

Edilizia popolare
Valore per la città

15 settembre ore 9.30
Auditorium
Via Valvassori Peroni, 56 - Milano
M2 Lambrate - Ingresso libero

Stefano Cetti
Direttore Generale MM Spa

Daniela Benelli
Assessore all'Area metropolitana, casa, cumiano del Comune di Milano

Corrado Bina
Direttore divisione Casa, MM Spa

Luca Talluri
Presidente Federcasa

Elena Mollignoni
Coordinatore dell'Osservatorio sul mercato immobiliare Nazionale

Giacomo De Amicis
Architetto e docente universitario

Don Gino Rigoldi
Presidente Comunità Nuova Orsino

Patrizia Di Girolamo
Responsabile Servizio Contratti di Quartiere e Rigenerazione Urbana

Claudio Calvaresi
Direttore Laboratorio di Quartiere Portici Lambro e Laboratorio Spazio Ovada

CONCLUSIONI
Daide Corritore
Presidente MM Spa

MM
60
mmspa.eu

“Uno sguardo nazionale sull’Edilizia Popolare italiana”

Ing. Luca Talluri
Presidente di Federcasa


federcasa



La Federazione

Federcasa, costituita nel 1950, associa 103 Enti che in tutta Italia, da oltre un secolo, costruiscono e gestiscono il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Socio fondatore di CECODHAS, oggi HOUSING EUROPE e di EUROPAN

- 7200 dipendenti
 - 770000 alloggi in locazione
 - 50000 alloggi a riscatto
 - 110000 unità immobiliari non residenziali in locazione
- 

Dati 2014 di sintesi sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica

Alloggi in locazione: 770.000

Canoni ERP (sovvenzionata): € 875.000.000 con una morosità del 26%


Costi per servizi e rimborsi (spese condominiali): € 290.000.000 con una morosità del 53%

Occupazioni senza titolo (assenza originaria del titolo): 29.000 ovvero 3,8%

Occupazioni senza titolo (perdita dei requisiti, impossibilità al subentro o altro): 10.000 ovvero 1,3%




Proposta politica al Governo e Parlamento

- 1) Ripristinare un flusso di finanziamenti certi e costanti
 - 2) Un sistema fiscale che consideri la dimensione sociale dell'attività svolta
 - 3) Indirizzi alle Regioni titolari della Delega alle Politiche sulla Casa per uniformare le forme di gestione
- 

Ripristinare un flusso di finanziamenti certi e costanti

che consenta di attuare un piano che dia una risposta significativa all'emergenza abitativa e ricollochi la politica della casa come priorità politica, permettendo un'adeguata e programmabile gestione. Per fare ciò si propone di anticipare, le risorse previste per i prox 10 anni dalla Legge 80/2014, nella prossima Legge di Stabilità in particolare concentrandosi sugli alloggi di risulta che sono circa 16000 (dato raccolto da MIT-Regioni-FederCasa nel 2014) e che necessitano di max € 15000 ad alloggio per essere recuperati e assegnati. In questo modo si può realisticamente ipotizzare di mettere a disposizione questi 16000 alloggi entro la primavera 2018, fornendo una significativa anche se non risolutiva risposta al disagio abitativo e si crea uno spazio temporale per decidere tra Ministero e Regioni come definire il sostentamento economico stabile e certo dell'ERP.



federcasa

In generale (quindi oltre alla proposta suddetta) per quanto riguarda la definizione di un nuovo flusso certo e costante per la gestione dell'ERP si può ipotizzare il seguente schema: Il Governo centrale definisce le politiche abitative e stabilisce gli standard operativi. Contemporaneamente determina e mette a disposizione i finanziamenti, sia diretti mediante finanziamenti in conto capitale, con il sistema degli incentivi e con la costituzione di un fondo di rotazione (CDP?), sia indiretti attraverso gli sgravi fiscali, le garanzie per l'accesso al credito bancario per agire su i seguenti punti:

A) Efficientare il patrimonio ERP, in modo da abbassare le bollette energetiche per riscaldamento/elettricità con interventi quali cappotto termico, sostituzione infissi, sostituzione/integrazione impianti.

B) Recuperare e rimettere in pristino degli alloggi ERP vuoti perchè necessitanti di manutenzione e opere di rimessa in pristino e adeguamento impiantistico alle regole attuali.

C) Incrementare il patrimonio ERP attraverso la riqualificazione urbana (costruire sul costruito) e la rifunzionalizzazione a fini residenziali di edifici dove è stata dismessa la funzione originaria, oppure l'ampliamento in verticale (un piano in più) di edifici ERP esistenti.

federcasa




La chiave di volta per il successo dell'operazione sta nel coordinamento delle politiche nazionali con quelle a livello regionale e locale. Non deve esistere conflittualità e lo Stato, le Regioni e gli Enti locali devono agire di concerto.

Lo schema operativo non è particolarmente originale, basta rifarsi all'esperienza francese, che pare quella più prossima alla nostra esperienza e quindi probabilmente più efficace.

Il Governo centrale definisce le politiche abitative e stabilisce gli standard operativi. Contemporaneamente determina e mette a disposizione i finanziamenti, sia diretti mediante finanziamenti in conto capitale, con il sistema degli incentivi e con la costituzione di un fondo di rotazione, sia indiretti attraverso gli sgravi fiscali, le garanzie per l'accesso al credito bancario.


Le Regioni aggiungono risorse proprie all'operazione (compartecipano quindi al finanziamento dei programmi) determinano le priorità territoriali e le regole, veicolano la partecipazione ai bandi europei per i settori delle costruzioni, delle infrastrutture, del risparmio energetico, delle città intelligenti, dello sviluppo tecnologico e dell'innovazione di processo.

I Comuni (e gli IACP comunque denominati) costituiscono il terminale operativo sul territorio, organizzano al meglio la realizzazione, in modalità di efficacia ed efficienza, degli interventi.



Un sistema fiscale che consideri la dimensione sociale dell'attività

svolta dai nostri Associati ovvero che permetta di avere un regime a forte agevolazione per poter utilizzare le risorse per aumentare la risposta alla richiesta di alloggi sociali in sostanza un sistema fiscale più coerente: fiscalità locale, detrazioni fiscali sulle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica (Ecobonus).



Indirizzi alle Regioni titolari della delega alle politiche sulla casa

come la Rideterminazione canoni ERP con l'introduzione di un "canone di equilibrio", accompagnato da adeguate forme di sostegno all'utenza (politiche sociali), in grado di garantire una corretta gestione dell'alloggio in termini di salubrità, decoro e sicurezza durevoli nel tempo, partendo dalla determinazione dei costi standard di gestione degli alloggi. Introduzione di strumenti per la lotta alla Morosità. Definizione di un modello unico di governance degli Enti e Denominazione uniforme su tutto il territorio nazionale per gli Enti gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

