Emergenza casa Welfare e Nuove politiche abitative : il ruolo dei Comuni

(Monfalcone, 27 marzo 2007)

di Lelio Grassucci, Consigliere CNEL – Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro

L'iniziativa odierna riveste una grande importanza. Ci consente, infatti, di socializzare i contenuti nella nuova proposta di legge regionale sulle politiche abitative, di verificare l'adeguatezza del documento del CNEL sul medesimo tema, che cercherò di riassumere nel mio intervento, e di sollecitare dal Governo, rappresentato dalla Sottosegretario on Cecilia Dosaggio, una risposta rapida all'emergenza casa.
E' da molti anni che registriamo la mancanza di un adeguata e coerente politica dell'abitare. Il fatto che l'ottanta per cento delle famiglie sia proprietario dell'abitazione in cui vive, infatti, ha fatto passare in secondo piano il problema, rendendo ancor più drammatica l'emergenza abitativa per le fasce più deboli della popolazione.
La distorta allocazione delle risorse, indirizzate verso settori a più rapido ed elevato ritorno, spesso di natura puramente speculativa, la drastica riduzione dell'offerta pubblica e le difficoltà determinate dalla lunga crisi strutturale dell'economia hanno causato, infatti, il riproporsi di una emergenza casa, per altri versi profondamente diversa dal passato.

Un rilancio di una politica della casa si impone con urgenza, sulla base di una offerta abitativa nuova, articolata e diversificata sul territorio, in linea con i processi economici e sociali in atto nel Paese che richiedono un forte ampliamento dello stock di alloggi in affitto.
Il nostro è un Paese ingessato. Certo è importante che l'ottanta per centro delle famiglie abiti in casa di proprietà, dà sicurezza, costituisce una importante accumulazione di ricchezza e tuttavia costituisce anche un forte elemento di stanzialità ed una forte remora alla mobilità, della quale oggi c'è un grande bisogno.

Occorre, infatti, dare una risposta a tutti coloro che si spostano per ragioni di lavoro, a tutti coloro che non possono accedere ad una casa in proprietà sia per motivi di reddito che per altre ragioni: dalle famiglie monoreddito alle giovani coppie, dalle fasce più deboli della popolazione agli immigrati, agli anziani, ai disabili.

Nel corso delle ultime settimane il Governo (in particolare il Ministero della solidarietà sociale unitamente al Ministero delle infrastrutture) sta lavorando attorno ad un piano pluriennale di edilizia economica e popolare, la sottosegretaria Dosaggio avrà modo di parlarne nelle conclusioni. Bene. E' sperabile che ciò avvenga con la urgenza e con la dimensione necessaria, con l' articolazione territoriale corrispondente ai bisogni effettivi.
E tuttavia è opportuno ricordare che una efficace politica abitativa richiede una molteplicità di azioni e l'attività convergente e responsabile di un insieme di soggetti da quelli istituzionali a quelli sociali, dal mondo economico ed industriale al volontariato, dalle fondazioni al terzo settore più in generale. Il tutto deve avere al centro l'iniziativa dei Comuni che rappresentano l'effettivo elemento di svolta.
La stessa Europa non restare alla finestra. Occorre, perciò, che il Parlamento dell'Unione assuma rapidamente una iniziativa per dare vita ad una politica europea per l'abitazione sociale finalizzata a rispondere almeno alla esigenza di mobilità del lavoro e di integrazione sociale.

In base alla riforma del titolo 5° della Costituzione le Regioni hanno competenza in materia di politica della casa. Ma a tutt'oggi non è stato ancora individuato il meccanismo di finanziamento di tale competenza. A tale mancanza occorre porre rimedio nel quadro del varo del federalismo fiscale. Sarebbe necessario un cofinanziamento di almeno un miliardo annuo. Inoltre sarebbe necessario aumentare la dotazione del Fondo sociale per l'affitto (art.11 della legge 431 del 98) dagli attuali 250 almeno a 500 milioni.
Ciò allo scopo di far diventare il fondo uno strumento di Welfare consentendo realmente agli enti locali di intervenire nelle situazioni di disagio abitativo in caso di carenza dell'offerta a canoni socialmente sostenibili.

La crisi dell'affitto è, dunque, pesante.
La legge 431 del 1998, nota come riforma degli affitti, avrebbe dovuto, attraverso la liberalizzazione dei canoni, gli incentivi fiscali per i proprietari ed il bonus casa per gli inquilini a basso reddito, sbloccare un mercato immobiliare ingessato, combattere l'annoso fenomeno dei contratti in nero e delle case sfitte, dare impulso, attraverso il canale concordato, all'offerta di case a prezzi equi ed accessibili.
L'obiettivo era quello di regolare il libero mercato, per renderlo nel contempo, economicamente sopportabile e trasparente.

A distanza di circa otto anni il bilancio sugli affitti della 431 è particolarmente critico. La liberalizzazione dei canoni ha comportato dal '98 ad oggi, una crescita straordinaria dei canoni di affitto, con livelli record nelle grandi città. La percentuale dei contratti " concordati " non supera il 20% del totale, anche a fronte degli incentivi previsti da alcuni comuni attraverso la riduzione dell'ICI.
Prevalgono di gran lunga i contratti stipulati col canale libero e, di fronte alla crescita dei prezzi degli immobili, gli affitti hanno raggiunto livelli insostenibili per le fasce medie e medio-basse.
La necessità di modificare le legge 431, al fine di superare gli evidenti limiti messi in luce dalla liberalizzazione del mercato dell'affitto è evidente a tutti.

Si tratta in particolare:

a) di introdurre un sistema più efficace di incentivi e disincentivi fiscali per la proprietà al fine di rafforzare il ricorso all'applicazione del canone concordato, tendenzialmente per l'intero mercato dell'affitto, ad eccezione degli immobili di lusso individuati secondo criteri da definire in sede contrattuale;
b) fare del fondo sociale per l'affitto un vero strumento di Welfare per intervenire per periodi limitati e necessari, nelle situazioni di disagio abitativo;
c) trasformare la legge 431 anche in una legge di spesa, che oltre che regolare il mercato privato, definisca i criteri di gestione ed i finanziamenti sia della edilizia residenziale pubblica, sia dell'edilizia agevolata in locazione.

La contrazione del mercato dell'affitto deriva anche dal processo di dismissione degli immobili residenziali degli Enti previdenziali, degli ex IACP e dei Comuni. L 'alienazione è avvenuta , infatti, esclusivamente per fare cassa, al di fuori di qualsiasi valutazione delle esigenze di politica abitativa, con la conseguente sottovalutazione delle ricadute sociali e di mercato. Ed i processo continua.
Occorre ribaltare tale logica. E' necessario modificare la legge 410 del 2001 garantendo a tutti i conduttori la possibilità di acquistare l'immobile con equità di prezzo, assicurando la permanenza in affitto ad anziani, a famiglie a basso reddito e rivedendo i criteri per la definizione degli immobili di pregio. Infine, un reimpegno degli enti previdenziali, anche con una strumentazione innovativa nel settore dell'edilizia residenziale, potrebbe contribuire ad aumentare lo stock abitativo in locazione.
Il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica è una condizione essenziale per riaprire e calmierare il mercato. L'obiettivo è quello di estendere il patrimonio pubblico, apportando le innovazioni necessarie, sostenendo i processi di riforma e di riqualificazione già in corso da parte delle Regioni.
Si tratta di assicurare gestioni sempre più efficienti, sia a livello delle manutenzioni che di fornitura di servizi avanzati all'abitare. Si tratta di fare attenzione particolare agli ingressi, affinché corrispondano sempre più ai bisogni reali, ma anche di fare attenzione all'uscita dall'edilizia residenziale pubblica, quando le mutate condizioni economiche non ne giustificano più la permanenza.
E' necessario intervenire, inoltre, per adeguare l'investimento alla tipologia della domanda attuale, con interventi di risanamento e di recupero edilizio ed urbano. La definizione di piani di ristrutturazione di immobili inutilizzati o di immobili in precedenza adibiti ad altre funzioni, previa acquisizione pubblica, il completamento e la riqualificazione di aree degradate, il sostegno a tali operazione varate da parte di privati, non solo costituirebbe il necessario rinnovamento urbano ma consentirebbe tempi più ravvicinati per rispondere alla domanda dei soggetti deboli, degli immigrati, delle giovani coppie.

So bene che ci troviamo in un Comune ed in una Regione molto attenti ai problemi dei quali ci stiamo occupando. Molto sensibile ai problemi dell'emigrazione e delle fasce deboli delle popolazione. Non è un caso,infatti, che il Friuli Venezia Giulia - secondo il 5° rapporto del Cnel sull'integrazione degli immigrati, che viene oggi illustrato dal Presidente della VI commissione Prof. Giorgio Alessandrini – risulta al secondo posto nella graduatoria delle Regioni per l'inserimento occupazionale ed al 5° posto per l'inserimento sociale. D'altra parte ciò è testimoniato anche dalla discussione in Commissione del nuovo DDLR presentato il 29.12. dell'anno appena trascorso. Sono certo, come del resto già annunciato, che in esso verrà fortemente incentivata l'iniziativa che sta crescendo dal basso attraverso il contributo di privati ed in particolare del privato sociale.

Anche al Cnel stiamo lavorando ad una ipotesi analoga: un DDL per la definizione di Agenzie per l'abitare sociale. Si tratta di agenzie di nuova concezione, di gestori sociali con il compito non solo contribuire a realizzare alloggi a basso costo ed a basso affitto ma soprattutto di fornire una opera di mediazione culturale e di accompagnamento.

Il rilancio della iniziativa pubblica è necessario, sappiamo – tuttavia – che le difficoltà economiche del Paese e la situazione del bilancio dello Stato non consentono una risposta soddisfacente. Le numerose iniziative locali, attivate prevalentemente da comuni, fondazioni, cooperative ed associazioni di volontariato, si sono rivelate utili, ma per la carenza di risorse, insufficienti e limitate.

Quelle del privato-sociale costituiscono, in ogni caso, buone pratiche, molto apprezzate per la qualità e la rapidità delle risposte, per l'innovazione della tipologia di intervento che non si limita alla esclusiva fornitura di contenitori e per la possibilità di sviluppo passando da esperienze ridotte ed isolate a modelli, ripetibili e sostenibili.

La condizione per estendere tali esperienze richiede da un lato la costruzione di un quadro normativo di riferimento e dall'altro un sostegno finanziario che - per quanto ridotto - risulta essenziale per mobilitare risorse private.

Per queste ragioni il CNEL - con il sostegno di un gruppo di lavoro volontario, costituito da rappresentanti delle attuali esperienze – sta lavorando attorno al DDL di cui sopra che si spera di presentare in Parlamento entro l'estate.

Grazie per l'attenzione