

**PROPOSTE DI CONFABITARE PER LE POLITICHE ABITATIVE  
DEL COMUNE DI BOLOGNA**

\*\*\*

**COMUNE DI BOLOGNA  
ISTRUTTORIA PUBBLICA IN MERITO AL DISAGIO ABITATIVO**

**BOLOGNA 20 SETTEMBRE 2019**

**PREMESSA**

Il settore immobiliare ha rivestito un ruolo chiave nell'ambito del ciclo economico che ha determinato l'attuale situazione economica italiana ed europea.

Il gravissimo effetto domino, scatenato negli Stati Uniti dal collasso del settore finanziario dell'economia direttamente collegato alla vendita dei mutui *sub prime* - il cui aspetto più tangibile è stato quello dei fallimenti e dei salvataggi delle banche speculative - ha prodotto uno squilibrio economico-strutturale che ha coinvolto direttamente l'Europa e generato una crisi finanziaria ed economica globale.

In particolare, in ambito europeo, la congiuntura economica attuale rappresenta senz'altro il periodo di crisi più lungo, profondo e diffuso a partire dal secondo dopoguerra.

Oggi, dopo la fase più acuta dell'emergenza finanziaria, i mercati sembrano avviati ad un lento recupero, anche se gli investimenti stentano a riprendere ed il consolidamento del *trend* positivo è legato alle possibilità di assimilazione da parte dei cittadini, delle imprese e degli investitori dei piani di risanamento predisposti dai ministri dell'Eurozona.

In questa situazione il comparto immobiliare e della edilizia subisce una forte compressione, in quanto è soggetto ad una duplice pressione:

- mancanza di flussi di investimento a favore delle imprese: le banche hanno attuato una forte riduzione dei finanziamenti alle imprese le quali sono costrette ad operare con una percentuale maggiore di capitale proprio, limitando così in concreto la capacità produttiva e la possibilità di portare avanti investimenti e progetti a medio e lungo termine. A questo deve poi aggiungersi l'ulteriore fattore di una fiscalità e di una redditività degli investimenti non competitiva con gli altri paesi Europei;
- calo complessivo della domanda sia per quanto riguarda l'acquisto della abitazione, principalmente in conseguenza della stretta creditizia operata nei confronti delle famiglie (drastico abbassamento della percentuale di importo finanziato sui mutui da parte delle banche, e maggiore difficoltà di accesso al mutuo dovuta alla richiesta sempre maggiore di garanzie supplementari rispetto a quella ipotecaria tradizionale, da parte degli istituti eroganti) sia per quanto riguarda la locazione di alloggi, in conseguenza della particolare situazione del mercato del lavoro che spesso non consente alle famiglie di reperire risorse economiche sufficienti a sostenere il canone di locazione.

Alla luce di queste semplici e schematiche considerazioni, la necessità di un rilancio immediato del settore economico dell'edilizia appare in tutta la sua importanza, anche in considerazione del fatto

che lo stesso rappresenta circa il 17% del prodotto interno lordo del Paese e può rappresentare un fattore di traino anche per altri settori produttivi.

Vengono quindi individuate alcune possibili linee di intervento per la creazione di politiche abitative estremamente mirate - in ragione dell'articolazione della domanda e della tutela delle esigenze della proprietà - destinate ad operare sulle dinamiche del mercato: il rilancio del mercato degli affitti ed il recupero del patrimonio immobiliare esistente al fine di promuovere lo sviluppo economico-territoriale complessivo.

## UNA NUOVA POLITICA DEGLI AFFITTI

L'apparente stasi del mercato locativo in Italia non può certo trarre in inganno: il fabbisogno abitativo relativo delle famiglie e dei singoli (lavoratori, pensionati e studenti) che non possono o non intendono acquistare un alloggio di proprietà pur nel quadro di un *trend* in calo (dal 18,8% dei nuclei famigliari nel 2014, al 17,7 % nel 2015, sino al 17,1 % nel 2016 ) rappresentano comunque poco meno di un quinto delle famiglie italiane.

La componente principale dei soggetti che accedono al mercato della locazione è data da famiglie e lavoratori a reddito medio - basso, cioè una fascia sociale che - pur non essendo indigente - può incontrare difficoltà a sostenere la spesa di un canone di locazione particolarmente alto.

Per poter innestare un flusso di mobilità, occorre un concorso di iniziative finalizzato in primo luogo ad incentivare ed ampliare l'offerta delle case in locazione ed in secondo luogo a portare ad uno spontaneo contenimento dell'importo medio dei canoni di locazione, naturalmente senza incidere negativamente sulla redditività dell'immobile.

**L'introduzione della cosiddetta “cedolare secca” sugli affitti rappresenta sicuramente un primo concreto incentivo per innescare un “circolo virtuoso” nel mercato della locazione.**

In particolare semplifica ed alleggerisce le imposte gravanti sul reddito da locazione consentendo al proprietario di avvalersi di una imposta sostitutiva che corrisponde ad un'aliquota pari al 10% ( canone concordato) o al 21% (canone libero), sottraendosi così alla imposizione con aliquota progressiva che tassa nella misura dell'95 % il canone liberamente contrattato tra il proprietario e l'inquilino dell'alloggio e nella misura del 66,5 % il canone così detto concordato.

L'introduzione della “flat tax” sotto il profilo economico contribuisce a creare una condizione di maggiore giustizia fiscale tra investimenti immobiliari e finanziari (questi ultimi ad oggi risultano avvantaggiati) favorendo così uno spostamento di risorse verso l'investimento immobiliare.

Sotto il profilo fiscale poi la “cedolare secca” sul reddito da locazione contribuisce alla semplificazione complessiva del sistema.

Non va poi trascurato il fatto che l'alleggerimento della imposta aiuterebbe ad eliminare gli affitti “in nero” - che hanno normalmente un carattere speculativo - e ad aumentare il numero di abitazioni immesse sul mercato della locazione con l'ulteriore positiva conseguenza di calmierare l'importo medio del canone di affitto, per effetto naturale del principio della domanda e dell'offerta.

**Ulteriore incentivo al mercato degli affitti può derivare dalla valorizzazione dell'esperienza positiva derivata dall'applicazione dei contratti di locazione introdotti dagli**

## **art. 2 e 5 della L. 431\1998 sulla base degli accordi stabiliti in sede locale tra i Comuni, le associazioni dei conduttori e le associazioni della proprietà.**

Alla luce dei buoni risultati ottenuti nei comuni ad alta tensione abitativa, si ritiene che sia necessario estendere le agevolazioni fiscali relative ai contratti concordati su tutto il territorio nazionale e per tutti i Comuni italiani.

Questa misura consentirebbe di estendere a tutti i proprietari i vantaggi fiscali per legge collegati a questa opzione contrattuale: l'abbattimento dell'IRPEF al 33,5% dell'importo totale del canone di locazione, la riduzione della imposta di registro e la riduzione dell'IMU (nei Comuni ove è stata deliberata), costituendo un concreto incentivo per l'immissione sul mercato di un nutrito stock di alloggi ad un canone accessibile, con una redditività tutelata per il proprietario ed un forte strumento per l'emersione del sommerso, con vantaggio in termini di recupero di imposte anche per lo Stato.

**Nell'ottica di creare un inedito collegamento tra la necessità di rilanciare il settore delle locazioni e l'esigenza di fornire sostegno al mercato immobiliare degli acquisti, Confabitare ha elaborato un'articolata serie di proposte dirette a quelle fasce di popolazione che rischiano di essere escluse dall'accesso al bene primario della casa:**

1. Famiglie e giovani coppie
2. Anziani
3. Studenti Universitari
4. Disabili
5. Lavoratori
6. Famiglie a basso reddito e/o sfrattate

### **1. FAMIGLIE E GIOVANI COPPIE**

Si evidenziano, purtroppo, difficoltà, soprattutto per le giovani coppie, a stabilirsi in città non riuscendo a trovare soluzioni abitative consone ai propri livelli di reddito. L'emigrazione verso i comuni limitrofi provoca notevoli criticità che si ripercuotono sul tessuto sociale ed economico dei centri urbani.

#### **PROPOSTE**

Sono allo studio strumenti finanziari atti a sostenere ed incentivare gli acquisti:

- S **Certificati immobiliari:** tramite la mediazione del Comune, vengono affittati alloggi a privati cittadini compartecipi almeno al 20% della proprietà. Dopo alcuni anni il bene è messo in vendita con diritto di prelazione da parte del conduttore;
- S Concessione di **mutui agevolati** o programma di abbattimento dei tassi sui mutui dove il Comune garantisce la copertura su una parte dei punti sull'interesse dei prestiti bancari dei potenziali acquirenti;
- S Sviluppare nuove modalità di garanzia attraverso la realizzazione di un **fondo di microcredito** per l'avvio e l'assistenza all'acquisto;
- S Una maggiore attenzione dovrà essere riservata ai **tempi delle donne** ed alle loro esigenze per aiutarle a poter gestire lavoro, famiglia e figli con adeguati strumenti di appoggio (ludoteche, **asili condominiali**) anche attraverso studi e progetti in concerto con gli Assessorati alla Scuola.

## 2. ANZIANI

Il problema degli anziani è il più misconosciuto e il più urgente da risolvere dei giorni nostri. Anche al di là del gravissimo problema di tipo reddituale che colpisce questa rilevante parte della popolazione, è necessario considerare che vi sono una parte di anziani che, comunque, vivono da soli in modesti locali, a volte addirittura abbandonati da figli e parenti alla loro sorte. Occorre modificare le nostre concezioni urbanistiche e architettoniche, per rendere le città, le tipologie abitative, le case, più conformi alle necessità della popolazione anziana anche perché altrettanto penoso è, per esempio, vedere oggi un anziano coabitare in famiglia in spazi abitativi insufficienti, che finiscono per rendere difficile a tutti quanti la più semplice e pratica convivenza.

### PROPOSTE

- S Promozione dei **contratti a canone convenzionato** che permettono canoni di locazione calmierati a fronte di agevolazioni fiscali per i locatori;
- S Un maggiore impegno a rendere fruibili le strutture abitative programmando interventi tecnici o promuovendo la possibilità (in casi di estrema necessità o di metrature superiori alle reali esigenze) di **“scambi” di alloggio**;
- S Istituzione delle **“badanti condominiali”**: all’interno dello stesso condominio, con famiglie dalle esigenze affini, si istituisce un punto di riferimento unico per fornire assistenza e sbrigare piccole incombenze.

## 3. STUDENTI UNIVERSITARI

Si parla sempre più spesso di “fuga di cervelli” e per le città universitarie, quali sono molte città italiane, come si può pensare di trattenere in loco intelligenze e risorse se ciò che si offre sono affitti in nero o canoni mensili superiori ai 1000 Euro?

Le **locazioni a studenti** rappresentano una buona parte del mercato degli affitti nel nostro Paese. Sono migliaia i ragazzi che lasciano le loro città di origine per trasferirsi in quelle dove ha sede l’Università. La prima cosa da fare quando si decide di studiare in una città diversa è trovare l’appartamento

Negli ultimi anni poi la presenza sul mercato di canoni di locazione elevati ha spinto i genitori ad **acquistare la casa per i figli**. In questo modo effettuano un investimento per tutta la durata del corso di laurea. Nella maggioranza dei casi poi l’immobile verrà utilizzato dal figlio anche dopo la laurea quando inizierà a lavorare.

A questi si aggiungono gli investitori che pur non avendo figli studenti decidono di acquistare un’abitazione in zone universitarie. In entrambi i casi si prediligono tipologie in buone condizioni, che non necessitano di particolari interventi di ristrutturazione.

### PROPOSTE

- S Progettare **politiche di accoglienza** e ricettività atte a sostenere gli studenti che cercano sistemazione (punti di ascolto, banche dati, ecc.);
- S **Lotta al mercato nero** degli affitti con promozione, anche in questo caso, dei contratti a canone concordato;
- S **Nuovi studentati** e ristrutturazione degli esistenti;
- S Promuovere la “adozione”, da parte di anziani che vivono soli, di studenti da ospitare presso la propria abitazione in cambio di compagnia, assistenza e qualche servizio, come ad esempio la spesa, l’acquisto delle medicine o le commissioni quotidiane. Lo studente, dal canto suo, avrà

a disposizione una stanza singola, già pronta ed arredata, e senza dover pagare un affitto: **progetto “i nonni adottano gli studenti”**;

- S Casa ad affitto simbolico per 5 anni ai neolaureati/diplomati meritevoli e a basso reddito come incentivo a rimanere in città e formare una famiglia. Il fondo di dotazione sarebbe da attivare da parte del Comune e delle Fondazioni Bancarie.

#### 4. DISABILI

In questi ultimi anni le leggi emanate in materia tributaria si sono dimostrate sempre più sensibili ai **problemi dei diversamente abili** ampliando e razionalizzando le agevolazioni fiscali per loro previste.

Ciò non di meno – come hanno evidenziato anche numerose inchieste giornalistiche – a tutt’oggi è estremamente difficoltoso per una persona diversamente abile reperire una occupazione da cui percepire un reddito tale da consentire di fare fronte al pagamento di un mutuo ipotecario per l’acquisto di una abitazione o di sostenere un canone di mercato.

A questo si deve poi aggiungere la cronica carenza di alloggi adeguatamente predisposti per fare fronte alle peculiari esigenze delle persone diversamente abili.

#### PROPOSTE

- S **Strutture facilmente fruibili** sia nei condomini di proprietà che negli alloggi ERP;
- S Programmazione di fondi da destinare a **ristrutturazioni per l’abbattimento di barriere architettoniche**;
- S **Tessuto urbano a misura dei diversamente abili** (semafori agevolati, isole di sosta, punti di ascolto, ecc.).

#### 5. LAVORATORI

Nel contesto europeo, l’Italia si caratterizza per un grado piuttosto basso di mobilità geografica interna. Questo è causato da molteplici fattori tra cui, non secondario, il fatto che le nuove opportunità di lavoro sono sempre più spesso caratterizzate da un salario iniziale non elevato e da un periodo di prova, da sei mesi a un anno. La legge non consente altrettanta flessibilità nella determinazione della durata degli affitti, cosicché il lavoratore, effettuata una valutazione del rapporto costi/benefici del trasferimento, può vedere ridotto l’incentivo a spostarsi.

#### PROPOSTE

- S **Buoni affitto** da concertare con le aziende;
- S **Destinazione di parte degli alloggi ERP a questo scopo.**

#### 6. FAMIGLIE A BASSO REDDITO E/O SFRATTATE

La difficoltà generale di questa fascia di popolazione, che adesso è di entità non trascurabile, è direttamente legata alle criticità economiche generali, ed all’aumento della cassa integrazione e della disoccupazione che si è inevitabilmente riflessa sulla capacità di molte famiglie, italiane ed immigrate, di fare fronte alle condizioni attuali di un mercato in cui i valori sono calati – nonostante tutto – molto poco.

#### PROPOSTE

- S promozione dei **contratti a canone concordato** (di cui diffusamente *supra*);
- S ulteriore sviluppo di costruzione di **alloggi ERP** (si veda *infra* il paragrafo sul *social housing*)

## EMERGENZA SFRAZZI: IL “CASO” BOLOGNA

Nel quadro di una risposta immediata ai problemi concreti causati alle famiglie dalla attuale congiuntura economica, la Prefettura di Bologna, di concerto con i Comuni di Bologna ed Imola, le organizzazioni sindacali degli inquilini, le associazioni per la proprietà immobiliare e alcuni dei principali istituti di credito, ha predisposto un protocollo di intesa per la sospensione delle procedure di sfratto per morosità per immobili ad uso abitativo attualmente in corso.

Il protocollo innanzi tutto dà atto che la maggioranza degli sfratti eseguiti nella provincia di Bologna è dovuta a morosità, in gran parte determinata dal venire meno o dalla drastica riduzione del reddito delle famiglie in conseguenza della crisi economica.

In secondo luogo, in attesa della ripresa economica e di un intervento organico delle autorità competenti - che diviene ogni giorno più urgente - **viene stabilita la possibilità di una sospensione dello sfratto concordata tra proprietario ed inquilino, ove l'impegno del conduttore a versare mensilmente una quota non inferiore all'80% del canone di locazione originario è sostenuto dalla erogazione di un finanziamento da parte degli istituti di credito firmatari.**

Le banche palesano in questo modo, ben più che simbolico, una faticosa assunzione di responsabilità in merito alla situazione di grave crisi indotta nelle aziende - costrette a licenziare i dipendenti o utilizzare lo strumento della casa integrazione guadagni - dalla sostanziale impossibilità di accedere allo strumento creditizio.

La sottoscrizione del protocollo - che lascia salve tutte le forme di sostegno all'affitto di cui possa eventualmente godere l'inquilino e salvaguarda i diritti del proprietario e fronte di eventuali inadempimenti del conduttore - rappresenta, in un'ottica di prevenzione caratteristica dell'Ente che se n'è fatto promotore, una reazione concreta al contesto di profondo disagio attualmente esistente in città, potenzialmente foriero di pericolose tensioni sociali.

La sperimentazione di intese di questo tipo può senz'altro essere estesa anche ad altre realtà metropolitane ed industriali che, sull'esempio di Bologna, vogliono seminare i germi di una possibile ripresa economica “forzando” le maglie del credito alle famiglie e sostenendo al contempo le ragioni della proprietà.

Per tale motivo si ritiene estremamente rilevante l'avvallo del Parlamento e del Governo a queste prassi virtuose, destinate ad avere positivi riflessi sia in termini di deflazione delle procedure esecutive per sfratto, che di contenimento dell'emergenza abitativa.

## PROGETTO “UNA CASA PER TUTTI”

E' allo studio un **PROGETTO** per la acquisizione, a titolo definitivo, di unità immobiliari ad uso abitativo e/o commerciali e/o industriali, da parte di privati, attraverso una formula del tutto innovativa e, fino ad oggi, mai presentata al pubblico, mediante il pagamento di canoni in formula atipica che permetta, alla fine del periodo di regolare versamento delle rate di pagamento dei canoni, l'acquisizione dell'immobile a titolo di proprietà.

Tale progetto contempla la possibilità di valutare non soltanto l'acquisizione di un bene primario per il soddisfacimento dei bisogni dell'individuo, ma anche il conseguimento, in una maniera fattiva e concreta, dell'integrazione sociale e, allo stato attuale, dati i forti tassi di immigrazione e di discriminazione razziale, di una migliore convivenza tra le diverse estrazioni.

Il progetto porta come filosofia concretamente attuabile **“una casa per tutti”** e prevede la cessione da parte del Comune di un terreno ad imprese private senza imposizione di oneri di urbanizzazione, quindi con un risparmio di partenza da parte del costruttore.

L'immobile realizzato su detto terreno sarà costituito da alloggi di categoria A3 da attribuire a famiglie e soggetti individuati dal Comune nell'ambito di situazioni di particolare disagio sociale, economico o abitativo, con contratto di locazione con un canone **“calmierato”** (quindi **più basso di quello così detto “concordato”**).

L'immobile stesso rimarrà **“in concessione”** per trenta anni alla impresa costruttrice che si assumerà gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, incamerando i canoni di locazione sino al ripianamento dell'esborso e conseguimento del profitto previamente concordato con l'Ente concedente (per il raggiungimento di tale obiettivo, occorreranno appunto circa 30 anni). Al termine trentennale l'edificio entrerà automaticamente a far parte del patrimonio del COMUNE concedente.

## **VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI**

Le innovazioni normative di questi ultimi anni, ma soprattutto l'accresciuta attenzione verso i fenomeni della finanza pubblica, hanno portato un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale, in particolare nel settore degli Enti locali.

Il patrimonio non è più considerato in una visione statica. Quale mero complesso dei beni dell'Ente di cui deve essere assicurata la conservazione. Ma in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria, cioè come complesso delle risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare, per il migliore perseguimento delle proprie finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento.

In questo quadro il patrimonio è lo strumento che può consentire il riequilibrio finanziario, attraverso un'attenta politica di dismissioni e un aumento della redditività dei beni dati in concessione o locati a terzi, può costituire una concreta garanzia per la remissione di prestiti obbligazionari, d'accesso a nuove fonti di finanziamento, per far fronte sia ad esigenze temporanee, sia a programmi di più lunga durata, **attraverso la costituzione di fondi immobiliari**.

Questa diversa e più ampia delle funzioni del patrimonio, destinata ad acquistare ancor maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un reale e completo sistema d'autonomia finanziaria degli Enti locali richiede, sul fronte operativo, da uno lato una maggiore "cultura" e sensibilizzazione su queste nuove "frontiere" di tutti coloro (amministratori elettivi, funzionari, organi di revisione, consulenti esterni) che in qualsiasi forma svolgono un ruolo nelle varie fasi della gestione patrimoniale, dall'altro, al tempo stesso, una rimediazione dei servizi e degli uffici.

In genere i fattori di difficoltà nella gestione del patrimonio immobiliare sono i seguenti:

- 1) non esiste una visione unitaria della gestione del patrimonio: difficilmente gli enti hanno indicazioni di sintesi sull'entità, la consistenza e il valore del patrimonio. Frequentemente ciò che si possiede, al più consiste in un insieme d'informazioni frammentate, seppur di dettaglio.
- 2) E' invalsa la prassi generalizzata delle politiche d'emergenza che consiste fondamentalmente in un atteggiamento di tipo incrementale; in altre parole, un insieme d'interventi d'urgenza e non programmati sul patrimonio esistente: esempio classico è quello di manutenzioni effettuate solo in casi d'evidente necessità d'intervento.
- 3) Impossibilità di realizzare una vera e propria autonomia economica e patrimoniale. Pur nella possibilità di destinare parte del patrimonio verso obiettivi di realizzazione di reddito, non si può non considerare che, pur nell'ambito del patrimonio disponibile, gli enti pubblici devono garantire il perseguimento degli interessi collettivi prima di quelli reddituali.

Manca, cioè, pur nell'ambito d'enti evoluti sotto il profilo organizzativo, un raccordo costante tra la struttura preposta alla gestione del patrimonio, il servizio finanziario (per gli evidenti riflessi positivi e negativi sulla gestione finanziaria), il servizio tecnico (per gli interventi conservativi o migliorativi), il servizio preposto agli acquisti di beni mobili (per i profili programmati già, evidenziati), il servizio urbanistica (per le politiche d'acquisizione degli immobili abusivi), che consenta in concreto quella valutazione globale delle necessità degli interventi delle opportunità che sola consente di percorrere razionalmente la strada della maggiore fruttuosità del patrimonio, sotto il profilo sia dell'ottimizzazione degli usi interni all'ente, sia dell'adeguamento del livello di redditività.

Da qui l'esigenza di una particolare attenzione sia dei servizi di controllo interno, sia degli organi di revisione, per tutti quei fenomeni, ben noti nell'esperienza comune, che possono avere un'incidenza negativa sui procedimenti, sull'attività e sui risultati complessivi della gestione soprattutto del patrimonio immobiliare: occupazioni senza titolo, comodati d'uso ingiustificabili, individuazione non imparziale dei potenziali fruitori dei beni, canoni irrisori, situazioni di degrado e perdita totale degli immobili per mancata programmazione di interventi di manutenzione, ingiustificate spese di ripristino di immobili a vantaggio dei privati utilizzatori, mancata acquisizione degli immobili abusivi non condonati, cessione definitiva delle aree di edilizia residenziale senza valutazione delle opere di urbanizzazione realizzate con fondi dell'Ente, omessa vigilanza sulle attività dei terzi volte ad acquisire situazioni da cui possa derivare una diminuzione patrimoniale per l'Ente (attraverso accessione invertita o usucapione), alienazioni a prezzi inferiori a quelli di mercato.

In particolare, quello degli acquisti e delle dismissioni immobiliari e' un "fronte particolarmente caldo" che impone la definizione di percorsi rapidi, certi, trasparenti, per consentire all'Ente di fruire realmente delle situazioni di vantaggio nelle quali può venirsi a trovare: la circostanza che un determinato bene sia stato venduto dall'Ente ad un prezzo superiore alla sua valutazione iniziale non può considerarsi di per sé un "affare", ma impone un'attenta riflessione per verificare i criteri in base ai quali quella valutazione era stata effettuata.

La valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso lo snellimento delle procedure per le variazioni urbanistiche, costituisce una delle novità di maggiore rilievo per i Comuni e le Provincie contenute nel Decreto Legge 112/2008 art. 58

Da sottolineare che a queste misure si accompagnano iniziative per stimolare la dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la realizzazione del piano casa, che è diretto alle famiglie che si trovano in condizioni di difficoltà.

**Questo insieme di norme, oltre alle finalità sociali, tende a mettere in circolo il patrimonio immobiliare delle Amministrazioni locali, così da farne un fattore di ricchezza e di sviluppo economico-territoriale.**

Tutte le Amministrazioni Comunali devono redigere il Piano delle alienazioni immobiliari. In tale documento vanno compresi tutti gli immobili di proprietà dell'Ente che non sono stati utilizzati per finalità istituzionali e che possono essere valorizzati e dismessi.

È questa la scelta discrezionale che le Amministrazioni, con una delibera consigliare, sono chiamate ad effettuare. Per favorire la dismissione di tali immobili il decreto legge prevede sei importanti forme di semplificazione e snellimento, tali da superare tutti gli intoppi burocratici.

E' necessario tuttavia considerare che **in Italia le abitazioni di edilizia sociale in affitto sono pari al 4,5% del totale del patrimonio edilizio residenziale e al 21% di quello dato in affitto. Il dato è ulteriormente aggravato dal cattivo utilizzo degli alloggi, sia per quanto riguarda un utilizzo non corretto degli immobili (occupati abusivamente o da soggetti non aventi diritto), sia per quanto riguarda lo stato di conservazione (spesso risultano degradati o addirittura inagibili).** Nel resto d'Europa tali percentuali sono generalmente più elevate: in Olanda e nel Regno Unito le abitazioni sociali costituiscono il 68 e il 77% rispettivamente delle abitazioni in affitto; in Irlanda, Francia e Svezia tale percentuale è intorno al 45% .

Contestualmente – pur a fronte di crescenti pressioni sociali ed all'aumento di situazioni di disagio economico – gli strumenti che dovrebbero concorrere a colmare il divario esistente tra i valori del mercato degli immobili e le mutate capacità reddituali delle famiglie (Fondo sociale per l'affitto e simili) si sono rivelati del tutto insufficienti.

In un'ottica di medio e lungo periodo, si ritiene possibile far fronte a queste esigenze attraverso un progetto che porti, anziché alla dismissione massiccia del patrimonio immobiliare degli enti, alla attuazione di una politica organica di recupero degli edifici di proprietà pubblica che dia rilievo ad obiettivi di *housing* sociale

Occorre in particolare favorire la programmazione di interventi di recupero che, pur in ottica di contenimento della spesa e dei costi, sia impostata su una seria analisi del rapporto costi\benefici nel tempo, considerando che la più alta qualità degli interventi per la ristrutturazione, la manutenzione ed il risanamento degli edifici (dalla qualità dei progetti ai materiali da costruzione, alle misure per il risparmio energetico,etc.) comporta normalmente una riduzione dei costi in fase di gestione (minore manutenzione, riduzione dei costi per elettricità, gas, carburanti, etc.)

**Le amministrazioni locali, utilizzando le normative esistenti e le risorse – minime – disponibili possono valorizzare al massimo le strutture di edilizia residenziale fatiscenti o da recuperare, attraverso ristrutturazioni che prevedano l'impiego di materiali a risparmio energetico, impianti per la autosufficienza energetica degli edifici, il recupero delle acque meteoriche, la bioedilizia, la protezione dall'inquinamento elettromagnetico, etc.**

Questa operazione di recupero ad alto profilo consentirebbe tra l'altro di raggiungere obiettivi complementari di rilevante importanza:

- S rilancio dell'attività delle imprese del settore edilizio, soprattutto quelle maggiormente specializzate nell'ambito delle tecniche di risparmio energetico ed avanzate nel campo delle tecniche costruttive ecocompatibili;
- S la rivalutazione degli immobili esistenti a fini di *social housing* permetterebbe di recuperare aree già definite all'interno delle città, contendo le nuove urbanizzazioni, ma soprattutto evitando di creare i classici quartieri-ghetto, che tendono a diventare luoghi di degrado e di marginalità sociale.

Questo diverso concetto di edilizia residenziale popolare verrebbe inoltre a dare un importante contributo al rafforzamento del tessuto sociale urbano, rallentando il fenomeno dello spopolamento dei centri storici (dove spesse volte sono collocati gli edifici di proprietà pubblica che – pur non vocati dalla nascita ad una funzione residenziale – potrebbero essere i protagonisti ideali di questo moderno *housing* sociale) ravvivando la rete di attività commerciali “di prossimità” che attualmente rischia di scomparire rapidamente, e con favorevoli riflessi anche nell'ambito, collegato, della sicurezza sociale grazie alla riduzione ed al contenimento della microcriminalità, che è invece favorita dalla esistenza di architetture degradate ed abbandonate che caratterizzano spesso interi quartieri, non solo nelle città più grandi.

Confabitare

Il Presidente

Alberto Zanni

