a favorire la produzione di energie da fonte rinnovabile, potrebbe produrre risparmi nella manutenzione straordinaria dei manti solari.





Dexia Crediop S.p.A.
Via Venti Settembre, 30 - 00187 Roma
Tel.: (39) 06 4771 1 - Fax: (39) 06 4771 5952
<http://www.dexia-crediop.it>
contact@dexia-crediop.it

Questo numero di Public Finance è stato curato da Angelo Musci con il coordinamento di Fabio Vittorini.

Tutti i diritti riservati.

Nessuna parte di questo report può essere copiata, pubblicata, riprodotta e distribuita, anche via Internet, senza l'esplicita autorizzazione scritta di Dexia Crediop.

Pubblicazione realizzata a cura di DEXIA CREDIOP - Politiche Commerciali.

Autorizzazione Tribunale di Roma n.16/2002 del 24.1.2002 e n.65/2002 del 15.2.2002. Direttore Responsabile Luciano Cecchini