

**CONVEGNO CGIL LOMBARDIA “LA CASA-UNA RISORSA PER LO SVILUPPO, UNA RISPOSTA ALL’EMERGENZA SOCIALE”****Spunti per l’intervento dell’Ing. Roberto Mangiavacchi**16 ottobre 2007

---

Desidero innanzitutto ringraziare CGIL Lombardia per aver invitato l’Associazione Regionale dei Costruttori Edili lombardi – ANCE Lombardia – a partecipare al Convegno odierno.

È ormai chiaro a tutti come il problema della casa, del quale oggi stiamo discutendo, abbia assunto negli ultimi tempi dimensioni assolutamente emergenziali, in particolare nelle grandi città come Milano. Da tempo la nostra Associazione afferma che la “questione casa” dovrebbe essere collocata tra le priorità delle politiche pubbliche, a livello statale e regionale, così come nell’ambito dei contesti locali.

Stiamo parlando di un aspetto che si pone alla base dello stesso sviluppo economico del Paese: nel mondo contemporaneo non possiamo infatti allontanarci da traiettorie di sviluppo che fondano la loro stabilità su condizioni di sostenibilità sociale ed equità, presupposti del benessere collettivo e della nozione stessa di progresso.

Riteniamo che il problema non possa essere affrontato in maniera adeguata, se non mettendo in campo un complesso di azioni integrate che vedano da un lato un forte impegno da parte delle istituzioni pubbliche, ma dall’altro una rinnovata



responsabilizzazione del soggetto privato. Siamo pienamente convinti, pertanto, che la strada per contribuire fattivamente alla soluzione del problema di cui oggi trattiamo debba passare attraverso la formula del partenariato pubblico-privato.

Infatti, la cronica carenza di risorse pubbliche da destinare ad interventi di edilizia residenziale, aggravata dall'esaurimento del canale di finanziamento dei contributi ex Gescal, rende quantomai necessario ed urgente l'apporto di capitali privati per l'incremento del patrimonio di edilizia sociale. Dopo anni di crescita a ritmi esponenziali, il rallentamento del mercato immobiliare, che caratterizza l'attuale congiuntura, potrebbe dirottare risorse private sul settore dell'edilizia pubblica, se solo sussistessero adeguati margini di fattibilità economica.

Questa premessa induce a riflettere sul ruolo che la categoria dei costruttori, che oggi ho il compito di rappresentare, potrebbe assumere nell'ambito dell'*housing sociale*.

Utilizzando questo termine si deve dare atto del radicale cambiamento delle condizioni di contesto in cui ci troviamo ad operare: accanto alla tradizionale domanda di edilizia sovvenzionata da parte dei ceti più deboli della società, che assume ormai dimensioni considerevoli nelle realtà urbane più dinamiche, si è venuto a sovrapporre in modo sempre più incalzante un diverso fabbisogno, strutturato in maniera assai complessa ed articolata.

Una molteplicità di nuovi utenti si affaccia oggi al mercato della casa, con esigenze diversificate, ma che presentano un denominatore comune nella cronica difficoltà che riscontrano nell'accedere al libero mercato degli immobili, sia che si parli di vendita che di locazione. Pensiamo alle giovani coppie, agli immigrati, agli studenti fuori sede, ai nuclei monopersonali. Per queste nuove tipologie di *city users* la logica delle sovvenzioni a fondo perduto può avere un effetto nel breve periodo, ma nel medio-lungo termine non risolve il problema.



Ed anzi mi sento di affermare che forse lo aggrava, sottraendo risorse preziose a più proficui piani di investimento sull'incremento e la diversificazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Lo scorso anno la Finanziaria 2007 ha previsto uno stanziamento del tutto inadeguato per l' "emergenza casa": 60 milioni di euro per la realizzazione di un piano straordinario di edilizia sovvenzionata per il biennio 2008-2009.

Quest'anno lo scenario appare più confortante.

Il decreto legge 159/2007 di accompagnamento alla nuova Finanziaria, recentemente varato dal Governo, stanZIA 550 milioni di euro per dare il via ad un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica. Le risorse del "piano casa" saranno destinate agli ex IACP (le nostre ALER) e ai Comuni, per l'adeguamento degli alloggi esistenti, per l'ampliamento del patrimonio in locazione e, in maniera residuale, per la costruzione di nuovi immobili.

Non vi sono dubbi che si tratti di un primo passo positivo per il nostro Paese. Vorrei però sottolineare un grosso limite insito in una simile impostazione: l'accantonamento della logica del cofinanziamento pubblico-privato, che consentirebbe di utilizzare i finanziamenti pubblici come volano per investimenti privati. Il risultato sarebbe un effetto moltiplicatore in termini di incremento del patrimonio di edilizia abitativa e di diversificazione dell'offerta.

È con questo spirito che ANCE, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, ha preso parte con proposte fattive al Tavolo di concertazione per le politiche abitative istituito dalla legge 9/2007 presso il Ministero delle Infrastrutture auspicando che la disciplina dell'edilizia residenziale pubblica potesse innovarsi, aprendosi a nuovi soggetti per farsi carico delle rinnovate istanze della società contemporanea.



Ai diversi livelli istituzionali, l'Associazione si è spesa per sollecitare l'adozione di una definizione di alloggio sociale ampia, che tenesse conto della complessità dell'attuale articolazione della domanda abitativa. Una domanda che comprende, oltre alla locazione a canone sociale e moderato, gli ambiti dell'edilizia agevolata e convenzionata, in locazione e in vendita, anche differita.

Riteniamo sia ormai giunto il momento di assumere come punto di partenza di qualsiasi strategia di intervento l'assimilazione di tutte queste soluzioni abitative a servizi di interesse economico generale, nel rispetto della normativa comunitaria sugli aiuti di Stato.

Prendiamo favorevolmente atto che, nell'ambito della potestà legislativa di cui gode in tema di politiche per la casa, la Regione Lombardia sta mettendo in atto alcune misure che certamente vanno in questa direzione: mi riferisco, in particolare, alla legge 14/2007 sulla disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato, approvata lo scorso luglio dal Consiglio regionale. Un provvedimento che mira ad arricchire la proposta di politiche abitative regionali, introducendo innovative forme di ampliamento dell'offerta, a vantaggio di chi da un lato non presenta i requisiti per accedere al sistema dell'edilizia residenziale pubblica, e dall'altro non è in grado di rivolgersi al libero mercato. Un segmento di domanda che appare oggi al centro di un notevole fenomeno di espansione, soprattutto in una città come Milano.

Come Associazione di imprese nutriamo però non poche perplessità circa la possibilità che la legge 14, nella sua attuale formulazione, possa incontrare un riscontro favorevole da parte dell'imprenditoria privata. Infatti circoscrivendo la possibilità di intervento alla sola locazione, sulla base di convenzioni trentennali (per giunta rinnovabili), si esclude a priori la possibilità che imprenditori interessati scelgano di scendere in campo per giocare questa partita, investendovi risorse e mezzi a queste condizioni.



Del resto è da tempo che ANCE Lombardia sollecita presso le sedi competenti l'avvio di interventi edilizi misti, articolati in una quota in vendita ed una in locazione. Voglio sottolineare che il passaggio dell'integrazione tra vendita e locazione è assolutamente imprescindibile per garantire la fattibilità economico-finanziaria delle operazioni. Infatti, stando all'attuale regime fiscale a cui noi imprenditori siamo sottoposti, solo i proventi derivanti dalla vendita di una parte dell'immobile possono consentirci di fronteggiare l'esposizione finanziaria generata dalla realizzazione e dalla gestione degli alloggi destinati all'affitto per l'intero periodo stabilito in convenzione.

Vorrei ricordare che le iniziative fino ad ora promosse in materia hanno trovato una flebile risposta da parte di noi operatori del libero mercato, in quanto non garantiscono un'adeguata copertura del rischio imprenditoriale. Mi sento di poter affermare come cittadino, prima che come imprenditore, che si tratta di un grosso limite, che immobilizza in modo inspiegabile risorse che potrebbero essere proficuamente investite in iniziative di *housing sociale*, a tutto vantaggio dei lombardi e dell'economia regionale.

Badate, non sono in discussione "corsie preferenziali" o agevolazioni economiche fini a sé stesse: noi costruttori edili di questa Regione chiediamo semplicemente che le Istituzioni prestino una maggiore attenzione affinché, in un'ottica partenariale, il più ampio spettro possibile di soggetti attuatori sia messo nelle condizioni di assumere un ruolo attivo nella realizzazione delle strategie per la casa. Da parte nostra la volontà di scendere in campo con risorse e mezzi non manca.

Lavoriamo insieme, istituzioni ed operatori, per elaborare soluzioni innovative che consentano a tutti di fare la loro parte e risolvere questo gravoso problema, prima che sia troppo tardi.



Mi riferisco, ad esempio, al dibattito attorno al reperimento di aree per l'attuazione degli interventi di *housing sociale*. A questo proposito, sono assolutamente convinto che la cessione di aree e immobili di proprietà pubblica e la possibilità di attuare interventi di *housing sociale* su aree a servizi collettivi debbano diventare prassi ordinarie nelle nostre città. Perché un alloggio sociale è un servizio collettivo, prima che un diritto individuale di ogni cittadino, indipendentemente dal suo reddito.

Credo sia giunto il momento che l'urbanistica contribuisca all'avvio di processi virtuosi rispetto all'annoso problema della casa. In questa direzione vanno le misure contenute nel progetto di legge di modifica alla legge 12/2005 per il governo del territorio, attualmente in discussione presso la V Commissione consiliare. In base a tali modifiche, i Piani di Governo del Territorio dei 14 comuni lombardi a maggior fabbisogno abitativo, tra cui Milano, dovranno prevedere l'individuazione di aree per l'edilizia residenziale pubblica nei Piani dei Servizi.

Cionondimeno troviamo necessario che i Comuni intervengano sistematicamente anche con sgravi sugli oneri di urbanizzazione, con significative riduzioni dell'ICI e con bonus volumetrici, in particolare a vantaggio degli interventi di maggiore qualità, che presentino elevati standard tecnologici.

Rispetto al nodo della gestione, su cui si misura la possibilità di ritorno degli investimenti, riteniamo che uno sforzo dovrebbe essere fatto per rendere più flessibile lo strumento della convenzione, ovviamente confermando il vincolo alla locazione. In quest'ottica, una strada da percorrere potrebbe essere quella di prevedere la possibilità di alienazione del bene immobile a soggetti terzi, come Società di Investimento Immobiliare Quotate e fondi immobiliari. In secondo



luogo non vanno dimenticati i rischi legati alla morosità da parte dei conduttori e ai periodi di *vacancy*, rispetto ai quali l'imprenditore dovrebbe essere garantito, a fronte del beneficio sociale del suo investimento.

Anche lo Stato dovrebbe fare la sua parte, rendendo meno penalizzante l'investimento nel campo dell'edilizia residenziale pubblica: ad esempio allineando l'aliquota fiscale per la tassazione dei redditi da locazione a quella dei rendimenti finanziari, oppure agendo sulla detraibilità dei canoni di locazione da parte dei conduttori e defiscalizzando i trasferimenti di aree ed immobili di edilizia sociale.

In conclusione, vorrei accennare al parametro del costo di costruzione, che incide pesantemente sulla fattibilità economico-finanziaria degli interventi: i valori che la Regione prende a riferimento risultano, alla luce delle nostre simulazioni, nettamente sottostimati rispetto a quelli reali con cui noi imprenditori dobbiamo confrontarci.

Quelle che ho appena elencato sono alcune delle principali leve sulle quali riteniamo sarebbe opportuno intervenire per rendere più appetibile agli investimenti privati il settore dell'*housing* sociale, per attivare l'effetto moltiplicatore delle risorse pubbliche di cui il nostro Paese ha urgente bisogno.

Il problema è di tale rilevanza da rendere quanto mai urgente la mobilitazione e il dialogo tra tutti gli attori del processo: dalle Istituzioni pubbliche alle ALER, dal mondo della cooperazione al sistema imprenditoriale, passando per il sistema bancario ed assicurativo e quello delle fondazioni. Una sfida che la nostra Associazione raccoglie e persegue con entusiasmo e consapevolezza.

Grazie

Milano, 12 ottobre 2007