



Casa & Energia

Appunti per il nuovo Governo

Federcasa condivide il risultato del lavoro del Tavolo di concertazione sulle politiche abitative istituito dalla Legge 9/2007 e auspica che esso diventi il riferimento unitario per le politiche della Casa per il nuovo Parlamento. A tale scopo sottolinea alcune delle proposte da sviluppare con priorità.

Aumentare e diversificare l'offerta di alloggi in affitto

Migliorare la gestione dell'edilizia pubblica

Sostenere le famiglie sotto la soglia di povertà

Contenere i consumi energetici

Razionalizzare la gestione dei rifiuti

Aumentare e diversificare l'offerta di alloggi in affitto

Il fabbisogno di alloggi è sempre più diversificato e richiede una grande capacità di adattamento dell'offerta, in particolare di quella pubblica. La legislatura che si chiude ha preso atto di questa esigenza ed ha avviato alcuni strumenti per:

- contribuire alla creazione di uno stock in affitto a canone moderato
- per potenziare il patrimonio di edilizia sociale per i più deboli
- per offrire soluzioni abitative adatte ai giovani (bando POGAS)

Proposte

Occorre non interrompere i processi avviati (vedi allegato) e potenziarli attraverso:

- la diffusione delle **Agenzie per l'affitto**, con la partecipazione pubblico/privata; da attivare a livello locale quali strumenti che facciano incontrare la domanda con l'offerta in un quadro di garanzie reciproche, cui gli Enti istituzionali dell'edilizia sociale potranno collaborare a fianco dei Comuni e di altri soggetti. Ai proprietari privati che aderiscano a queste iniziative potranno essere concesse agevolazioni fiscali specifiche.
- la messa a punto di **piani di valorizzazione del patrimonio demaniale** che prevedano la presenza di alloggi a canone sostenibile includendo alloggi protetti per anziani e famiglie con disabili, nidi sotto casa, monocali per single, separati, divorziati, ecc;

- la creazione di **soluzioni abitative adatte alle persone anziane ed ai disabili**, che consentano di ridurre la spesa della sanità, riducendo i ricoveri e le soluzioni delle case di riposo al minimo indispensabile, fornendo alle persone anche solo parzialmente autonome, supporti e sorveglianza attraverso la domotica, e attraverso forme organizzative dell'assistenza domiciliare.

Le **forme di affitto a canone moderato** devono essere gestite in complementarietà sia con l'edilizia sociale per i più poveri che con l'edilizia privata, consentendo la creazione di circuiti virtuosi dal punto di vista finanziario (compensazione interna fra i vari tipi di intervento) e realizzando un mix sociale nel territorio. A tal fine occorre individuare dei criteri di controllo unificati a livello nazionale per verificare il rapporto fra aiuti pubblici e risultato e occorre consentire a livello territoriale la massima concorrenza anche fra settore pubblico e privato (anche in riferimento alle regole europee sugli aiuti di stato).

Fondi di rotazione, fondi di garanzia e forme di ingegneria finanziaria sono strumenti da attivare sia a livello nazionale che regionale per consentire forme agevolate di accesso al credito.

Migliorare la gestione dell'edilizia pubblica

Gli enti gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sono da molti considerati un retaggio obsoleto del passato. Il dibattito sul ruolo dell'edilizia pubblica e sulle sue possibili evoluzioni è vivo sia in Italia che in Europa. Eppure, in tutti i paesi, si concorda sul fatto che il mercato con i suoi meccanismi non può farsi carico dei bisogni dei più poveri. I meccanismi di aiuto attraverso sostegni alle famiglie attivati a fronte di una scarsa offerta pubblica finiscono per essere finanziariamente molto più onerosi per lo Stato e sono destinati a crescere costantemente nel tempo, mentre il mercato li assorbe e se ne alimenta.

Occorre quindi mantenere una quota di alloggi sociali sotto controllo pubblico e servono quindi delle strutture di gestione efficaci, che sappiano conciliare la missione sociale con l'attività imprenditoriale.

Le riforme regionali hanno avviato dei processi di trasformazione e imprenditorializzazione che nelle Regioni del nord e del centro iniziano a dare dei risultati.

Che cosa si può fare per migliorare l'efficienza del settore?

Proposte

- **Linee nazionali di riforma:** enti gestori e proprietari di patrimonio immobiliare pubblico, con missione di servizio verso i comuni e verso gli utenti dell'edilizia sociale. Accentuazione dei requisiti di efficacia e snellezza operativa. Lo scopo è di indurre un generalizzato cambiamento di mentalità nelle strutture degli enti.
- **Allargamento dell'ambito operativo con un mix di funzioni** fra cui anche parte (da rendicontare con bilancio separato) di attività di mercato che consentano l'equilibrio di bilancio (attività di certificazione energetica e altre attività tecniche per conto di piccoli comuni).

- **Aumenti del canone dell'edilizia sociale** che consentano di ricavare (come già accade in alcune Regioni: Piemonte, Friuli-Venezia Giulia) un fondo di perequazione a copertura delle morosità incolpevoli.
- **Aumento della dotazione dell'art. 11 legge 431/98 e allargamento all'edilizia sociale** per compensare gli aumenti del canone sulle fasce più basse.
- **Strumenti per la lotta all'illegalità** ed alle occupazioni abusive (protocollo nazionale e accordi locali per la sicurezza, Aler Milano);
- **Creazione di circuiti virtuosi legati al recupero delle morosità:**
 - attraverso patti locali per il rivestimento del ricavato in manutenzione (prevalentemente a fini di risparmio energetico);
 - attraverso la creazione di fondi regionali e comunali per il pagamento agli enti gestori delle morosità "incolpevoli".
- **Revisione della legge 560/93 per regolamentare le vendite nell'ambito di un processo di rinnovo e valorizzazione del patrimonio** e non come la semplice cessione a prezzi simbolici agli utenti, senza che questo consenta di ricostruire il patrimonio che si è perso. In questo modo in 15 anni si sono svenduti oltre 120.000 alloggi e il patrimonio pubblico ha perso circa 100.000 unità.
- **Cancellazione dell'ICI sull'edilizia residenziale pubblica; ritorno delle imposte prelevate dallo Stato** (circa 400 milioni di euro l'anno) con vincolo di destinazione all'alloggio sociale.

Sostenere le famiglie sotto la soglia di povertà

Le famiglie sotto la soglia di povertà, che vivono con meno di 970 euro al mese, sono 2 milioni 623 mila e rappresentano l'11,1% delle famiglie italiane. Per queste famiglie la spesa per la casa è mediamente pari al 40% del totale.

Proposte

Occorre allargare la concessione dell'assegno per il reddito minimo vitale e **ampliare la dotazione del fondo art. 11 legge 381/1998 integrando anche le spese relative alle utenze domestiche** che in molti casi (affitto sociale ad esempio) superano ormai la spesa per l'affitto.

Contenere i consumi energetici

Il settore dell'edilizia residenziale e in particolare l'edilizia pubblica offrono l'opportunità di coniugare due degli obiettivi strategici per l'Italia:

- il risparmio di energia per il riscaldamento e le utenze elettriche e la diversificazione delle fonti di produzione;
- il miglioramento delle condizioni economiche delle famiglie con redditi da pensione o da lavoro erosi pesantemente dalla bolletta energetica, che incide per circa l'11% sui consumi medi (a livello europeo si considera che il superamento del 10% porti alla "fuel poverty")

D'altra parte, il fabbisogno di riqualificazione dal punto di vista dei consumi energetici degli alloggi di edilizia sociale è elevato: circa 400mila alloggi sono totalmente privi di sistemi di isolamento delle pareti esterne e hanno impianti obsoleti. Poiché questi alloggi sono normalmente i più vecchi ed ospitano utenti deboli economicamente con forte percentuale di anziani, è prioritario intervenire su questo patrimonio. Ma le risorse necessarie per farlo sono stimate in 20.000 milioni di euro.

Occorre dunque attivare il potenziale derivante dalla proprietà pubblica di questo patrimonio per poter intervenire.

Ulteriore motivo per intervenire è il potenziale del patrimonio pubblico nella promozione e diffusione dell'innovazione tecnologica, attraverso interventi sperimentali, che come per il passato, stimolino l'industria a produrre materiali ecologici durante tutto il ciclo di vita.

Proposte

- **Produzione di energia elettrica attraverso impianti fotovoltaici** installati nel patrimonio pubblico (tetti, aree libere interstiziali, pensiline per copertura posti auto ecc.): la cessione in uso delle superfici o degli impianti può produrre risorse a favore degli abitanti (interventi di manutenzione e isolamento, fornitura di apparecchi domestici a basso consumo, kit di lampadine ecc.);
- **Produzione di calore ed energia elettrica attraverso impianti di cogenerazione** a scala di quartiere (edilizia residenziale pubblica e privata, scuole, uffici, palestre, piscine ecc.): la cessione in gestione e la trasformazione degli impianti delle grosse centrali termiche può generare risorse da reinvestire nel miglioramento del patrimonio pubblico in generale.
- **Potenziamento, miglioramento e estensione delle reti di teleriscaldamento:** le reti di teleriscaldamento attive nelle grandi città a servizio del patrimonio di edilizia sociale possono essere rese più efficienti ed estese al patrimonio privato circostante.
- **Miglioramento ed adattamento al sistema dell'edilizia sociale dei meccanismi del finanziamento tramite terzi (ESCO):** possibilità di fatturare agli utenti finali il servizio energia comprensivo del costo di ammortamento dell'impianto e degli interventi di riqualificazione. Creazione di fondi di garanzia specifici.

Razionalizzare la gestione dei rifiuti

I quartieri di edilizia pubblica sono notoriamente fra i maggiori produttori di rifiuti e i più in ritardo nella raccolta differenziata.

Proposte

Attivare campagne di sensibilizzazione e attività di conferimento e raccolta dei rifiuti ingombranti nei quartieri di ERP, creare luoghi di raccolta dei rifiuti potenzialmente riciclabili (televisioni, lavatrici, frigoriferi, mobilia varia), da mettere a disposizione di chi ne ha bisogno.