

L'INTERVENTO

Housing sociale, Italia in cerca di recupero ma servono fondi pubblici

In Italia il complesso delle iniziative di housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo di fasce della popolazione non così povere da entrare nelle liste dell'edilizia residenziale pubblica, ma non sufficientemente benestanti da potersi permettere l'acquisto o l'affitto di una casa, assurge all'attenzione politica solo lo scorso anno con il decreto interministeriale del 22 aprile 2008. Il decreto pubblicato nella G.U. del 24 giugno 2008, n. 146, all'art.1 com.2 definisce, infatti, l'alloggio sociale e riserva le agevolazioni a favore degli operatori pubblici o privati che vorranno promuoverlo. Così mentre altri Paesi come l'Inghilterra, l'Olanda, la Germania hanno da quasi un ventennio sperimentato una serie di iniziative a favore di pensionati, giovani coppie, studenti e famiglie in situazioni di precarietà economica, da oltre un ventennio in Italia un approccio ideologico, che ha relegato l'interpretazione del fabbisogno abitativo negli angusti spazi delle esigenze delle fasce di popolazione meno abbienti con un reddito assimilabile alla povertà, ha privato di attenzione e risposta una larga fascia di popolazione.

L'housing sociale è molto di più di un tetto per una famiglia: un tassello di pianificazione urbanistica determinante, un'occasione per incidere in modo efficace sull'equilibrio ambientale in termini di risparmio energetico e riduzione dell'impatto inquinante, uno strumento economico-finanziario per la competitività locale e un leva importante delle politiche sociali. Un approccio che richiede operatori specializzati e un management più efficace del processo di investimento, gestione e disinvestimento del normale investimento immobiliare. Per trovare la compatibilità tra esigenze più peculiari e remunerazioni dell'investimento più contenute sarà necessario avere: adeguate economie di scala, nuove procedure e tecniche di costruzione, leve di responsabilizzazione degli inquilini, valorizzazioni delle comunità abitative, leve fiscali, sussidi in natura, come le aree, o leve finanziarie, adeguata disciplina dei canoni di affitto, garanzie finanziarie all'offerta durante l'investimento, fino alla gestione sulla morosità e al disinvestimento sui prezzi di way out.

Poco importa se il Cresme stima che permangano nel disagio abitativo circa 1.758.000 famiglie, di cui quasi 150.000 con redditi medio alti. Tutta questa evidenza non è servita fino a ieri ad affrontare il problema casa in Italia. Mentre noi ci attardavamo nella riforma di Iacp prima e delle Aziende casa territoriali per l'edilizia residenziale poi, senza aprire re-

almente queste politiche al privato e permanendo in un modello a finanziamento e gestione prevalentemente pubblica, i nostri partner comunitari sperimentavano nuovi approcci a queste policy: la Thatcher nel 1980 con la riforma dell'Housing act iniziò il trasferimento degli alloggi pubblici alle housing associations e il governo olandese nel 1993 con il Brute ring agreement rimise tutti i debiti delle housing corporations, interrompendo anche ogni flusso d'aiuti e mantenendo, però, le agevolazioni fiscali, limitando il proprio intervento a forme di garanzie pubblica (il fondo Cvf e altre back stop pubbliche) e a forme di garanzia cooperativa (il fondo WSW) sui finanziamenti al settore.

Gli altri Paesi strutturavano modelli d'intervento finanziario adeguati per garantire l'ingente flusso di denaro necessario al social housing: penso alla raccolta del risparmio per finanziare a mutui competitivi, nel prezzo e nella durata, i costruttori di immobili per l'housing sociale della Caisse des Depots francese o ai prestiti subordinati statali interest free della Housing corporation (ora Housing and communities agency) inglese; il tutto mentre noi ipersidacalizzavamo l'accesso alle residenze popolari pubbliche ed insistevamo nel codificare il fabbisogno abitativo come quello delle fasce estremamente deboli, finendo per relegarne la fruizione agli immigrati, o persistevamo nel finanziare con contributi a fondo perduto l'offerta pubblica contenendone così la quota di risposta di questo approccio ad un 4% degli alloggi ed equiparandoci nelle performance solo a Spagna e Grecia, lontani dal 30% della Germania, dal 35% dei Paesi Bassi, dal 21% dell'Inghilterra o dal 17% della Francia.

Fortunatamente l'art. 11 del D.L. 112/2008 sul Piano casa, che prevede la creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari e l'avvio della Sgr di Cassa e depositi e prestiti dedicata, e l'imminente varo del Piano casa sembrano per lo meno colmare un deficit di iniziativa, ma va ricordato che le citate politiche estere hanno sapientemente miscelato leva regolamentare (quote di edilizia sociale obbligatoria su autorizzazioni), urbanistica (premi volumetrici, mix funzionali, aree pubbliche, sgravi su oneri urbanistici etc.), fiscale e finanziaria per far sì che un quasi mercato come quello dell'housing sociale, potesse diventare interessante anche per gli operatori privati e va altresì ricordato che accreditamento e funzioni di controllo nelle esperienze internazionali hanno assicurato che un business dai numeri impressionanti

non finisse per attrarre operatori non adeguati e per alimentare speculazioni senza rispondere ai bisogni della gente e questo rischio, se non presidiato, alla luce della crisi finanziaria che stiamo vivendo, è un disastro annunciato. Quindi di lavoro da fare ce n'è ancora molto. Il Fondo «Abitare Sociale 1» promosso dalla Fondazione Cariplo per il tramite della Fondazione housing sociale e supportato dalla regione Lombardia e Cdp che ha aperto, da antesignano, la via del private equity a queste politiche. È impossibile, tuttavia, prescindere dalla considerazione che il social housing, inteso nella sua accezione più ampia, richieda un ingente stanziamento di risorse pubbliche: al momento, se si guarda ai principali Paesi europei, è ben visibile la differenza, tra quelli che investono una quota non trascurabile del Pil (l'1% il Regno Unito, lo 0,8% la Francia e lo 0,6% la Germania) con gli altri che, come l'Italia (0,1%), si collocano su un gradino decisamente inferiore.

Marco Nicola
direttore generale
di Finlombarda

