

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

FRANCO FINATO

Direttore Generale Assessorato Casa e Opere Pubbliche Regione Lombardia

Buongiorno, grazie per l'invito. E chiedo scusa se tra poco dovrò lasciare i lavori di questa mattinata, perché devo rientrare in ufficio per un appuntamento urgente e importante: in teoria, dovrei già essere lì. Nel mio intervento aprirò una finestra, breve, su quello che stiamo facendo in Lombardia; una piccola finestra su quello che sta succedendo a livello nazionale; quindi una terza finestra su quello che a mio modo di vedere sono le questioni strategiche più delicate che abbiamo tutti sul nostro tavolo, oggi, da affrontare. Cercherò di essere schematico, magari un po' crudo, però senza tanti giri di parole, perché il tempo è quello che è. Primo punto: Regione Lombardia. Stiamo lavorando in questi giorni sugli sfratti, l'Articolo 21 e i soldi messi a disposizione dalla Finanziaria ci richiedono di inviare al Governo, entro il 22 di ottobre, cioè fra pochissime ore, l'elenco dei progetti, degli alloggi e dei comuni che saranno messi a disposizione per il passaggio (speriamo) da casa a casa, il migliore possibile, per quanto riguarda il tema sfratti. Su questo noi regioni non abbiamo un ruolo centrale, il Governo ha scelto di giocarsela direttamente con i Comuni. Noi collaboriamo per quello che è possibile fare. Ieri mattina era qui a Milano il Ministro Di Pietro; con il Direttore Generale abbiamo parlato di queste cose nel dettaglio

per cercare il più possibile di essere veloci e concreti. Perché a volte è facile scrivere le cose, poi realizzarle spesso ci si incarta in qualche passaggio. Secondo passo: Regione Lombardia ha avviato un nuovo programma di accordi quadro di sviluppo territoriale, vuol dire incremento del patrimonio pubblico, e messo sul piatto 163 milioni di Euro. Questo coinvolgendo dal basso, e non dall'alto, operatori e amministrazioni locali; avviata anche la nuova stagione di contratti di quartiere regionali, e messo sul piatto 60 milioni di Euro, anche qui partendo dal basso e non dall'alto, andando a cercare sul territorio quali sono le esigenze e con un approccio integrato, cercando di integrare le politiche della casa con la sicurezza, i servizi alla persona. Quindi un approccio integrato alla tematica della casa, che è una tematica di Welfare, non è solo mattone. Abbiamo, in commissione, e presto in consiglio regionale, il provvedimento sui canoni, è stato citato prima, sul quale anche in queste ore proseguono ulteriori approfondimenti per vedere se ci sono aggiustamenti tecnici migliorativi del provvedimento. Abbiamo in commissione e in consiglio la Legge 12 dove abbiamo premuto moltissimo perché l'*housing* sociale, l'edilizia sociale pubblica, nel senso più ampio della parola, possa avere agevolazioni in termini di tempi, di costi e di superfici. Abbiamo fatto la Legge 14, fatta anche questa non a tavolino ma insieme agli operatori che costruiscono e gestiscono soprattutto nel settore *no profit*, per vedere se è possibile fare *housing* sociale senza mettere soldi sul piatto, ma mettendo sul piatto agevolazioni urbanistiche o

risparmi sul costo del denaro. È un tentativo pionieristico, come su mille altre cose, su cui adesso vedremo, da qui alla fine dell'anno, come entrare proprio nella fase più operativa di questa legge. Non dimentichiamo che sta incominciando a operare il Fondo Abitare Sociale Uno, il primo fondo immobiliare etico in Italia, che ha raccolto 85.000 milioni di Euro, pubblici e privati, e conta di realizzare proprio quelle forme di *housing* sociale usando "finanza innovativa" per fini etici. Mi fermo qui per dirvi le cose più rilevanti che sul tavolo di Regione Lombardia abbiamo messo in campo. Sappiamo benissimo che la casa è uno di quei settori dove l'offerta crea domanda. Quindi sappiamo che saremmo sempre in ritardo, non riusciremo mai a rispondere pienamente al bisogno, perché il fatto stesso che io parli di nuovi alloggi per studenti - faccio un altro esempio, perché anche di questo non ve ne ho parlato, ma potrei parlarne - automaticamente richiama nuovi studenti universitari che magari dal Sud provano a venire a Milano perché magari sperano di poter trovare un posto letto che non costi quello che costa oggi. Quindi è uno di quei settori dove, purtroppo o per fortuna, sta di fatto che l'offerta crea domanda. Cosa sta succedendo a livello statale? La Finanziaria e tutti i provvedimenti collegati, su questa cosa le Regioni di centrodestra e di centrosinistra, del Nord e del Sud, danno una lettura molto simile. Ed è la seguente: i 550 milioni di Euro per gli sfrattati sono una cosa sicuramente positiva, che cerchiamo di spendere al meglio e il prima possibile, c'è un grosso dubbio sull'Articolo 41, la famosa "società di scopo", 150 milioni messi su una società

di scopo che assolutamente è un'iniziativa che non si capisce da dove sia arrivata, non è stata chiesta dalle Regioni, non è stata chiesta dal Ministero (almeno così ci è stato detto). Noi temiamo - e non vorremmo che fosse - che questa nuova società si metta a fare politiche abitative, perché questa non è la sua funzione: che lo Stato si metta a fare l'immobiliarista. Ci auguriamo che questa società invece sia al servizio delle politiche abitative creando strumenti finanziari. Se è così (speriamo che sia così), siamo disponibili al confronto. Ci stupisce che questa cosa sia capitata dal giorno alla notte senza neanche un minimo di confronto con le Regioni. Quello che, invece, è negativo è che non ci sono i soldi per i programmi pluriennali. Non ci sono. Quindi l'emergenza è un conto, ma il vero "piano casa" non c'è. E l'altra cosa che ci lascia insoddisfatti è che per il sostegno alla domanda (vedi fondo sostegno affitti) non ci sono le risorse di cui abbiamo bisogno. Però dico sempre: si lavora con quel che c'è, non sto lì a piangermi addosso, e cerchiamo di fare quello che è possibile fare. L'altra cosa, molto delicata, su cui a Roma si sta lavorando e scontrando duramente, è la definizione di "alloggio sociale". Prima dell'estate, con un lavoro defatigante avevamo trovato una sorta di compromesso per avere una definizione di alloggio sociale molto ampia, che permettesse tutte le sfaccettature di *housing* sociale di ricadere in questa definizione, e quindi evitare i problemi di notifica, aiuti di Stato e quant'altro. Sennonché ANCI, quindi i Comuni, si sono chiamati fuori dal confronto (in realtà credo per altri motivi legati più al federalismo fiscale),

non era tanto il problema della casa, però si sono ritirati dai tavoli. Sono tornati al tavolo pochi giorni fa, la settimana scorsa ci siamo incontrati a Roma, di fatto lì hanno avuto un atteggiamento non proprio positivo, nel senso che ANCI chiede competenze sulle politiche abitative che non spettano ai Comuni; chiedono di poter muoversi con una certa libertà e con certe competenze che la legge o comunque le competenze della Costituzione non riconoscono. Questo può essere comprensibile dal punto di vista politico in regioni dove le Regioni o non fanno niente o addirittura sono di ostacolo, ma, non è il caso della Lombardia, dove programmi soldi e strumenti sono già a disposizione del grande Comune di Milano o dei piccoli Comuni lombardi, dei 1546 Comuni. Quindi è un punto molto critico perché la mia impressione è che in realtà la casa sia diventato un pretesto per altre battaglie: vedi la battaglia dei Comuni sul federalismo fiscale dove, di nuovo, c'è una forte contrapposizione con le Regioni. Quindi questo è quello che succede a Roma. Allora quali sono le questioni che vedo sul tappeto, visto che il titolo dei lavori di stamattina è: *"La casa, le risorse e lo sviluppo"*. Innanzitutto tre flash che mi hanno veramente colpito, e li riporto. Uno: 10 settembre, Festa dell'Unità, sento rappresentanti autorevoli della sinistra, dire: *"Non ci sono più soldi pubblici per la casa, le politiche della casa le possiamo fare solo coinvolgendo i privati con risorse private"*. Sentita questa frase sono rimasto veramente colpito. Mi ha colpito perché questo era stato detto da esponenti di sinistra, all'interno di una Festa

dell'Unità. Secondo flash: Visco a ottobre dice: *"L'Italia è in declino"*, lo dice Visco, con il ruolo che ha e che ha avuto. Terzo flash: 10 ottobre a Roma, ANCI, cinque ministeri, politici, tecnici, si discute di Housing Sociale e molti dicono: *"L'esperienza abitativa che noi guardiamo con estremo interesse è quella lombarda"*, io ho ringraziato, poi quando torno a casa mi viene in mente tutta la marea di critiche che puntualmente la Lombardia riceve sulle politiche abitative, poi vai a Roma e vedi che le altre Regioni, di destra, di sinistra, del Sud, del Nord... guardano alla Lombardia, ANCI guarda alla Lombardia, i ministeri guardano alla Lombardia, come a un'esperienza comunque concreta già partita e in atto, certo sempre perfezionabile. Dietro a questi tre flash, secondo me c'è una questione innanzitutto di metodo: se la "casa" la si affronta con pragmatismo e realismo, allora si possono modificare le cose e trovare nuove strade; se la casa (come purtroppo spesso accade) diventa pretesto di scontro politico ideologico, in realtà della casa non interessa molto perché gli interessi sono altri: usiamo la casa per altri motivi. E questa è la prima cosa che subito balza agli occhi quando si parla di queste tematiche. C'è chi ha un approccio ideologico e c'è chi ha un approccio molto pragmatico e realistico. Noi siamo per la seconda opzione. Il secondo passo di metodo è che a nostro modo di vedere, dopo il fallimento del mercato evidente, e dopo il fallimento dello statalismo evidente nel Welfare, e anche nella casa che è un pezzo importante di Welfare, bisogna imboccare in modo innovativo e coraggioso la strada della "sussidiarietà".

Parola che fino a qualche anno fa era o sconosciuta o sembrava una provocazione. Oggi tutti ne parlano, ma pochi sanno che cosa vuol dire, e quasi nessuno la applica. Orizzontale o verticale che sia. Quindi guardiamo non al mercato, non allo statalismo, ma ai cosiddetti "quasi mercati". E su questi termini noi ci siamo confrontati anche con esperienze estere molto qualificate, soprattutto quella *blairiana* del *labour* inglese, proprio per vedere come le politiche di Welfare possono vivere una nuova stagione se al centro è il cittadino, la persona, e non lo Stato, la Regione, il Comune o comunque l'ente pubblico, attraverso il concetto di "quasi mercato". Che vuol dire fiducia nel cittadino e non uno Stato, una Regione, gendarme che controlla e decide la vita delle persone. Libertà di scelta e non che io decido dove tu devi andare a curarti, a educare i tuoi figli, o andare ad abitare: sei tu cittadino che devi poter esercitare il tuo diritto di scelta. Perché sennò c'è di nuovo un concetto di Stato-gendarme, o una Regione-gendarme. E soprattutto, alla fine, la terza parola: la responsabilità. Responsabilità della pubblica amministrazione, responsabilità del cittadino. Rispondere. Quindi libertà, fiducia e responsabilità. Certo, tutto questo apre nuovi scenari: il problema della *governance*, il problema delle imperfezioni dei mercati: è un nuovo ambito, una questione molto ampia che magari potremmo affrontare in un altro momento. Chiudo con alcuni passaggi velocissimi, quelli di merito, dopo le riflessioni di metodo. È evidente che dobbiamo ripensare il sistema dell'*housing* sociale. Noi abbiamo detto: in Lombardia

stiamo cercando un nuovo modello (semai può esistere un modello, non è che mi piacciono tanto i modelli), una nuova esperienza di pluralità di soggetti pubblici, privati *for profit*, privati *no profit*, e di regimi. Ciò vuol dire diverse possibilità di locazione o di accesso alla proprietà. Secondo: dobbiamo integrare le politiche. Dobbiamo diventare più bravi, e accanto alla casa mettere dentro le altre politiche. Perché si può rispondere al Welfare solo in modo integrato, non più in modo settoriale. Terzo: dobbiamo fare i conti con una Finanziaria nazionale che ci impone ancora maggiori restrizioni per il bilancio regionale 2008, spese correnti e investimenti. Qui non ci sono più i soldi per fare le politiche, tanto per essere chiari. Quarto: si è aperta una stagione molto delicata, e interessantissima, sull'articolo 116 della Costituzione, il cosiddetto "Regionalismo differenziato". Il 26 ottobre Formigoni incontra Prodi per avviare un vero tavolo per portare in Lombardia altre competenze su dodici materie. Quinto: si è aperto il dibattito e il confronto (speriamo reale) sul federalismo fiscale. Anche qui, anni fa quando si parlava di federalismo fiscale sembrava quasi una provocazione, oggi ne parla il Presidente Napolitano, come fosse la cosa più normale per il nostro Paese, di cui il Paese ha bisogno. Tutto questo in un rispetto di competenze, perché questo invece è un punto delicatissimo. Vi dicevo prima della rivendicazione ANCI di strappare di modo delle competenze regionali sulla casa, dall'altra parte vedo che con il Governo ci sono altrettanti problemi, l'abbiamo visto sulla Legge 9, lo vediamo sulla Legge

regionale sull'istruzione, la Legge regionale sull'ambiente, sull'aria... C'è veramente un terreno minato dove le competenze regionali non sono spesso o rispettate o riconosciute. Le leve per fare questo, secondo noi, sono innanzitutto il Fisco, e secondo me non è pensabile fare *housing* sociale in Italia se non si ha il coraggio di una vera defiscalizzazione. Che vuol dire innanzitutto l'IVA e altre imposte, cioè togliere da chi fa *housing* sociale oneri impropri, che alla fine vanno a scaricarsi sull'utente finale che per definizione è un utente molto debole o comunque abbastanza debole. Secondo: l'urbanistica, vi ho citato quello che stiamo facendo in Lombardia. A Roma sembra non muoversi niente per quanto riguarda la legge nazionale sul governo del territorio, non vediamo passi in avanti. La terza leva è il credito. Cioè: per gli operatori di *housing* sociale abbassare anche l'accesso al costo del denaro, soprattutto di questi tempi con tassi crescenti. Agli operatori, visto che ascoltando l'intervento che mi ha preceduto mi è venuto da dire: sono contento che oggi ci sia un passo avanti da parte dei costruttori *for profit, no profit*. In passato non è stato così. Ho piacere che al di là della proprietà gli operatori e costruttori abbiano riscoperto la locazione. In passato non era così. Quando si dice "congruo ritorno", io non so qual è per Voi il congruo ritorno, mi piacerebbe saperlo cosa voi intendete per "congruo ritorno". Una cosa è certa: per noi non ci sono barriere all'entrata o all'uscita per nessuno, però con alcuni principi fondamentali. Primo: ci sono le regole europee e il congruo ritorno lo stabiliscono le regole europee, non è che lo stabilisce

uno a tavolino. Secondo: trasparenza, il mercato immobiliare è uno dei meno trasparenti in Italia e al mondo, quello più trasparente forse è quello finanziario: quello immobiliare è il mercato dove c'è minore conoscenza delle cose, minore conoscenza dei costi. Laddove non c'è trasparenza c'è rendita di posizione, c'è inefficienza, c'è ingiustizia. Quindi il primo lavoro che dobbiamo fare è un lavoro serio per conoscere esattamente i termini delle cose, dopodiché da parte nostra nessun problema a creare delle condizioni - ma già ci sono, e c'erano anche prima, se uno vuole - a dare opportunità agli operatori, anche i *for profit*. **(fine cass.**

1 lato B)

Nell'ERP è possibile guadagnarci fino 4-5%, ma uno deve essere disposto a investire magari per 10-20-30 anni. Certo, se uno vuol il 20% domani mattina solo sulla proprietà, è una sua scelta. Ma nessuno mi venga a dire che non ci sono le condizioni per lavorare nell'ERP; in un'ottica di trasparenza queste condizioni ci sono tutte. Nelle decine e decine di incontri che abbiamo fatto, e continueremo a fare, con i costruttori sia *for profit* sia *no profit* ci muoviamo con questo obiettivo: facciamo trasparenza. Perché dopo la trasparenza le soluzioni si trovano. Noi siamo solo contenti se abbiamo più operatori accanto alle ALER che, ricordiamoci, in questi anni si sono fatte carico di tutta la socialità. Sono stati contribuenti per lo Stato e non hanno ricevuto praticamente nulla. Ora, si può dire di tutto delle ALER, c'è chi continua a accusare di inefficienza... però a volte non si ricorda la loro funzione: se non ci fossero state le ALER, almeno

in Lombardia, vorrei capire chi mai si sarebbe occupato di *housing* sociale in questi anni. Grazie.