Convegno
Emergenza Casa e Nuove Politiche abitative,
il ruolo dei Comuni
Monfalcone, 27 marzo 2007
Sala Conferenze – Galleria Espositiva

Relazione di Luciano Cecchi, Presidente di Federcasa

Abbiamo vissuto, in questi ultimi anni, la speranza di veder indetta la Conferenza Nazionale per le politiche abitative da parte dello Stato, delle Regioni e dei Comuni. Abbiamo condiviso questa speranza con le organizzazioni sindacali, i cooperatori ed altre rappresentanze di settore e, abbiamo lavorato insieme a Regioni e Comuni per la realizzazione della stessa anche tramite seminari preparatori; poi, venuta meno nella primavera del 2005 la disponibilità organizzativa del Governo, è piombata in noi una forte delusione ed una grande sfiducia.

Delusione e sfiducia accentuatasi con la proposta di "regalare" gli alloggi ERP agli occupanti gli stessi avanzata da autorevoli rappresentanti del Parlamento; delusione e sfiducia che ci ha accompagnato nella fase di formazione del DPEF 2006-2010 e nelle prime letture dei testi inerenti la Finanziaria 2007.

Non trovammo alcun riferimento all'Edilizia Sociale e tanto meno all'ERP tranne un segnale positivo dettato da una raccomandazione, approvata all'unanimità dall'VIII Commissione della Camera dei Deputati, con la quale si invitava il Governo a rilanciare nel Paese una seria politica abitativa con particolare attenzione al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Non individuammo segnali di defiscalizzazione per il servizio Casa, quale forma compensativa della totale mancanza di sostegni altrimenti erogati ad altri servizi non più importanti del "Servizio Casa".

Registrammo che la Finanziaria escludeva il Patrimonio Immobiliare pubblico dagli incentivi di Stato per la riduzione dei consumi energetici degli edifici, dopo essere stati esclusi, da sempre, dagli incentivi sulle ristrutturazioni degli immobili.

La nostra tenacia e quella di altre organizzazioni sociali nel rivendicare l'esigenza di rilanciare la politica abitativa, per rispondere all'emergenza casa che caratterizza il Paese da decenni e la sensibilità politica prima di alcuni Ministri, poi del Governo e quindi del Parlamento, hanno consentito successivamente l'emanazione di provvedimenti legislativi che hanno alimentato la

speranza di una ripresa di attenzione verso le politiche abitative. Le lunghe attese di rilancio di politiche concrete nel campo dell'abitare hanno alimentato la speranza di ben più consistenti risultati ma Federcasa ritiene importante ciò che la Finanziaria prima, la Legge sulla riduzione del Disagio Abitativo poi e il Decreto sulle politiche energetiche a seguire, hanno stabilito per il settore dell'edilizia sociale e più direttamente per l'ERP.

I Fondi per le aree urbane a rischio; le risorse stanziate per la costruzione di alloggi dei lavoratori delle Forze Armate; gli stanziamenti per l'edilizia sovvenzionata, le agevolazioni fiscali per l'edilizia convenzionata ed altri provvedimenti della Finanziaria rappresentano delle "Finestre" che si affacciano di nuovo sulle politiche abitative.

L'articolo 4 della Legge n° 9 del febbraio 2007 inerente interventi per la riduzione del disagio abitativo con la quale si stabilisce la concertazione tra rappresentanze sociali e imprenditoriali e le istituzioni per la programmazione in materia di edilizia residenziale pubblica, impegna Federcasa a fornire indicazioni utili alla predisposizione del Programma nazionale per l'ERP che sarà coordinato dal Ministero delle Infrastrutture di concerto con il Ministero della Solidarietà Sociale, del Ministero dell'Economia e Finanze, del Ministero delle Politiche Giovanili e Sportive, del Ministero delle Politiche per la Famiglia. Il tutto ovviamente in sintonia ed accordo con la Conferenza delle regioni titolari della materia in quanto a loro trasferita.

L'articolo 5 della stessa legge sulla riduzione del disagio abitativo, risponde alla decisione europea del 28 novembre 2005 per la definizione di "Alloggio Sociale". Il DM che definirà requisiti e caratteristiche dell'alloggio sociale farà decadere l'obbligo di notificare alla comunità europea gli aiuti che lo stato potrebbe versare al settore, facilitando (snellendo) così l'opportunità di finanziamenti da parte dello stesso, finanziamenti finalizzati alle regioni ed ai gestori di alloggi sociali.

E' risaputo quanto e quale impegno Federcasa, Ancab e Federabitazione assieme alla loro associazione comunitaria europea Cecodhas, abbiano profuso perché la decisione europea prima citata, venisse utilizzata dallo Stato Italiano, (tra l'altro con leggero ritardo rispetto alle scadenze previste).

Vogliamo segnalare che l'art. 4 e art. 5 della Legge 9/2007 sulla riduzione del disagio abitativo, trattano aspetti strettamente legati tra loro, da affrontare quindi in maniera integrata.

Ci auguriamo che questo sia il modo con il quale tutte le istituzioni si porteranno ai vari tavoli di confronto pensando alla "Casa" come al Primo servizio essenziale rivolto alla persona e quindi alla Famiglia.

La Casa è un servizio essenziale. E non può quindi che essere definito Servizio di interesse generale e questo non certo per opinione di Federcasa o di altre Associazioni, ma anche del Parlamento Europeo e della Commissione.

La libertà di definire i servizi di interesse generale, l'Unione Europea la riconosce solo agli Stati membri e nella recente Comunicazione sui Servizi di interesse generale in Europa la commissione afferma che:

La libertà degli Stati Membri di definire, significa che gli Stati hanno in primo luogo la responsabilità di definire cosa essi considerano una missione di interesse generale sulla base di specifici profili delle attività. Gli stati membri sono anche liberi di decidere sulla organizzazione del servizio e se del caso finanziarlo.

Questo ultimo aspetto è auspicato credo da tutti. Penso quindi anche dalle istituzioni che hanno competenza esclusiva in materia di edilizia residenziale sociale.

Tornando alle buone cose che hanno riaperto la speranza di un ritorno di attenzione politica, al tema dell'abitare, devo ricordare anche il D.M. attuativo dei commi 344, 345, 346, 347 della Legge Finanziaria 2007 relativo agli incentivi per interventi di efficienza energetica nel patrimonio edilizio ed altri Decreti e circolari relativi al rendimento energetico di immobili esistenti e da edificare.

La Finanziaria pareva escludere il patrimonio pubblico residenziale e non, dagli incentivi statali.

Il Decreto dà una interpretazione estensiva e quindi anche il patrimonio immobiliare pubblico, potrà godere di tale provvedimento. Apprezziamo quindi l'accoglienza che hanno ricevuto le nostre segnalazioni fatte in occasione della approvazione della Legge Finanziaria 2007, e ribadite prima della emanazione dei Decreti Ministeriali applicativi della stessa.

Ripristinata la fiducia sulla possibilità di riportare la "casa" al centro dell'agenda politica, intendiamo cogliere l'occasione di questo incontro per avanzare alcune riflessioni.

In primo luogo segnaliamo l'opportunità di diminuire i tempi di elaborazione della proposta di Programma Nazionale in materia di ERP previsto dall'art. 4 della legge sulla riduzione del disagio abitativo per farli coincidere con i tempi del DPEF, mettendo in sintonia Progetto e Finanza nel quadro di una economia in miglioramento e della positività delle entrate fiscali.

Altro aspetto che ci permettiamo di segnalare riguarda la definizione di " Alloggio Sociale".

Definiti i requisiti e le caratteristiche di “Alloggio Sociale”, quale servizio di interesse generale con apposito Decreto Ministeriale come stabilito dall’art. 5 della Legge sulla riduzione del disagio abitativo, vanno individuate le risorse con le quali lo Stato potrà aiutare le Regioni ed i Gestori di Edilizia Sociale nel governare questo particolare patrimonio alloggiativo.

Sarà necessario garantire al gestore dell’alloggio sociale una entrata che renda certo il mantenimento dello stesso dal punto di vista del decoro, della salubrità e della sicurezza ambientale Va ricordato che già oggi il 25% degli alloggi ERP ricevono un canone inferiore alle imposte versate allo Stato, alle Regioni, ai Comuni per gli stessi alloggi.
Un esempio concreto: a Milano sono circa 15.000 gli alloggi dove il canone è riferito a 3,4 euro al mq. a fronte di 4,2 euro di imposte versate.
Al settore casa va applicata la regola di compensazione dell’onere di servizio così come per i trasporti, ecc..

Quanto sopra, richiesto per i gestori però, non è sufficiente a garantire alla Famiglia residente nell’alloggio, dignità e coesione sociale.

E’ scontato che un alloggio sociale sia abitato, quasi sempre da una famiglia con redditi bassi collocabili anche sotto la soglia di povertà.

Noi gestori di edilizia residenziale pubblica registriamo in diverse realtà del Paese un alto tasso di morosità fra il nostro inquilinato, ma sappiamo anche quanto sia alta la morosità incolpevole, dovuta alle esigue condizioni reddituali delle famiglie residenti negli alloggi da noi gestiti.

Le cause di morosità incolpevole non vanno ricercate nel costo del canone ERP che spesso è fissato sotto i 20 euro al mese, ma nel costo complessivo dell’abitare, dove il costo dei servizi reversibili o a rimborso, quali riscaldamento e spese condominiali, aggiunti al costo dei servizi tariffati quali luce, gas ecc. rendono incompatibile reddito famigliare e costo dell’abitare.

Bisogna prendere atto, a fronte di questa realtà, che a fianco della garanzia di adeguate entrate al gestore dell’alloggio sociale, (senza il quale c’è degrado abitativo) bisogna abbinare un adeguato sostegno assistenziale alla Famiglia del conduttore povero, evitandogli l’umiliazione dei richiami e delle procedure legali per mancati pagamenti dovuti a morosità, consapevoli che spesso la causa è dovuta all’esaurimento delle proprie risorse reddituali, dopo aver pagato i servizi a tariffa per evitare il taglio degli stessi da parte delle Società erogatrici. Lo sfratto d queste famiglie ricadrebbe sulle spalle dei Comuni, con la necessità di fornire soluzioni abitative provvisorie in albergo e con il risultato di rendere senza possibilità di ritorno le situazioni di indigenza. E’ necessario costruire un patto di solidarietà sociale garantito dalla fiscalità generale dove chi più ha, aiuti chi ha meno o nulla, a sopportare il costo dell’abitazione.

Crediamo che la questione debba assumere la giusta rilevanza nella predisposizione del programma nazionale in materia di edilizia sociale di cui alla legge citata. Va oltremodo ricordato che, se sì esclude il Sud, dell'Italia per il resto, gli ex IACP sono diventati Aziende con autonomia imprenditoriale a cui non può essere addebitato alcun carico di tipo assistenziale e che in generale i gestori del patrimonio ERP già contribuiscono al sistema di aiuti alle famiglie per un importo di circa 1 miliardo e ottocento milioni di euro all'anno, se consideriamo la differenza tra un canone concertato e la media del canone ERP applicata all'insieme del patrimonio residenziale pubblico.
Spesso fatti di questa natura sono sconosciuti alla politica alla quale chiediamo di dedicare parte del proprio impegno per comprendere la particolarità di questo mondo fatto di case popolari. I gestori mettono a disposizione la loro esperienza, un secolo di storia e la loro presenza sull'intero territorio nazionale: Provincia per Provincia e in quasi tutti i Comuni del Paese.
Questa presenza diffusa è di per sé una risorsa da salvaguardare e sulla quale investire per riallacciare un positivo rapporto tra Istituzioni e popolazioni.

Per rivitalizzare il settore è necessario ripristinare un sistema di finanziamenti costanti nel tempo; non necessariamente consistenti. Diversamente questo servizio è destinato a morire nel peggiore dei degradi residenziali, urbani e sociali, capaci di generare difficoltà riguardanti l'ordine pubblico, purtroppo già realtà in alcuni ambiti territoriali del Paese.

Infine, tra le segnalazioni che vogliamo fare in questa occasione vi è anche quella riguardante le politiche attivate per ottenere l'efficienza energetica degli edifici e, più in generale, per il risparmio energetico.

Ho già apprezzato il fatto che il Decreto Ministeriale in applicazione della Finanziaria sulla materia specifica, includa il patrimonio pubblico nella possibilità di accedere agli incentivi statali.

Resta però aperto un problema di non facile soluzione, ma che va esposto ed affrontato per essere risolto.
Accedere agli incentivi statali significa disporre di risorse da investire sugli edifici, in termini di opere e di tecnologie.

Per trovare risorse da investire, i gestori ERP devono inevitabilmente alienare patrimonio residenziale, non disponendo di alcuna forma di finanziamento in conto capitale, nè tanto meno della possibilità di ricavare dai Canoni margini di investimento (le entrate medie da canoni sono di 77 euro / mese su cui gravavano 25 euro circa di imposte).

Però vendere patrimonio, significa togliere ai Sindaci, che sono preposti all'assegnazione, alloggi di risulta utili a soddisfare parte delle domande di case popolari avanzate dai loro cittadini poveri o

sottoposti a sfratto dal settore privato per motivazioni diverse, non ultima la morosità, dovuta all'incapacità di reggere canoni impossibili.

Federcasa ritiene che la soluzione possibile del problema sia rappresentata dalla risoluzione approvata alla Camera dei Deputati, dall'8^ Commissione in materia di finanziamento tramite terzi di interventi inerenti risparmio energetico. La concretizzazione della risoluzione può avvenire con apposita disposizione legislativa, costituendo, un apposito fondo di rotazione, che non solo riduca il costo del denaro, ma costituisca credito effettivo a sostegno degli investitori. In questo modo si favorirà una sostanziosa politica di interventi, come già avvenuto con gli incentivi sulla ristrutturazione degli immobili che spesso hanno cambiato il volto delle città.

Il finanziamento tramite terzi, il riconoscimento degli Enti quali Società di servizio energetico, la intelligente messa sul mercato dalle Centrali Termiche dei grandi quartieri ERP, come dei tetti per posare solare e fotovoltaico sono opportunità che permetteranno al gestore di patrimoni immobiliari pubblici, un accesso semplificato agli incentivi fiscali di cui ai DM applicativi della Finanziaria.

Federcasa si presenterà al tavolo di concertazione di cui alla legge sul disagio abitativo con una serie di indicazioni e proposte che, ci auguriamo, possano essere utili a chi ha il compito di redigere il programma nazionale in materia di ERP.

Le indicazioni riguarderanno non solo ciò che abbiamo quest'oggi segnalato ma riguarderanno la questione fiscale, le politiche territoriali, la possibilità di includere parte dell'edilizia sociale tra gli standard inerenti i servizi essenziali.

Vogliamo contribuire al lavoro delle Istituzioni a cui compete ogni scelta in materia di politiche abitative. Vorremmo continuare ad arricchire il metodo del confronto e del lavoro congiunto tra Federcasa, le Regioni e la loro Conferenza ed i Comuni e le loro Associazioni nazionale e regionali. Vorremmo che la nostra esperienza insieme a quella di tutte le organizzazioni sociali operanti nel settore potesse aiutare le Istituzioni a ridare al Paese una politica della casa che, superando in breve tempo l'emergenza, si proietti in un progetto di lungo respiro sino a condurre la questione abitativa nell'ambito delle cose normali e durevoli nel tempo.

Con questo spirito ci presenteremo al tavolo di concertazione convocato per il giorno 17 aprile.

Siamo disponibili da subito ad incontri con il mondo della Cooperazione e delle OO.SS. Confederali e dell'utenza per individuare indicazioni unitarie utili alla definizione di "alloggio sociale" e per la formulazione della proposta di Programma Nazionale in materia di ERP delegata dalla legge al Ministero delle Infrastrutture di concerto con altri Ministeri di concerto con la Conferenza delle Regioni.