

Linee Programmatiche verso gli stati Generali della casa promossi da FEDERCASA

Riflessioni sulle Politiche dell'abitare pubblico. Il diritto all'abitare al centro della nostra azione associativa

Premessa

Affrontare e rilanciare oggi il tema abitativo nel nostro Paese significa principalmente parlare dell'attuale condizione di molti nuclei familiari che chiedono alle diverse istituzioni STATO, REGIONE E COMUNI una forte risposta di intervento pubblico rispetto alla cronica carenza di abitazioni cosiddette "sociali" siano esse rivolte alla fascia di popolazione che utilizza L'ERP, siano esse rivolte a chi preferisce l'affitto a canone calmierato rispetto all'acquisto del bene casa (ERS) Le condizioni sociali ed economiche attuali che caratterizzano in *modo essenziale* il quadro generale di riferimento in cui ci troviamo ad operare sono le seguenti:

- In Italia la domanda di casa pubblica supera largamente l'offerta, in particolare nelle città metropolitane e nei capoluoghi di Provincia dove è presente maggiormente l'emergenza abitativa: circa un totale di 350.000 nuclei familiari sono attualmente in graduatorie ufficiali in attesa di un alloggio. Determinando la necessità di aumentare in modo significativo il numero di alloggi sociali pubblici di almeno 100.000 (?) unità. Ciò si incrocia con la necessità delle città di rigenerare parti del proprio territorio e di conseguenza l'aumento del numero di alloggi pubblici diventa l'opportunità di combinare entrambe le istanze, permettendo di riallineare la questione urbana e quella abitativa mettendo al centro la casa pubblica quale infrastruttura sociale idonea ad innescare la rigenerazione delle nostre città e delle aree interne, partendo da aree pubbliche dismesse o dalla demolizione e ricostruzione di edifici ERP che hanno raggiunto il fine vita edilizio.
- conto del numero di nuclei familiari presenti in Italia in disagio economico acuto (dati ISTAT, CARITAS, NOMISMA spa, ecc) che diventa inevitabilmente spesso anche disagio abitativo, è plausibile ritenere (con un criterio cautelativo) che se tutti gli aventi diritto presentassero domanda le graduatorie suddette raddoppierebbero. Peraltro, il numero di nuclei familiari, ovvero di persone, che si trovano in disagio economico acuto tende ad aumentare a causa dell'impossibilità di emancipazione economica a prescindere dai cicli macroeconomici.
- In Italia il numero di alloggi ERP (case popolari), sommando i patrimoni degli Ex IACP comunque denominati e dei Comuni, è di circa 900.000 unità. A cui si aggiunge un numero, non censito ma stimabile in modo prudenziale, di alloggi di ERS Pubblico di circa 20.000.
- Del totale di circa 900.000 alloggi di ERP, il 10% circa è sfritto da ristrutturare. Nel 2019, anno in cui il Governo Conte I azzerò il finanziamento dell'Art. 4 L. n. 80/2014 che aveva finanziato fino a quel momento circa 480 ML di euro l'anno, si era arrivati a circa il 5% del totale come alloggi sfritti.

- Quella scelta politica ha determinato (dal 2019 al 2023) il raddoppio circa degli alloggi sfitti e quindi inutilizzati. Da quel preciso contesto si è venuta a creare la più significativa emergenza attuale nella gestione dell'ERP. Attualmente la ristrutturazione degli alloggi sfitti (peraltro in un meccanismo gestionale che non è mai cristallizzabile) è finanziata con la quota del monte canoni incassato deputata a questo (indipendentemente dai sistemi gestionali di aziende/Enti Pubblici) e da eventuali finanziamenti una tantum Regionali.
- Dall'inizio del 2000, con evidente aggravamento significativo dopo la crisi economica 2006-2012, si è progressivamente deteriorato il sistema delle relazioni interpersonali, determinando la necessità impellente (per esigenze sia sociali degli abitanti dell'ERP che gestionali delle Aziende/Enti) di introdurre nella gestione dell'Edilizia Sociale Pubblica servizi sulla Persona oltre ai servizi storicamente svolti connessi alla mera manutenzione del Patrimonio. Quindi servizi di gestione delle fragilità e dei cosiddetti invisibili (non presi in carico dai servizi sociosanitari), di accompagnamento all'abitare e di mediazione dei conflitti, creando di fatto nel servizio svolto (attività e organizzazione delle Aziende/Enti) un secondo pilastro, oltre a quello infrastrutturale connesso al patrimonio, di gestione sociale degli abitanti per garantire integrazione e anche rispetto delle regole mediante processi inclusivi.
- Tenuto di conto che già adesso circa il 15% degli abitanti regolari dell'ERP è straniero (comunitario o extra-comunitario) e preso atto che le graduatorie pubbliche degli aventi diritto ad un alloggio di ERP sono costituite per 50% circa da stranieri, emerge chiaramente che la casa pubblica può e deve diventare anche uno strumento di integrazione degli stranieri che arrivano con i flussi migratori regolari. In tal senso, viste anche le contingenze di stretta attualità sul tema immigrazione, si ritiene che possa essere sviluppato un Piano per gestire tale tema, utilizzando la gestione dell'Edilizia Sociale Pubblica come strumento.

Per quanto riguarda invece la situazione di alcuni strumenti di gestione connessi alle contingenze attuali, la Federazione esprime le seguenti valutazioni:

- Sul cosiddetto Superbonus, si ribadisce la valutazione positiva del fatto che fosse stato inserito (peraltro su proposta di Federcasa) l'ERP come oggetto d'intervento. Tenuto conto che l'implementazione di questo strumento nell'ambito della normativa sui lavori pubblici era ed è più complessa rispetto all'utilizzo dello strumento nel settore privato, preso atto del notevole lavoro di istruttoria in senso lato delle Aziende/Enti Pubblici per poter utilizzare in questa logica lo strumento, si chiede un ripensamento complessivo rispetto alla scelta di interrompere questa esperienza almeno nell'edilizia pubblica da noi gestita per il comparto dell'ERP evidenziando che gli effetti benefici di riqualificazione del patrimonio soprattutto nelle periferie ha un valore anche sociale di diminuzione delle bollette per gli assegnatari già oggi in difficoltà con l'aumento dei costi energetici.
- Si ribadisce la valutazione positiva del PiNQuA, auspicando un rifinanziamento del bando per realizzare anche i progetti non finanziati ma non entrati in graduatoria e non inseriti nel PUI.
- Rispetto al fondo complementare al PNRR, la quota destinata all'ERP risulta non sufficiente, e peraltro vincolata esclusivamente alla manutenzione straordinaria per migliorare le prestazioni energetiche e antisismiche del patrimonio. Va rilanciato anche il tema della nuova costruzione di case popolari che al momento resta uno strumento imprescindibile di azione per rispondere alla domanda crescente di casa pubblica.

Proposte operative sulle Policy promosse agli Stati Generali

Da questo ampio quadro di premesse proveremo a rilanciare alcune questioni in modo strategico, prioritario e generale, in una prospettiva associativa di lobby positiva:

1. Finanziamento nazionale della ristrutturazione degli alloggi inutilizzati da recuperare, rifinanziando l'Art. 4 L. n. 80/2014 o definendo nuovi strumenti analoghi.
2. Pianificare l'aumento significativo degli alloggi di ERP e di ERS Pubblico, ovvero degli alloggi sociali pubblici per almeno 100.000 unità.
3. Finanziare valorizzando sempre di più la gestione sociale degli abitanti dell'ERP, per garantire inclusione e riattivare dimensioni comunitarie nei contesti residenziali al fine di migliorare le relazioni interpersonali tra abitanti dell'ERP e creare le condizioni per il rispetto delle regole il contrasto alla morosità, un uso più consapevole degli spazi comuni, ribadendo il concetto di rispetto e promozione della legalità e contrastando senza se e senza ma le occupazioni abusive.
4. Riattivare lo strumento del SuperBonus per l'ERP con scadenza al 2025 per evitare di sprecare il lavoro fatto dalle Aziende/Enti di istruttoria e quindi utilizzare tale strumento per una porzione di manutenzione straordinaria necessaria e non più rinviabile sostenendo così l'azione di regioni e comuni.
5. Rifinanziare il PiNQuA per permettere la realizzazione di tutti i progetti ammessi in graduatoria
6. Affrontare la questione della definizione di alloggio sociale ai fini di inquadrare l'ERP con Servizio di Interesse Generale e non di Interesse Economico-Generale. Ciò determinerebbe la condizione generale per risolvere in maniera definitiva la questione dell'IMU applicato ai cosiddetti alloggi sociali.

Conclusioni

Gli Stati Generali che intendiamo promuovere come associazione nazionale FEDERCASA saranno pertanto l'occasione per ribadire con fermezza a tutti i nostri interlocutori istituzionali la nostra volontà di creare un clima collaborativo di proposta politica condivisa sugli aspetti sopra evidenziati, favorendo la possibilità di integrare le policy anche di comune accordo con ANCI, Sindacati degli inquilini, ANCE ecc per poter fare fronte comune e massa politica, affrontando definitivamente queste emergenze nazionali per troppo tempo sottovalutate dalla politica nazionale.