

LA CASA
UNA RISORSA PER LO SVILUPPO
UNA RISPOSTA ALL'EMERGENZA SOCIALE
16 OTTOBRE 2007

LUCIANO CECCHI
Presidente Federcasa Nazionale

Buon giorno a tutti. Vorrei dare una nota positiva a questo dibattito, perché pur essendo nel consiglio d'amministrazione di ALER Milano, a diversità di Finato giudico la situazione attuale - attorno al tema abitare - sicuramente positiva, perché è diventata centrale nell'agenda politica del Paese e nell'agenda istituzionale. È dal 31 dicembre del '98 che non si parla più di casa. Prima ancora dell'accordo sul Welfare del 23 luglio, e forse quando ancora ministri e sottosegretari non avevano ancora trovato un ufficio e una sedia dove sedersi, veniva varata la Legge 9/2007 che affronta in modo organico il problema degli sfratti, affronta la questione di un piano straordinario triennale per l'emergenza abitativa, e affronta un piano per il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica. È una legge approvata a grandissima maggioranza, quindi non solo con la maggioranza che regge il Governo. Questo ha un peso significativo. È stata indetta, dopo anni di pressioni operate da CGIL, CISL e UIL, con Federcasa la prima conferenza nazionale sulle politiche abitative dal lontano 1978, svoltasi il 20 di settembre scorso. Si è fatto il punto, sullo stato dell'abitare in Italia. Sono stati stanziati con il (collegato alla Finanziaria) Decreto Legge 159, 545,5 milioni di Euro per l'Articolo 3 della legge 9/2007 inerente l'emergenza abitativa. Cinque milioni e cinque vanno ad attivare gli osservatori regionali e l'osservatorio nazionale sulla casa che attualmente non funziona o meglio non esiste. Funzionassero gli osservatori regionali in rete con l'osservatorio nazionale, anche la programmazione nazionale e regionale potrebbe essere più coerente con la domanda e l'articolazione della stessa in materia di fabbisogno abitativo. La risorsa stanziata, equivale all'ultimo versamento GESCAL del 1998, ma la novità consiste nel fatto che si rilanci una politica abitativa utilizzando la fiscalità generale. Quindi non più contributi da privati, per erogare un servizio essenziale come la casa, ma fiscalità generale per interventi nel campo abitativo. Ecco la nota positiva rispetto a ciò che l'amico Finato ha detto nel suo intervento. Le risorse stanziare vanno impegnate entro il 31 dicembre di quest'anno.

Gli impegni saranno prevalentemente rivolti a recuperare quel patrimonio di edilizia residenziale pubblica murato o

immobilizzato, perché fatiscente, inagibile, improponibile. L'ALER di Milano ha un patrimonio di 26.000 alloggi al di sotto dei 35 mq perché costruito tra la Prima e la Seconda guerra mondiale, quando le metrature erano 19-22-27 e 32 mq. È evidente che per renderli rapidamente abitabili, salubri, sicuri e decorosi oltre al necessario finanziamento, bisogna ricorrere a procedure d'appalto altrettanto rapide. Solo così si potranno mettere a disposizione questi alloggi per affrontare il problema degli sfratti in tempo reale cioè prima della scadenza degli stessi. Però qualora gli alloggi di questa natura, a livello nazionale, sono circa 23.000, quindi ampiamente superiori ai 2.900 sfratti che le Prefetture hanno indicato come quantità in esecuzione. All'interno di questa quantità nazionale il dato milanese è di circa, 289 sfratti. Laddove i tempi non fossero attivabili, nel senso che auspico poc'anzi, queste risorse permettono l'acquisto sul mercato di alloggi, prevedendo la cancellazione del tetto massimo consentito per l'edilizia residenziale pubblica, in termini di costo per alloggio. Questo per poter agire sul mercato immobiliare.

Le regioni entro il 22 novembre dovranno fornire l'elenco degli interventi su cui convogliare le risorse diversamente si assumeranno una grossa responsabilità di perdere il finanziamento. Il rispetto delle scadenze previste è fondamentale per il varo del decreto che dovrà decidere non solo quante risorse assegnare, ma probabilmente quali atti amministrativi diversi dalle gare d'appalto ordinarie dovranno essere adottate al fine di consentire la rapidità di esecuzione dei lavori di recupero per mettere a disposizione immediatamente gli alloggi agli sfrattati. La tempistica è quindi fondamentale per garantire il passaggio da casa a casa dello sfrattato. Bisogna anche dire che questo stanziamento non è solo nel senso che i 550 milioni diventano 610 perché con i 60 milioni già destinati dalla Finanziaria 2007 all'edilizia residenziale pubblica. Ci sono inoltre altri possibili stanziamenti (circa 310 milioni) stanziati, pensate un po', nel 1991 per fare alloggi per le Forze Armate, su verde agricolo. Questi fondi sono stati recuperati e andranno a finanziare i contratti di quartiere 2, che erano stati accolti, valutati positivamente, ma che non avevano ricevuto finanziamenti per esaurimento degli stessi. Ci sono poi 250 milioni che nell'ultima settimana del governo Berlusconi venivano stanziati per una sorta di nuovo contratto di quartiere 3 che però escludeva le regioni dalla competenza. Le Regioni hanno fatto ricorso, il TAR ha dato loro ragione e quindi saranno oggetto di nuovo provvedimento ovviamente ancorato alla competenza delle Regioni. Quindi direi che il pacchetto complessivo di risorse attivabili ci riporterebbe alle entità disponibili annualmente dopo l'accordo del 23 luglio '93, che trasferì i 2/3 del gettito GESCAL ai fondi pensionistici. Vediamo ora l'articolo 41 della 159 comma 10, quello criticato dall'amico Finato. Non è vero che nasce in modo segreto, anzi nasce dal tavolo di concertazione, di cui all'articolo 4 della Legge 9 che ha formulato un documento di indirizzo, sottoscritto da tutti i partecipanti. Quindi da CGIL

CISL e UIL, SUNIA, SICET, Unione Inquilini ecc., Federcasa, Confedilizia, Assoimmobiliare. Quindi quel documento è un documento forte politicamente, che difficilmente, se attivato - e con processi legislativi - potrà trovare opposizioni in Parlamento. Questo documento dice chiaramente: che oltre all'edilizia residenziale pubblica è necessario attivare una decisa politica di edilizia sociale sulla falsariga di ciò che avviene nei Paesi Europei che, come si sa, dispongono di grandi quantità di alloggi in affitto diversamente articolati. Per realizzare ciò il D.L. 159 prevede la costituzione di una società di scopo che parte con un fondo di 150 milioni di Euro e con la dotazione patrimoniale in capo all'Agenzia del Demanio (oltre al patrimonio militare in dimissione) tra l'altro in via di consegna ai sindaci. A Bologna e Torino sono operazioni già fatte. È su queste aree, su questo patrimonio che si può costruire quel sistema di alloggi in affitto a canone moderato, perché è il prezzo dell'area che determina la difficoltà a rimanere all'interno di cifre che stiano tra il canone 431/98 e il canone sociale ERP. Realizzare alloggi a canone moderato con l'attuale costo delle aree è praticamente impossibile. L'obiettivo è quello di costituire società, diffuse, pubblico-privato; dove il privato accetta di operare con profitti contenuti; il privato sociale, quindi le cooperative, rilanciano la proprietà indivisa; e le fondazioni scendono in campo per svolgere una funzione sociale nel campo dell'alloggio sociale. Si cercherà di richiamare l'attenzione di investitori tipo gestori di fondi pensionistici, ed altri che abbiano l'obiettivo di avere un profitto contenuto ma stabile nel tempo, ed è quello che consente quindi di costruire con finanziamento a basso costo del denaro, cioè quello che Finato chiamava "nuovi sistemi di finanza innovativa". L'obiettivo di questa società di scopo, dovrebbe essere quello di costruire una media di 8000 alloggi anno, oscillanti tra i 57 e 89 Euro al metro quadrato, il che potrebbe comportare un affitto oscillante, su 90 mq, tra i 427 e i 600 euro mese; e su una dimensione di 70 mq tra i 330 e i 500 Euro. Cosa fare da subito visto che il DL 159 è ancora emendabile. Federcasa presenterà sull'articolo 41 del Decreto Legge 159 comma 10 una proposta di emendamento molto articolata che preveda l'immediato insediamento di questa società in quanto nel testo non ci sono i tempi in materia. Inoltre proponiamo che si fissi subito il regolamento per l'accesso dei capitali privati che fissi le regole per il decentramento della società o la nascita di società pubblico-privato su basi regionali, che siano indicate le regole per la costituzione di fondi etici regionali che siano rimpinguabili con risorse aggiuntive provenienti da soggetti regionali.

A fronte di una società che nasce, sono già in fase attiva le SIIQ, cioè società di investimento immobiliare quotate in Borsa. Prossime al decollo, godranno dell'esenzione totale di imposte. Cioè Società quotate in Borsa che non pagheranno né IRES né IRAP, e questo mi pare un problema da affrontare.

Un altro problema da affrontare riguarda l'attuazione dei Piani di cui alla Legge 9/2007: il Piano per l'emergenza abitativa e il piano di rilancio dell'edilizia residenziale pubblica. Si afferma nella legge che i piani debbono avvenire senza oneri aggiuntivi al bilancio dello Stato. Significa che l'articolo 3, (il piano straordinario per l'emergenza) è finanziato da maggiori entrate fiscali nell'anno 2007 mentre l'articolo 4 non è oggi in condizione di poter godere di finanziamenti, ma l'articolo 4 essendo legge di Stato dovrà essere attivato, pensiamo, con la prossima Finanziaria.

Dove reperire comunque risorse per il rilancio dell'ERP? Federcasa, assieme alla Confservizi, hanno inoltrato a Prodi la specifica richiesta di utilizzare gli utili dell'INAIL. Sono 12 miliardi di utili, circa, sono impiegabili nell'ambito dello statuto per il 15% all'area abitativa, per cui noi insistiamo perché si provveda ad intervenire su questo settore, e si trovi il modo di far decollare anche l'articolo 4. Perché è necessario che decolli l'articolo 4? Perché il mercato del *housing* sociale, che viene a determinarsi con lo stanziamento dei 100 milioni di cui alla società di scopo dell'art. 41 del DL 159 non avrebbe nessun senso se nel nuovo mercato dell'affitto sociale non ci fosse, con pari dignità e con un ruolo importante, l'edilizia residenziale pubblica. E qui esiste un problema che richiede un passaggio delicato. Lo stanziamento di risorse pubbliche rischia il veto dell'Unione Europea. Se lo Stato italiano non definisce con apposito provvedimento cos'è un alloggio sociale, l'Unione Europea impedirà di finanziare il settore.

Il gestore di alloggi sociali può essere un'impresa privata, un privato sociale oppure un ente pubblico. Deve essere così, altrimenti verrebbe meno lo spirito del pacchetto Monti sulla concorrenza. Dove sta la questione? Una volta definito qual è l'alloggio sociale; una volta definiti chi sono i gestori di questo servizio, va individuato qual è il costo per una corretta gestione di un alloggio decoroso, dove fare abitare una famiglia che ha bisogno, e compensare il costo del gestore rispetto a ciò che incassa dall'inquilino. Significa porre finalmente sul piatto della bilancia un argomento che per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica è secolare. Viene a determinarsi, finalmente, un principio di compensazione, tra costo di gestione del servizio e canone sociale necessario per redditi troppo bassi, ma insufficienti per una gestione decorosa e sicura.

Le ipotesi contenute nella proposta di Finanziaria 2008 sul fronte delle politiche abitative sono diverse e meritevoli di attenzione. È auspicabile che vadano a buon fine. Auspicio per questo una convergenza di azioni tra Federcasa e OO.SS Confederali così come è già avvenuto in occasione del varo della legge 9/2007.