

SOCIAL HOUSING, IL PUNTO NEL RAPPORTO DELLA CASSA DEPOSITI E PRESTITI



Il sistema integrato dei fondi immobiliari, pur costituendo un esempio di successo, non può rappresentare una risposta esaustiva alla questione abitativa in Italia.

Infatti, l'housing sociale, concentrandosi su un target di destinatari in condizioni reddituali non precarie e prevedendo la corresponsione di canoni inferiori rispetto a quelli di mercato ma determinati in considerazione della sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative, si rivolge prevalentemente alla cosiddetta area grigia e non a quella fascia della popolazione la cui domanda necessita di interventi più ampi e articolati da parte delle Amministrazioni centrali e locali. È quanto si legge nel report sul Social Housing elaborato dalla Cassa depositi e prestiti, che fornisce un quadro delle caratteristiche più rilevanti del comparto dell'edilizia sociale in Italia.

Il panorama italiano

L'edilizia sociale costituisce un'opportunità che si delinea all'interno di un panorama italiano dell'offerta abitativa residenziale pubblica caratterizzato da una progressiva riduzione delle risorse statali, dall'abbandono di politiche strutturali a favore di interventi straordinari e dal trasferimento delle competenze attuative alle Regioni. In questo contesto, a fronte di una media europea di alloggi sociali sul totale dello stock degli alloggi in affitto pari a circa il 25% nel 2008, l'Italia si collocava al di sotto del 5%. Con un fabbisogno abitativo in crescita, approssimabile in oltre 600 mila domande nelle graduatorie di attesa, la strategia della valorizzazione del patrimonio, declinata prevalentemente come dismissione, ne aveva ridotto la consistenza di oltre il 20%, a circa 850 mila alloggi gestiti.

Le inefficienze della gestione e della vendita non hanno consentito, inoltre, di alimentare processi che potessero generare le risorse sufficienti a garantire abitazioni a prezzi sostenibili per le diverse fasce della popolazione interessate dalla difficoltà di misurarsi con il mercato immobiliare.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa



A fronte della necessità di predisporre una risposta a un fenomeno che, emerso sotto forma di disagio, si è trasformato in un'emergenza, il "Piano nazionale di edilizia abitativa" ha rappresentato – sottolinea il rapporto – un primo punto di svolta, almeno in termini di approccio: stanziamenti a livello centrale e un nuovo paradigma per la selezione degli interventi hanno incentivato il coinvolgimento di investitori privati e la mobilitazione dei diversi livelli di governo, in un'ottica di partenariato pubblico-privato volta alla realizzazione di alloggi sociali. Contemporaneamente, si è iniziata a delineare l'opzione del social housing.

Ritardi a livello regionale

A dispetto della natura emergenziale, tuttavia, la stessa Corte dei Conti rileva come l'implementazione territoriale del piano di interventi pianificato nel 2008-2009 sia stata tutt'altro che rapida: la farraginosità dei processi amministrativi, l'estrema eterogeneità territoriale nel recepimento della normativa nazionale e la mancanza di una regia a livello centrale hanno impedito, di fatto, l'individuazione di un minimo comun denominatore con riferimento agli aspetti progettuali ed economico-finanziari degli interventi, rallentandone l'attuazione.

Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA)

Negli ultimi anni, con l'approvazione delle graduatorie finali delle proposte e con il decollo dell'operatività del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) si è assistito, tuttavia, ad una più compiuta definizione degli impegni di investimento, dell'individuazione dei progetti e, almeno in parte, della realizzazione degli alloggi.

Le criticità

Il report di Cdp rileva la permanenza di un ampio ventaglio di criticità, la cui risoluzione è alla base di un autentico rilancio del settore. In particolare:

- il raccordo più efficace tra il ruolo di Stato, Regioni ed Enti locali per dare risposte tempestive ed efficienti;
- l'individuazione di un budget per sovvenzioni e compensazioni in linea con



L'Architetto Risponde

Se avete delle domande da sottoporre alla redazione di Architetttando basta scrivere una mail ad architettando@hm52.it: risponderemo via mail o in uno dei prossimi numeri della rivista!

A cura di HM52 project - Studio di Architettura Associato - www.hm52.it



quello riservato al settore dai principali Paesi europei;

- l'effettivo sviluppo di progetti di ristrutturazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente rispetto alle nuove costruzioni;
- la maggiore attenzione verso il mercato degli affitti, vero nodo per ridare liquidità al mercato.

Il nuovo Piano Casa (Legge 80/2014)

Per dare nuova linfa al mercato immobiliare, ancora stretto nella morsa della crisi economica, il Governo ha adottato una serie di misure, oggi contenute nel D.L. n. 47/2014 (c.d. decreto Lupi), dal valore di circa 1,8 miliardi di euro. Si tratta di un piano che interviene su più fronti dell'edilizia residenziale nell'ottica di sostenere e rilanciare l'affitto, incrementare l'offerta di ERP e agevolare lo sviluppo del social housing.

In particolare, il Legislatore mira al sostegno dell'affitto a canone concordato soprattutto tramite la previsione di alcune misure, quali la riduzione dell'aliquota della cedolare secca ed un incremento degli stanziamenti dei Fondi nazionali previsti a supporto delle locazioni, nell'ottica di allentare le tensioni sul relativo mercato.

Sul fronte dell'edilizia residenziale pubblica, il Legislatore punta sia al miglioramento degli alloggi esistenti, tramite un apposito Programma di recupero e razionalizzazione, che può contare su 500 milioni di euro, sia all'alienazione agli attuali conduttori con l'utilizzo dei relativi proventi per la realizzazione di nuovi alloggi popolari.

Il Legislatore nazionale ha, infine, posto l'accento sullo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale, anzitutto prevedendo agevolazioni e detrazioni fiscali in relazione agli alloggi sociali in locazione. Si stabilisce, inoltre, la facoltà di riscattare gli alloggi sociali da parte degli inquilini al termine della locazione settennale, con la previsione di alcuni vantaggi per l'acquisto dell'abitazione locata.

Al fine di incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale, il Legislatore prevede, infine, la possibilità di attivare una serie di interventi, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, quali ristrutturazioni, sostituzioni,



variazione di destinazione d'uso, che possono in parte usufruire di uno stanziamento pari a 100 milioni di euro. Inoltre, il Legislatore consente, anche in deroga alle relative norme di finanziamento, la cessione o il conferimento ai fondi immobiliari di immobili residenziali (ultimati o in corso d'opera) realizzati da soggetti pubblici e privati con il concorso di un contributo pubblico, e destinati a contribuire all'aumento dell'offerta di alloggi sociali.

Alle recenti misure normative del decreto sull'emergenza abitativa, si affiancano gli strumenti approntati dalla Cassa depositi e prestiti, che destina complessivi 5 miliardi di euro per il settore immobiliare residenziale, nell'ambito dei nuovi programmi a sostegno dell'economia.

In particolare, CDP interviene con il Plafond Casa per favorire l'accesso ai mutui da parte di soggetti privati per l'acquisto e la ristrutturazione con efficientamento energetico di immobili residenziali, mettendo a disposizione 2 miliardi di euro di provvista per gli Istituti di credito⁴. Inoltre, impiega 3 miliardi di euro per l'acquisto di Obbligazioni Bancarie Garantite (OBG) o altri titoli emessi a fronte di mutui residenziali (ABS), al fine di favorire la concessione, da parte del sistema bancario, di nuovo credito alle famiglie.

L'esperienza dei fondi immobiliari

Con queste premesse, l'esperienza dei fondi immobiliari può rappresentare lo strumento per individuare le best practice sul territorio in termini sia di processo - le strutture finanziarie per la realizzazione delle opere, anche attraverso una maggior ricorso alle forme partenariali - sia di prodotto, i migliori progetti dal punto di vista della qualità della produzione edilizia con una particolare attenzione agli aspetti ambientali, energetici e sociali.

Secondo la Cassa Depositi e Prestiti, è necessario ripensare il mercato residenziale nel suo complesso, attraverso un autentico mutamento di paradigma all'interno del quale il bene casa recuperi un ruolo funzionale di sviluppo della società e vengano concepite soluzioni che, senza stridere con le esigenze della finanza pubblica, sappiano rivolgersi ad uno spettro di destinatari variegato e comprensivo anche dell'area di disagio abitativo.

