



DOCUMENTO

Approvato dalla Giunta Esecutiva di Federcasa dell'11 dicembre 2020

L'esigenza di un approfondimento delle politiche inerenti il comparto abitativo nasce in relazione alle modificazioni sociali ed ai cambiamenti di natura economica che hanno interessato il settore e che richiedono una pronta e sollecita risposta da parte del Parlamento e Regioni, soprattutto attraverso l'introduzione di normative capaci di rispondere ai mutamenti e ai nuovi bisogni emergenti.

In particolare la prolungata crisi economica e la pandemia causata da COVID-19, sta aggravando la situazione dei nuclei familiari più deboli ed allargato la fascia delle famiglie non più in grado di acquistare una abitazione né di affrontare i canoni del libero mercato.

Tutto questo determina un aumento della domanda di affitto soprattutto da parte di nuove fasce (single, giovani coppie, stranieri, studenti) e nel settore delle locazioni le famiglie incontrano ulteriori difficoltà dovute alla mancanza di offerta ed ai costi estremamente elevati degli affitti, la cui incidenza sul reddito complessivo risulta eccessivamente elevata. Gli ultimi dati ci dicono che il 49% delle famiglie in locazione è in difficoltà a pagare il canone.

Com'è noto, infatti, il mercato immobiliare italiano è caratterizzato dalla scarsità di alloggi in affitto e l'edilizia pubblica sociale è particolarmente sottodimensionata e scoraggiata da una fiscalità non adeguata alle reali necessità. A fronte di tale scenario socio-economico, il mercato immobiliare richiede un'attenzione dal punto di vista normativo al fine di meglio disciplinare i diversi profili.

Lo Stato ha numerose competenze in materia, indicate in modo puntuale all'articolo 59 del Decreto Legislativo 112 del 1998 (tra cui: la definizione dei livelli minimi del servizio abitativo e l'elaborazione di programmi di ERP di interesse nazionale) ed all'articolo 117, comma 2, lett. m), Cost. (determinazione dei diritti civili e sociali da garantire per tutti), a cui ha adempiuto in minima parte.

Rientra nei compiti non assolti l'istituzione ed il funzionamento dell'Osservatorio della condizione abitativa, previsto anche dalla legge 431/98 di riforma delle locazioni, che deve costituire una sede di elaborazione delle informazioni riguardanti il settore e, soprattutto, di confronto permanente tra tutti i soggetti interessati alle politiche abitative da cui far scaturire proposte condivise da rappresentare a chi ha la responsabilità politica delle decisioni (ed in proposito la nomina dell'onorevole Traversi a sottosegretario con competenza alle politiche abitative all'interno del Ministero delle Infrastrutture dei trasporti è da ritenere un importante segnale di attenzione)

Di assoluta rilevanza è la questione del finanziamento pubblico al settore abitativo ritenendo del tutto irragionevole che lo Stato, diversamente da come avviene in tutti i Paesi dell'Europa, sia esente dalla responsabilità di finanziarie, con continuità e sulla base di programmi pluriennali condivisi da Regioni e Comuni.

Ma anche rispetto ai diritti, il 26 aprile 2017, la Commissione Europea ha emanato il “Pilastro dei diritti sociali in Europa” che prevede tre fondamentali sui quali impegnare anche il nostro Governo: “Le persone in stato di bisogno e prive di risorse sufficienti hanno diritto di avere accesso ad alloggi sociali o all’assistenza abitativa di qualità; le persone vulnerabili hanno diritto ad un’assistenza ed a una protezione adeguate contro lo sfratto; ai senzatetto sono forniti alloggi e servizi adeguati al fine di promuoverne l’inclusione sociale.” La stessa Commissione ha peraltro indicato il Fondo sociale europeo, i programmi operativi 2014-2020 ed altri programmi finanziari come possibili canali di finanziamento. Parte dei fondi messi a disposizione dell’Europa a partire dal Recovery Fund dovranno essere spesi per riqualificare le città.

L’edilizia sociale pubblica ha bisogno di sovvenzioni e vi è l’assoluta necessità che risultino stanziare con continuità in modo tale che possano essere programmate per tempo da Regioni e Comuni con modalità e procedure che devono diventare ordinarie, condizione questa per ridurre i tempi per la loro piena utilizzazione. E’ indispensabile, quindi, che venga stabilita una posta di bilancio stabile per l’edilizia residenziale pubblica, considerando che il nostro Paese è tra quelli con la più bassa spesa sociale per la casa. E le risorse disponibili per il disagio abitativo devono essere concentrate sull’ERP, non su progetti alternativi fino ad oggi rivelatisi fallimentari o quantomeno non risolutivi del disagio.

Parte dei fondi possono poi derivare dalla lotta all’evasione, che nel settore dell’affitto rappresenta una quota rilevante, per la quale si rende indispensabile la detrazione dei canoni pagati dagli inquilini (unico strumento in grado di produrre un reale conflitto di interessi tale da far emergere il “nero”) ed azioni di contrasto, attuate da Agenzia delle Entrate e, soprattutto, dalle Amministrazioni locali, di recente titolari dell’accesso alla banca dati del catasto, che permetterebbero di reperire risorse consistenti da destinare al settore dell’edilizia abitativa.

Di fondamentale importanza è il riconoscimento dell’edilizia residenziale pubblica come Servizi di Interesse Generale (SIG) al fine di superare le difficoltà di accesso diretto ed indiretto ai fondi europei che nascono dal considerare il settore come ricompreso tra i Servizi Economici (SIEG).

Da non perdere è l’occasione del Decreto Ministeriale “Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare” che gestito in modo coordinato tra Regione, Comune ed ex IACP possono trasformare le città aumentando il numero di alloggi ERP utilizzando tutte le risorse disponibili e non spese nonché quelle che verranno dall’Europa.

Gli ex IACP vivono da troppo tempo in condizioni di forte criticità. Permane ancora irrisolto un aspetto determinante che condiziona lo stesso ruolo che gli Istituti sono chiamati a svolgere. In sintesi: se compito primario loro attribuito debba essere quello di governare un patrimonio comunque rilevante la cui gestione non può che risultare relazionata a criteri di efficienza ed economicità ovvero se agli Istituti spetti anche il compito di assistenza per le fasce di inquilinato più bisognose anche a discapito di assicurare bilanci in ordine. Si tratta di superare una condizione non priva di ambiguità che, oltre ad evidenti problemi gestionali, si riflette sulla stessa credibilità ed immagine degli Istituti con il risultato, non da ultimo, di ridurre la disponibilità della politica, peraltro responsabile di tale situazione, a finanziare ulteriormente l’edilizia residenziale pubblica.

Un’altra questione riguarda la configurazione giuridica degli Istituti e la proprietà del patrimonio. Con riferimento alla composita legislazione vigente nelle diverse Regioni, appare casuale ed irrazionale che in taluni casi siano assimilati ad enti non economici ed in altri casi ad enti economici, come pure

il fatto che alcune Regioni abbiano trasferito ai Comuni o ad associazioni di Comuni la piena competenza in materia. Pertanto alcuni Enti sono chiamati a pagare l'IMU e altri no.

C'è più che mai bisogno di un'offerta abitativa che, per tipologia e costi, sia in grado di rapportarsi a situazioni di reddito differenziate e ad una domanda che si presenta molto articolata e diversificata da Regione a Regione. In questa prospettiva lo Stato deve approvare una legge quadro di finanziamento e gestione della Edilizia Pubblica nonché realizzare definitivamente l'esenzione dell'IMU al patrimonio di ERP, mentre le Regioni dovranno finanziare costantemente dal proprio bilancio il settore sia per la manutenzione e l'ampliamento degli alloggi ERP sia per aiutare le famiglie in difficoltà.

Agli Enti gestori ERP va riconosciuta la possibilità di concorrere, a parità con gli altri soggetti imprenditoriali, ad attività di produzione e di gestione immobiliare a rendimento, prevedendo che le risorse ricavate da questa attività siano utilizzate nella manutenzione e nella valorizzazione del patrimonio pubblico.

Il c.d. "Superbonus 110%" di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, è una occasione da sfruttare al massimo ed offre, oltre alla possibilità che vengano eseguiti importanti interventi sugli stabili di ERP sotto il profilo dell'efficientamento energetico e dell'adeguamento sismico, anche di ottenere dei risultati positivi indiretti quali il censimento degli occupanti e la regolarizzazione del patrimonio (si pensi alla necessità che tutti gli alloggi siano accatastati per poter usufruire dei benefici fiscali).

Alla luce delle riflessioni innanzi esposte, della rinnovata attenzione dell'attuale Governo al tema dell'abitare anche alla luce della Risoluzione approvata nello stesso testo da Camera e Senato lo scorso 29 luglio in occasione della discussione sul Def 2020 e Piano di Riforme mediante la quale si invita il Governo *"a definire un piano pluriennale di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, basato sul recupero o la ricostruzione degli immobili pubblici e privati inutilizzati, senza consumo di suolo, così da affrontare concretamente i segmenti del disagio abitativo"*, si formulano le seguenti proposte utili ad aprire un auspicabile confronto sul piano di interventi annunciato.

Proposte

- Riprendere il confronto al fine di ripristinare un flusso di finanziamenti certi e costanti, in parte provenienti anche dalla fiscalità generale, che permetta di ricollocare la politica della casa in una costante, normale e programmabile gestione. In particolare sostenere gli investimenti alle riassegnazioni degli alloggi (sfittanza).
- Completare urgentemente il Programma di interventi per il recupero e la razionalizzazione degli immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica di Comuni ed ex IACP previsto dall'art. 4, comma 1 del decreto legge 28/3/2014 n. 47, risolvendo le criticità emerse sui ritardi, monitorando quanto è stato fatto.
- Sostenere il reddito delle famiglie più deboli attraverso un rifinanziamento adeguato del Fondo di sostegno affitti e del fondo per la morosità incolpevole che vanno unificati, semplificati ed intesi come strumenti coordinati ed articolati secondo le esigenze territoriali. Aumentare l'offerta degli alloggi in locazione a canone sostenibile anche includendo nei processi di rigenerazione urbana interventi di ERP ed edilizia sociale che valorizzino il ruolo e le esperienze degli ex IACP, che per loro missione hanno sviluppato servizi e politiche capaci di raggiungere obiettivi collettivi riferiti alla rigenerazione urbana e al contrasto al consumo di suolo.

- Proseguire con il Ministero di competenza il lavoro iniziato con i precedenti esecutivi in merito alla creazione di un Osservatorio Nazionale sulle Politiche abitative, già previsto dalla L. n. 431/1998.
- Proporre alla Conferenza Stato-Regioni un approfondimento giuridico-economico sul tema SIG/SIEG per pervenire ad un corretto inquadramento europeo dell'ERP.
- Riordinare gli Enti gestori, anche con l'idea di determinare una natura degli stessi omogenea sul territorio nazionale.
- Creare un sistema fiscale più coerente e stabile per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e in generale per la locazione anche con l'obiettivo di favorire una riduzione dei canoni di affitto del mercato privato.
- Rilanciare l'edilizia residenziale pubblica, che potrebbe portare al duplice risultato di dare soluzione abitativa alle famiglie con i redditi più bassi, e di rappresentare un volano al rilancio dell'edilizia con positive ripercussioni in termini occupazionali.
- Istituire una cabina di regia in materia di occupazioni arbitrarie di immobili con la partecipazione dei Ministeri delle infrastrutture e dell'economia, della Conferenza delle Regioni, dell'ANCI, dell'Agenzia del demanio, di Federcasa e Sindacati inquilini affinché il piano ivi previsto consenta agli enti gestori di poter partecipare direttamente ai programmi di riuso degli immobili pubblici e privati inutilizzati. Inoltre proponiamo che ai fini del comma 1 bis dell'articolo 26 della legge "Sblocca Italia", i Comuni possano attivarsi nella richiesta di immobili demaniali anche su proposta degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica ai fini del citato comma.
- Rifi nanziare il fondo per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Avviare un confronto con le multiutility che gestiscono i servizi pubblici di gas ed energia elettrica per definire uno strumento di sostegno (bonus per fasce di reddito inferiori) ai nuclei assegnatari disagiati economicamente.
- Promuovere la mobilità orizzontale per gli inquilini al fine dell'ottimizzazione (mq) del patrimonio dell'edilizia pubblica.
- Contrastare le occupazioni abusive degli alloggi attraverso forme rapide e trasparenti di assegnazione degli alloggi liberi, fondi per il ripristino immediato degli alloggi che si rendono disponibili, accordi con Prefetture e Questure per il controllo del patrimonio.
- Ampliare l'ambito di interesse del contributo per la casa di € 280,00 previsto dal reddito di cittadinanza includendo, unitamente al canone di locazione, anche gli oneri accessori e le spese relative ai servizi in senso stretto (tra le quali le utenze domestiche).
- Destinare una parte del reddito di cittadinanza per coprire le morosità per canoni e servizi degli inquilini di edilizia abitativa pubblica con importi da corrispondersi direttamente agli enti gestori, anche attraverso l'attivazione di piattaforme digitali condivise con altre istituzioni pubbliche (INPS, ecc.).
- Prorogare per gli ex IACP comunque denominati il termine per l'applicazione delle detrazioni fiscali di cui agli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 con lo scopo di definire un arco temporale adeguato al rispetto delle procedure previste per l'attuazione di interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
- Programmare l'utilizzo di Fondi Europei, a partire da una quota del Recovery Fund, per rilanciare l'edilizia pubblica a canone sociale, previa definizione di un Piano attraverso un apposito tavolo con i Ministeri competenti, la Conferenza delle Regioni, l'Anci, Federcasa e le organizzazioni sindacali degli inquilini.

- Conferenza programmatica (inizio dicembre) con la partecipazione di Governo (MIT), ANCI, Conferenza Regioni, Sindacati, con lo scopo di definire con chiarezza gli obiettivi di una nuova politica abitativa ed i nuovi compiti e ruoli dell'edilizia residenziale pubblica.

Roma, 4 dicembre 2020