

Convegno
AZIENDE CASA & HOUSING SOCIALE

Roma, 11 novembre 2009
Nazionale – Hotel & Conference Center
Sala Capranichetta, Piazza Montecitorio, 131

Relazione introduttiva

Luciano Cecchi, Presidente di Federcasa

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CISEL

Ci lasciamo alle spalle più di dieci anni nei quali si è pensato che in Italia non esistesse più il problema della casa. Tantomeno si è pensato che vi fosse ancora chi cercasse alloggi in affitto a canone sopportabile e ancor meno che vi fosse bisogno di case popolari.

Nello stesso periodo sono stati costruiti centinaia di migliaia di alloggi. Al Nord d'Italia nelle aree una volta occupate da centinaia di fabbriche sono sorti grandi quartieri residenziali di classe medio-alta e un abbondante numero di supermercati e centri commerciali.

Pochissime le case popolari costruite: 60.000 in 10 anni. Tante erano le domande di edilizia residenziale pubblica; circa 600.000 sono quelle oggi giacenti negli oltre 8mila comuni italiani. Nel febbraio del 2007 – a fronte di un ritorno di attenzione verso le politiche abitative – il Parlamento approvava la legge 9 con la quale si stabilivano procedure e tempi per la predisposizione di un Piano nazionale di edilizia abitativa e l'obbligo di garantire il passaggio da casa a casa per alcune categorie di cittadini sottoposti a sfratto esecutivo.

Governo, Regioni, Comuni, Forze sociali in rappresentanza di utenti, imprese di costruzione e cooperative, gestori immobiliari pubblici e privati, riuniti attorno allo stesso Tavolo voluto dal Parlamento in un solo mese hanno approvato all'unanimità un complesso e articolato documento quale guida per il Governo dopo un esame delle Camere per la predisposizione del "Piano Nazionale Casa".

Verso la fine dello stesso anno (cioè nel 2007) si potevano contare finanziamenti per 1 miliardo e 60 milioni di euro dei quali 640 milioni destinati all'edilizia residenziale pubblica.

Nell'aprile del 2008 con l'articolo 11 del Decreto Legge 112, poi convertito in legge 133/2008, il Governo sospende quei finanziamenti; costituisce con gli stessi le prime risorse di un Fondo – istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – e stabilisce gli obiettivi per un Piano nazionale di edilizia abitativa da varare con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

Con la pubblicazione del DPCM avvenuta sulla Gazzetta Ufficiale del 19 agosto 2008 si completa il quadro di leggi e decreti che ci consente di chiedere la rapida definizione degli aspetti legati all'approvazione di regolamenti e procedure attuative.

Sappiamo tutti che l'edilizia è uno dei settori trainanti dell'economica e quanto sia importante in tempi di crisi rilanciarne l'attività.

Auspichiamo che proprietari di ville o villette che dispongano di capacità di investimento possano, utilizzando le varie leggi regionali approvate in questi mesi in materia di incentivi volumetrici aggiuntivi all'esistente, contribuire al rilancio del settore edile.

Dobbiamo però registrare che dal 7 febbraio 2007 – giorno di pubblicazione della legge 9 approvata da un'ampia maggioranza parlamentare – sono trascorsi oltre due anni e mezzo e non c'è un solo cantiere aperto; che delle risorse allora stanziata, solo un'esigua parte è collocata e resa disponibile dal DPCM per il Piano nazionale di edilizia abitativa e che fra un mese circa avremo l'ennesima scadenza della proroga degli sfratti. Sfratti che in questi ultimi mesi sono paurosamente aumentati specie per la morosità che nel privato rappresenta oggi l'89% del totale delle cause.

Ci sembra che, a fronte dell'emergenza abitativa e della necessità urgente di rilanciare il settore edilizio, i tempi siano incomprensibilmente lenti. Ci pare di rivedere un film già visto: quello della legge 21/2001, riguardante sempre l'emergenza abitativa che per buona parte non è oggi ancora attivata (alludo in particolare ai 122 progetti per alloggi per anziani approvati e pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale).

Vediamo però se sia possibile recuperare velocità visto che il quadro normativo per il "Piano Casa" è di fatto completato:

- abbiamo il Piano nazionale di edilizia abitativa;
- abbiamo il DM sulla definizione di alloggio sociale con il quale l'Italia dovrebbe ottenere l'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato di cui agli artt. 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea.

Analizziamo i valori di riferimento di questi due provvedimenti legislativi.

Valori e obiettivi del "Piano nazionale di edilizia abitativa"

Il Piano casa previsto dall'articolo 11 del Decreto Legge 112/2008 dovrebbe garantire alloggi di edilizia residenziale ai soggetti "svantaggiati" nell'accesso al libero mercato mediante costruzione di nuove abitazioni e recupero del patrimonio abitativo esistente. Con un disegno ambizioso, si intende "garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana". Il Piano si basa su sei obiettivi:

- 1) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;
- 2) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione, di alloggi di edilizia pubblica;
- 3) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi in concessione (finanza di progetto);
- 4) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- 5) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;
- 6) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007.

Il Piano dovrebbe quindi essere realizzato con l'apporto di capitali pubblici e privati.

Valori e obiettivi del DM 22.4.2008. Definizione di alloggio sociale

Ricordiamo che, con il DM 22.4.2008, lo Stato italiano si è data una definizione dell'Alloggio sociale, come "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato". Tale definizione continua ad essere alla base delle azioni del Piano casa, anche se il concetto tende ad allargarsi nelle successive dizioni dello stesso DL 112 (parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie), che si riferisce però ai soli interventi di edilizia sociale nei piani integrati.

Le risorse finanziarie del Piano nazionale di edilizia abitativa

Cerchiamo ora di entrare nel merito del rapporto tra obiettivi, urgenze e risorse finanziarie previste dal Piano. Intanto va segnalato che nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti nel capitolo 7440 istituito per ospitare il Fondo per la realizzazione del Piano, sono confluite solo le risorse di cui all'articolo 1, comma 1154 della legge n. 296/2006 per il Piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata per un importo di 30 milioni di euro per il solo anno 2008 (quelle previste per il 2009 peraltro ridotte a 24.367 milioni di euro, non sono state assegnate perché il DL 112 aveva effetti finanziari per il solo anno 2008).

Comunque le risorse indicate dal DPCM sono pari a: 200 milioni di euro per la realizzazione di interventi di competenza dell'edilizia residenziale pubblica o dei Comuni già compresi nel programma straordinario di edilizia residenziale pubblica approvato con DM del 28.12.2007 (allora erano 550 milioni di euro); 150 milioni di euro per la costituzione di un sistema di Fondi immobiliari per alloggi sociali; nessun finanziamento per l'articolo 1, lettera b) del DPCM riguardante l'incremento del patrimonio di ERP.

Rispetto ai sei obiettivi del Piano appare evidente che si sia individuato come prioritario l'intervento a favore di alloggi a destinazione sociale il cui canone si aggiri sui 500 euro/mese in grado di portare il costo globale dell'abitare in quell'alloggio comprensivo dei servizi a rimborso sugli 800-900 euro/mese. Si tratta quindi di interventi aventi quali destinatari famiglie con redditi capaci di sopportare tali costi.

I dati recentemente pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in merito ai redditi dichiarati per il 2007 dicono che su circa 41 milioni di dichiaranti, oltre 21 milioni dichiarano meno di 14.000 euro/anno. Sarebbe difficile anche per le famiglie con due redditi di tale importo sopportare tale costo abitativo. Ci si domanda quindi quale possa essere il numero dei possibili destinatari e se non si corra il rischio di spostare in modo improprio su questo obiettivo anche la domanda di coloro che hanno diritto ad accedere ad un'abitazione a canone sociale (media 80 euro/mese) e che non trovano risposta in questo tipo di mercato.

Infatti, come abbiamo già detto, nessun finanziamento specifico è stato previsto per l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Va quindi osservato che, mentre si riducono i fondi per incrementare l'offerta di alloggi sociale e si dilatano i tempi per l'effettiva disponibilità delle risorse, cresce la domanda: con gli interventi normativi dell'ultimo anno è stato esteso l'ambito soggettivo di applicazione del piano: in particolare, vi un significativo ampliamento della platea dei beneficiari degli alloggi sociali.

Sono stati, infatti inclusi, per la prima volta, gli immigrati regolari a basso reddito e gli studenti fuori sede (questi erano finora destinatari solo di agevolazioni fiscali sui canoni di locazione).

La platea risulta ampliata anche dall'inclusione, con un riferimento generico, di tutti i soggetti "sottoposti a procedure esecutive di rilascio" senza ulteriori distinzioni. Sembrerebbero quindi inclusi non solo coloro che hanno beneficiato della sospensione delle procedure esecutive di sfratto per finita locazione (destinatari dei provvedimenti d'urgenza di sospensione degli sfratti emanati nel passato) ma anche quelli per morosità (destinatari del numero maggiore di sentenze di sfratto).

Senza dire che il "piano casa" ha innalzato anche i requisiti di qualità degli alloggi sociali: questi dovrebbero infatti essere realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti. Ad oggi gli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica non godono di alcun beneficio fiscale per le ristrutturazioni o per l'adeguamento energetico – anche ai fini del risparmio e della riduzione delle emissioni inquinanti – ; la "qualità" dell'abitare sociale è quindi interamente sulle "spalle" degli enti che – stretti dalle necessità quotidiane della gestione e delle manutenzioni – difficilmente riescono a mobilitare risorse aggiuntive per migliorare e riqualificare l'esistente.

In proposito vi è da dire che è ora in discussione in Parlamento una proposta di legge che raccoglie tutte le istanze sollecitate da Federcasa da oltre dieci anni: estensione del beneficio della detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 55% sulle riqualificazioni energetiche a tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica; incentivi per l'installazione nei quartieri dove vi sono alloggi sociali di sistemi di sicurezza, di videosorveglianza e di controllo per la protezione degli inquilini e per la qualità dell'abitare sociale.

Auspichiamo una appropriata attenzione del Parlamento a queste problematiche ed un'ampia condivisione della proposta.

A tutti questi impegni gravosi si dovrebbe fare fronte con (poche) risorse pubbliche

ma anche con l'intervento di capitali privati. Precisiamo subito che auspichiamo un ritorno numeroso di investitori privati portatori di massicci investimenti per alzare decisamente l'offerta di alloggi in affitto a canoni sopportabili.

Sono convinto che una politica di incentivi urbanistici ed edificatori, affiancata ad una più moderata politica fiscale, sia non solo utile a promuovere l'investimento di privati in questo comparto dell'abitare, ma serva a ridurre i costi di realizzazione favorendo una politica di canoni più sopportabili ed un minore costo nella gestione complessiva dell'Housing sociale, in quanto non va dimenticato che si tratta di garantire un Servizio, rivolto alla persona e quindi alla famiglia e che quindi l'attività degli operatori privati e gli incentivi pubblici non possono limitarsi alla costruzione dell'immobile.

Garantire un minor costo di Gestione del Servizio, ovviamente riduce i costi derivanti dall'eventuale compensazione pubblica, che potrebbe rendersi necessaria per garantire al gestore la differenza tra quanto che gli compete in materia di costi gestionali più un giusto utile e quanto la famiglia potrà sopportare in termini di canone sociale o moderato.

Le strade individuate per coinvolgere il capitale privato sono:

- a) creazione di fondi immobiliari o la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi;
- b) incremento del patrimonio di edilizia sociale mediante costruzioni o acquisizioni finanziate dalle risorse derivanti dalla vendita degli IACP;
- c) promozione da parte di privati di interventi attraverso il ricorso al *project financing*

Si prospettano, genericamente, anche agevolazioni in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi e la realizzazione di edilizia sociale nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana.

La strada più promettente per mobilitare capitale privato è senz'altro quella che prevede la realizzazione di interventi di edilizia sociale nell'ambito di programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana che, con l'apporto di risorse pubbliche e private potrebbero puntare a conseguire livelli elevati di qualità dell'abitare sociale in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica.

I programmi potrebbero trovare realizzazione mediante appositi accordi di

programma promossi dal Ministero delle infrastrutture.

Nei programmi integrati di edilizia sociale potrebbero trovare estesa applicazione anche le norme del capo III del codice appalti: il Governo ha infatti previsto che oltre alle disposizioni in tema di *project financing* e di società di progetto, si possano applicare anche quelle che regolano la locazione finanziaria per i lavori. In questo caso i promotori immobiliari, in cambio della costruzione di alloggi destinati alla locazione a canone agevolato, potrebbero ottenere diritti edificatori, incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana, agevolazioni fiscali; avrebbero inoltre accesso al finanziamento anche mediante i *fondi immobiliari*.

In ogni caso, il coinvolgimento del capitale privato implica pieno rispetto dei tempi di progettazione e realizzazione degli interventi: nel piano casa, in particolare nella realizzazione dei Programmi integrati di edilizia sociale, si prevede una verifica periodica e ricorrente, che punta a controllare il rispetto del cronoprogramma approvato dei lavori, e le esigenze finanziarie in relazione alle disponibilità; è espressamente previsto che si possa disporre, in caso di scostamenti dai programmi approvati, una diversa allocazione dei fondi pubblici verso "modalità di attuazione più efficienti" del piano.

E' importante notare - al fine del rispetto dei tempi programmati - che i programmi integrati di edilizia sociale sono dichiarati "di interesse strategico nazionale" al momento della sottoscrizione dell'accordo di programma. Questo significa che si applica l'articolo 81 del DPR 616/1977 che prevede sostanzialmente poteri sostitutivi dello Stato in materia urbanistica.

I programmi integrati di edilizia sociale previsti dal piano casa richiedono una accelerazione delle procedure per poter utilizzare quota parte del patrimonio immobiliare e della difesa. Non ci attendiamo tempi quali quelli intelligentemente adottati per il caso di emergenza del terremoto de l'Aquila, ma una normale accelerazione su passaggi di proprietà tra istituzioni e cioè dallo Stato alle Regioni e ai Comuni.

A questo punto voglio rivolgermi a tutti coloro che sentono di potersi impegnare ad investire nella costruzione di alloggi a destinazione sociale, per confermare e ribadire la disponibilità degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica per la gestione delle famiglie o se volete dell'inquilinato che verrà ospitato in questi alloggi. Ci proponiamo a questo ruolo perché questo è il nostro mestiere e, se lo facevamo anche bene in

buona parte d'Italia con 80 euro al mese di canone lordo di imposte, lo faremo meglio con 350/400 o più euro/mese, che pare essere il canone di riferimento che viene ipotizzato per questo comparto abitativo.

A ognuno il proprio mestiere:

- ai costruttori l'edificazione degli alloggi;
- a noi la gestione delle persone che li abitano.

E a tale proposito mi ripeto: l'articolo 1 del DM 22/04/2008 definisce, infatti, quale "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

A questo proposito va ricordato che l'articolo 2 del D.M. del 2008 ha demandato alle regioni in accordo con l'ANCI regionale la definizione dei requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale e la determinazione del relativo canone di locazione, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. A Federcasa risulta che la sola regione Lazio ha definito tali aspetti. Ci auguriamo che anche le altre regioni facciano altrettanto.

Le nostre proposte

Se vi è tanto bisogno di alloggi in affitto a canone sopportabile c'è altrettanto bisogno di nuove Case Popolari. Lo chiedono le tante domande giacenti negli uffici dei sindaci italiani, ed è oggettivamente incomprensibile che il piano nazionale di edilizia abitativa non preveda un solo euro per l'obiettivo di cui all'articolo 1 lettera b) del piano: *"Incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello stato, delle regioni, delle province autonome degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti dalla alienazione di alloggi di edilizia pubblica."*

Anche in questo caso voglio segnalare che la regione Lazio nell'approvare il proprio Piano Casa ha previsto il Finanziamento costante nel tempo per l'edilizia Sovvenzionata tramite il 5% delle entrate da Tasse automobilistiche equivalente a

100 milioni di euro.

Pensiamo che altre regioni possano fare altrettanto o intervenire con piccole incidenze di costo sul settore delle cavature (sabbie-ghiaiacce) per incentivare l'edilizia residenziale pubblica.

Lo Stato però non può continuare a prelevare imposte dalle case popolari e non riversare nessuna risorsa all'edilizia residenziale pubblica, il settore dell'abitare che deve consentire ai più poveri di disporre di un alloggio decente e sicuro.

Forniamo alla vostra attenzione una proposta articolata in materia di fiscalità che già è stata sottoposta anche in modo ripetuto a governi e parlamenti.

Insistiamo in questo momento, quando il dibattito sul tema sta occupando una posizione centrale della politica, sulla necessità che lo stato restituisca all'edilizia residenziale pubblica quello che preleva dallo stesso settore in materia di imposte ed in particolare per quanto riguarda IRES e tassa di registro.

Chiediamo che l'incasso derivante da queste due entrate venga almeno riversato a finanziare in termini costante nel tempo l'articolo 1 lett. b) del Piano nazionale di edilizia abitativa già più volte citato nel mio intervento.

Tra l'altro si farebbe giustizia di un trattamento fiscale ineguale a seconda del soggetto pubblico proprietario, con conseguenza sui costi gestionali (il patrimonio dei comuni non produce effetti fiscali).

Esiste la possibilità di mobilitare capitali privati a sostegno di programmi di edilizia residenziale pubblica?

Il piano casa mette a disposizione 150 milioni di euro per costituire "un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione."

Riteniamo che le risorse private attivate mediante fondi immobiliari possano sostenere l'edilizia residenziale pubblica solo se gli interventi di edilizia residenziale pubblica saranno "strettamente integrati con lo sviluppo funzionale della città" .

In sostanza, riteniamo che i fondi immobiliari costituiti e finanziati ai sensi del "piano-casa" debbano essere espressamente costituiti a supporto dei programmi integrati di

edilizia sociale che, come ricordato, sono dichiarati "di interesse strategico nazionale" al momento della sottoscrizione dell'accordo di programma. Questo significa come già detto che si applica l'articolo 81 del D.P.R. 616/1977 che prevede sostanzialmente poteri sostitutivi dello Stato in materia urbanistica: una condizione che consente - soprattutto nei casi più complessi - la velocizzazione delle procedure necessarie alla realizzazione degli interventi e quindi il rispetto dei tempi programmati, condizione essenziale per il coinvolgimento di capitali privati.

I vantaggi che derivano dall'attrazione di risorse private su una missione pubblica come la realizzazione di alloggi sociali - nell'ambito di programmi integrati di sviluppo urbano - sono rilevanti: non solo si incrementano le risorse finanziarie necessarie alle crescenti esigenze d'investimento nelle aree urbane, ma diviene possibile sostenere le amministrazioni locali e territoriali con competenze finanziarie e tecniche nella progettazione e nello sviluppo delle iniziative di recupero e riqualificazione urbana. Secondo criteri di equilibrio economico dell'investimento, di efficienza e di efficacia dell'iniziativa dell'intervento complessivo, che nei programmi "integrati" non prevede solo realizzazione di alloggi sociali, ma anche di tutti gli interventi anche infrastrutturali e di servizio necessari a configurare un effettivo intervento di riqualificazione urbana "di qualità sociale".

In sostanza i fondi immobiliari da realizzare con il sostegno delle risorse previste dal "piano-casa" dovranno essere essenzialmente Fondi immobiliari per lo Sviluppo Urbano "integrato".

Questo consente, tra l'altro, anche l'impiego di fondi comunitari quali i contributi a fondo perduto dei Programmi Operativi (POR) per la realizzazione di interventi di sviluppo urbano integrato.

Come noto, l'edilizia residenziale pubblica è "eleggibile" e, quindi, finanziabile, mediante i fondi strutturali solo negli stati membri "nuovi entrati" (come stabilito dall'articolo 47 del regolamento della Commissione europea). I fondi strutturali, nel progetto urbano di sviluppo integrato - potrebbero però essere utilizzati per finalità diverse (ad esempio, per la realizzazione di infrastrutture) per l'urbanizzazione e per la realizzazione di tutti i "servizi" a corredo del programma integrato. Fondi Bel o della Banca del Consiglio d'Europa potrebbero invece essere impiegati per il finanziamento degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Le modalità per aumentare la dotazione di alloggi in affitto per varie fasce di

domanda (dalle più deboli, da proteggere con il canone sociale, a fasce che richiedono un canone moderato di 300 - 400 euro/mese), sono molte e le Regioni in questi ultimi anni hanno già sperimentato vari modelli, fra cui anche i Fondi di rotazione, per consentire mutui a basso o nullo interesse. Il problema principale da affrontare è quello dell'approvvigionamento finanziario, che potrebbe essere assicurato da tasse di scopo locali o da modelli di risparmio casa concordati fra datori di lavoro e dipendenti. Soluzioni di questo tipo erano già state avanzate anche in occasione del Tavolo di concertazione del 2007.

Di recente – su iniziativa di Federcasa – è stato riattivato il Tavolo di concertazione istituito dalla legge 9/2008 ed i partecipanti allo stesso hanno deciso di costituirsi in Forum Permanente per le politiche abitative.

Riteniamo infatti essenziale che qualsiasi "piano casa" che abbia l'ambizione di risolvere l'emergenza del disagio abitativo debba sempre prevedere "sviluppo urbano integrato" mediante stretta collaborazione e concertazione tra amministrazioni locali e territoriali, le strutture finanziarie, gli enti che gestiscono l'edilizia residenziale pubblica, le amministrazioni pubbliche competenti e, in generale, tutti gli attori che intervengono in un programma di sviluppo urbano integrato, quali costruttori, operatori, operatori immobiliari rappresentanze sociali.

Al Governo, alle Regioni, ai Comuni chiediamo di considerare questa realtà ricordando anche l'efficienza dimostrata dal tavolo di concertazione di cui all'articolo 4 della legge 9/2007.

Ricordiamo anche che il Piano casa si deve realizzare sul territorio e che quindi occorre creare localmente le premesse di questo intervento, individuando tutte le modalità utili a dotare i comuni ed i soggetti pubblici di un demanio di aree o di edifici da destinare all'edilizia sociale, utilizzando tutti gli strumenti che le regioni più attente hanno inserito nei propri strumenti di pianificazione urbanistica o nei Piani per far fronte alla crisi (impropriamente spesso chiamati Piani Casa), laddove hanno voluto andare oltre un provvedimento contingente ed inserire alcuni elementi strutturali per far sì che gli interventi dei privati incentivati dal programma producano la cessione di quote di patrimonio di edilizia sociale ai comuni.

E' un percorso obbligato, oltre all'attivazione delle risorse finanziarie, per dare al piano le gambe: altri paesi più impegnati sul tema dell'alloggio sociale, come la Francia, ci hanno già pensato da anni, con una serie di strumenti articolati,

dall'obbligo ai comuni con forte tensione abitativa di garantire almeno il 20% di offerta di alloggio sociale, al diritto di prelazione ai comuni su ogni transazione immobiliare significativa che avvenga sul proprio territorio o sulle parti di territorio "strategiche" per lo sviluppo urbano.

Auspichiamo quindi che la fase "sperimentale" del Piano Casa due produca degli spunti di riflessione utile per un generale riordino della materia urbanistica e del concetto stesso di alloggio sociale, che oggi risulta troppo magmatico e manca di criteri di riferimento unitari (per le finalità, i destinatari, i requisiti il regime di aiuto), con il rischio di creare forti disparità fra cittadini sul territorio nazionale.

Credo che ci sia materia per la ricostituzione di un Tavolo di Concertazione fra Stato, Regioni, Comuni ed operatori, a cui ci impegniamo come sempre ad apportare il nostro contributo di idee.