

## Documento regionale per lo sviluppo del Piano Casa nazionale

Il presente documento nasce dalla volontà della Regione Emilia-Romagna di aprire un dibattito sul tema delle politiche sociali per abitare con i portatori di interesse che operano nel suo territorio al fine di offrire un utile contributo nell'ambito della stesura delle Linee Guida di cui al comma 282 della Legge 30 dicembre 2023, n. 213, ma anche, e soprattutto, per delineare le principali linee di intervento in prospettiva delle future azioni di Governo.

Il documento è il risultato di un'interlocuzione allargata che ha visto partecipi: i Tavoli provinciali di coordinamento delle Politiche abitative, Città metropolitana di Bologna, ANCI Emilia-Romagna, Confcooperative Emilia-Romagna, Legacoop Emilia-Romagna, ANCE Emilia-Romagna, Aziende Casa Emilia-Romagna, CGIL, CILS, UIL, SUNIA, SICE, UNIAT, e si arricchisce dei contributi emersi nel seminario del 27 marzo u.s. organizzato dalla Regione<sup>1</sup>, in cui sono state oggetto di discussione anche le tematiche di interesse del Piano Casa nazionale.

Si riconosce, infatti, l'urgenza di impegnare risorse e competenze per lo sviluppo di un Grande Piano Nazionale di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale con un **orizzonte strategico ampio** dotato di una **disciplina di interventi di filiera** in grado di affrontare tutti i punti nodali che, ai diversi livelli, possono condizionare il raggiungimento degli obiettivi prefissati. Si è convinti che questo possa essere realizzato semplificando le procedure e incentivando lo sviluppo di un ampio spettro di modelli (abitativi, analitici e interpretativi), diversificando le risposte e garantendo la fattibilità strategica degli interventi sotto il profilo sia della sostenibilità della realizzazione, sia della gestione. Infatti, in un momento di scarsità di risorse, quale quello attuale, si ritiene necessario attivare quantomeno quelle misure ritenute quali presupposti indispensabili (in particolare quelle di natura fiscale e normativa) per la creazione di un contesto favorevole allo sviluppo di processi virtuosi idonei a favorire il raggiungimento degli obiettivi.

Di seguito si presentano le principali linee di riforma ritenute prioritarie in un'ottica di **rafforzamento delle azioni di intervento da parte del settore pubblico atte a garantire una regolazione del mercato finalizzata ad accrescerne efficienza ed efficacia allocativa, ma soprattutto la sostenibilità sociale. Non solo, quindi la gestione dell'emergenza abitativa, ma anche il tentativo di fornire una risposta all'insieme dei bisogni abitativi espressi dal mutato quadro di domanda sociale.**

Il presente materiale si pone in continuità e assoluta coerenza con quanto rappresentato nel [documento della Conferenza delle Regioni 24/04/CR05/C4](#) in materia di politiche abitative e raccoglie, in quattordici punti, gli **ulteriori contributi e gli elementi di riflessione per lo sviluppo del Piano Casa nazionale** che si ritiene meritino l'attenzione e il dovuto approfondimento da parte del Governo.

---

<sup>1</sup> "Strategie per l'abitare. Le risposte a vecchie fragilità e nuove complessità" l'evento del 27 marzo 2024 promosso dalla Regione Emilia-Romagna <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative/notizie/2024-1/strategie-per-labitare-le-risposte-a-vecchie-fragilita-e-nuove-complessita201d-evento-a-bologna-il-27-marzo>

## Orizzonte strategico e obiettivi del Piano Casa nazionale

- 1) Si è convinti che vi sia la necessità di una dotazione di risorse per l'**incremento dell'offerta abitativa a canoni calmierati** in una prospettiva che tenga conto della varietà di destinatari target (anziani, giovani coppie, lavoratori temporanei, studenti, ...), e delle tipologie di offerta abitativa (ERP e ERS) **allargando e diversificando l'offerta**. Questa diviene condizione necessaria anche per garantire la sostenibilità della gestione e salvaguardare l'efficienza del patrimonio. Il raggiungimento di tali obiettivi è ineluttabilmente condizionato dalla capacità di **coinvolgimento di un'ampia pluralità di attori al fine di creare una complementarità tra il sistema pubblico e il sistema dell'edilizia residenziale sociale. In tale quadro va maggiormente promosso e valorizzato il ruolo delle Cooperative di abitanti a proprietà indivisa e a proprietà divisa.**
- 2) A distanza di più di vent'anni si reputa necessario rivedere la **classificazione dei comuni ad alta tensione abitativa (ATA)** operata con delibera CIPE n. 87/2003: la nuova classificazione deve cogliere i mutati processi demografici ed economici e i cambiamenti degli assetti urbani e produttivi che sono intervenuti nelle città.
- 3) **Il coinvolgimento delle Regioni diviene imprescindibile** in ragione del ruolo e della materia di legislazione concorrente, sia nella ripartizione delle risorse, che nel monitoraggio degli esiti dei programmi. Questo in virtù delle funzioni a loro demandate, di pianificazione e programmazione nel settore delle politiche abitative e di governo del territorio (si veda PNRR: Piqua e Piani Urbani Integrati). Le Regioni svolgono il ruolo cruciale di orientamento delle risorse in coerenza con le proprie politiche integrate nonché quello di intermediazione nella relazione e nelle interlocuzioni tra Comuni e Governo centrale.
- 4) Nell'attuale congiuntura, che preclude a molti la possibilità di accedere al sostegno creditizio e che vede nella locazione l'unica risposta, si è fermamente convinti di come sia sempre più urgente e necessario regolare la **disciplina degli affitti temporanei**. Interventi in tal senso devono essere finalizzati ad arginare tale fenomeno, che risulta essere una delle cause principali della riduzione dello stock disponibile per l'affitto e l'innalzamento esponenziale dei canoni di locazione. Lo squilibrio esistente tra domanda ed offerta infatti ha portato gli affitti a toccare i livelli più alti di sempre.
- 5) Si propone l'introduzione e il finanziamento di **misure abitative strutturali a favore di cittadini e nuclei in condizioni di povertà grave**: negli anni è sempre cresciuta la tendenza a privilegiare le componenti intermedie della domanda della casa (dall'ERP all'ERS), delegando, anche a causa della riduzione dell'esiguità dell'offerta ERP, le risposte abitative dei cittadini in gravi condizioni di povertà e svantaggiati alle politiche assistenziali e a sistemazioni temporanee o di emergenza.

## Leve finanziarie e fiscalità

- 6) Si è convinti che il Piano Casa nazionale debba mettere a disposizione risorse economiche e/o apposite garanzie, **in modo da coinvolgere enti e istituzioni disposti a fare investimenti con tempi di ritorno lunghi (30-40 anni)**, come, ad esempio, Cassa Depositi e Prestiti e i Fondi pensione. La **promozione di operazioni di credito a medio lungo termine dovrebbe essere promossa con maggiori vantaggi per aree o immobili messi a disposizione dalle Amministrazioni pubbliche (e quindi con garanzie ridotte)**. Per dare impulso agli investimenti privati proponiamo l'istituzione di un **Fondo interessi nazionale**.

- 7) Si ritiene altresì urgente **rivedere la fiscalità della locazione**, prevedendo una **maggiore diversificazione del prelievo in caso di affitti brevi, locazione a canoni liberi, locazione a canoni concordati** (si veda anche precedente punto 4); per incentivare questi ultimi, si propone di istituire in tutti i Comuni la cedolare secca al 10% anche in caso di sublocazione e in caso di locatario persona giuridica. È urgente infine **prevedere misure più incisive per contrastare l'evasione**, sempre rilevante nel settore della locazione abitativa e sistemi di controllo della regolarità degli affitti temporanei.
- 8) Si propone di rivedere la disciplina sull'IVA con **aliquote ridotte per la costruzione di alloggi sociali** e la possibilità di diversificare l'IMU a livello comunale: penalizzando coloro che mantengono inutilizzati gli alloggi, piuttosto che **l'esenzione totale IMU per chi affitta a canone concordato**.
- 9) **Per rafforzare il ruolo delle Cooperative di abitanti si reputa necessario equiparare il sistema di fiscalità delle Cooperative a proprietà indivisa a quello pubblico, poiché quest'ultime, di fatto, svolgono un servizio per molti versi simile a quello pubblico.**
- 10) Infine, sulla base dell'esperienza del **superbonus**, si considera necessario concentrare le risorse disponibili sui reali interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica degli edifici. Il tutto deve essere realizzato attraverso l'avvio di una nuova stagione di politiche di **rigenerazione urbana in cui si preveda una massiccia incentivazione degli interventi complessi di riuso e rigenerazione** (soprattutto mediante demolizione e ricostruzione di edifici) e di bonifiche dei suoli, e in cui **il sostegno di programmi di recupero dell'ERP e degli interventi destinati alla realizzazione di ERS** diventino l'elemento qualificante.
- 11) Il **Fondo affitto**, per il sostegno alla locazione, deve diventare una **misura strutturale** e non episodica prevedendo che il contributo sia erogato, in maniera differenziata, anche per garantire che il rapporto tra reddito del nucleo e il canone di locazione non sia superiore alla spesa del 30% del reddito. In tale quadro emergenziale riteniamo altresì urgente ripristinare il **Fondo Morosità Incolpevole**
- 12) Si suggerisce di promuovere ed incentivare anche con finanziamenti ad hoc le misure integrative come quelle che incoraggiano la **"Rinegoziazione dei canoni di locazione"** e la costruzione delle **Agenzie locali o intercomunali per la casa**; misure già avviate in diverse Regioni, tra cui la nostra.
- 13) Portiamo l'attenzione la necessità di promuovere, nei programmi edilizia sociale di iniziativa pubblica e privata, **modelli di gestione e servizi integrativi dedicati sia alla qualità sociale dell'abitare sia agli abitanti stessi finalizzati a favorire l'integrazione e l'inclusione**. Tale obiettivo specifico deve realizzarsi anche la messa in campo di linee di finanziamento dedicate a processi gestionali integrati che **coinvolgano operatori specializzati**, principalmente del Terzo Settore. Si è infatti decisamente convinti che attraverso tali interventi sia possibile favorire l'inclusione sociale, l'empowerment di comunità, creare economie e consentendo agli abitanti di migliorare la propria condizione dando così risposta sia a bisogni legati all'abitare che all'accesso ai servizi pubblici.

### Sistemi di monitoraggio ed interoperabilità

- 14) **Integrazione applicativa delle banche dati esistenti che concorrono alla definizione delle politiche:** Catasto fabbricati, redditi Irpef e contratti di locazione (Agenzia delle Entrate) e dati ISEE (Inps), al momento sono scarsamente interoperabili con i sistemi informativi

regionali. L'interoperabilità dei sistemi consentirebbe di acquisire informazioni aggiornate per meglio identificare il fabbisogno espresso e quello latente, offrire dati di supporto alle decisioni per gli Enti locali e territoriali nella costruzione di politiche mirate e, infine, per semplificare i controlli in fase di gestione del patrimonio ERP/ERS

**Si allegano:**

- Osservazioni da parte di CGIL, CILS, UIL, SUNIA, SICE, UNIAT
- Sintesi proposte di Confcooperative Habitat
- Linee programmatiche verso gli stati generali della casa promossi da FEDERCASA (da ACER Bologna)



Prot. [20240227/41966](#)

Bologna, 27 febbraio 2024

All'Assessora alla Programmazione territoriale, Edilizia, Politiche abitative,  
Parchi e forestazione, Pari opportunità, Cooperazione internazionale allo sviluppo

**Barbara Lori**

alla Responsabile delle Politiche Abitative

**Dott.ssa Giulia Angelelli**

Regione Emilia-Romagna

**Oggetto: osservazioni Piano casa integrato**

**Il documento della Conferenza delle Regioni è largamente condivisibile, ma riteniamo vada arricchito da un orizzonte strategico e di intervento sulla filiera per affermare il diritto alla casa.**

Ci riferiamo al ruolo del pubblico come regolatore del mercato: i numeri ci dicono che il pubblico oggi non svolge questo ruolo, risponde già solo in parte all'emergenza, con conseguenze economiche e sociali nella gestione del patrimonio. Questo è il primo aspetto che va affrontato: quantità e qualità dell'offerta pubblica vanno aumentate e diversificate su tutta la filiera sia ERP che ERS.

Oggi siamo a circa 800.000 alloggi pubblici dei quali 60/70.000 sfitti, in attesa delle risorse necessarie alla manutenzione indispensabile per la riassegnazione. La media dei canoni è troppo bassa per garantire la riqualificazione del patrimonio, e anche in rapporto agli altri Paesi europei siamo a numeri e qualità dell'offerta abitativa palesemente inadeguati.

**Oggi bisogna potenziare l'offerta del patrimonio pubblico, allargando e diversificando il suo intervento, condizione necessaria anche per garantire la sostenibilità della gestione e salvaguardare l'efficienza del patrimonio.**

Il privato non risponde alla domanda di alloggi compatibili con il reddito dei nuclei familiari conduttori che hanno redditi medio bassi (lavoro povero), a volte mononucleari e monogenitoriali,

giovani, anziani, studenti fuori sede, ai quali va garantito un rapporto tra reddito e costo dell'abitare che non superi il 30%.

Per fare ciò serve un piano di investimenti per l'edilizia pubblica pluriennale, come proposto nel documento delle Regioni, **a partire dalla riqualificazione e dall'efficientamento** dell'esistente (recuperare tutto il patrimonio esistente da destinare anche a fasce sociali differenziate fra di loro), per raggiungere l'**obiettivo "sfitto zero" e garantire la riassegnazione degli alloggi entro 12 mesi dalla loro restituzione da parte dei conduttori.**

Serve un piano di potenziamento del patrimonio, da finanziare in relazione al PIL, e in linea con l'evoluzione della domanda (graduatorie) generata da redditi e pensioni bassi, in grado di garantire l'effettivo esercizio del diritto alla casa, con una particolare attenzione alle evoluzioni demografiche in atto ed ai Comuni ad alta tensione abitativa (ATA). A questo proposito riteniamo che la Regione si faccia **promotrice e parte attiva per la revisione della normativa vecchia di 20 anni (Cipe 2003) che ha portato alla definizione dei comuni ATA**, tenendo conto delle mutate condizioni, e considerando disponibilità e qualità del patrimonio in ragione della quantità/qualità della domanda. La revisione dei criteri è necessaria per aumentare i Comuni nei quali poter realizzare interventi di edilizia sociale.

**Il patrimonio pubblico ovviamente non è sufficiente**, pertanto vanno incentivati investimenti, anche con forme mutualistiche cooperative, in grado di intercettare il risparmio privato, per realizzare edilizia residenziale sociale a proprietà indivisa e vanno sollecitate le Fondazioni in grado di garantire alloggi in affitto a quella fascia di domanda strutturale che, in rapporto al reddito, necessita di canoni sotto il minimo del canone concordato, (quindi sotto il 25-30% del reddito, compresi i costi condominiali). Gli incentivi posso variare a seconda della natura delle aree utilizzate, ad esempio se si tratta di patrimonio pubblico dismesso o di cambio di destinazione d'uso, ma anche consistere in mutui a medio-lungo termine.

#### **Promuovere le esperienze positive della Regione Emilia-Romagna.**

In regione ci sono esperienze consolidate e da estendere ulteriormente di risposta all'emergenza abitativa come **"l'Agenzia per Affitto"**, con canoni entro i valori del concordato, che danno **garanzie di riscossione del canone, oltre alla garanzia di buona conservazione dell'immobile**. Le agenzie vanno affiancate da **strumenti di gestione dei conflitti** (sedi conciliative meglio strutturate, come previsto dalla L.431/98, e servizi di mediazione abitativa) in grado di prevenire qualsiasi forma di conflitto, comprese quelle generate dalla morosità incolpevole. Realtà che vanno favorite ed estese sul territorio nazionale, per cercare di dare risposte anche alla domanda di alloggio di lavoratori e lavoratrici dalla forte propensione alla mobilità territoriale, in forte aumento negli ultimi anni, attraverso un coordinamento e una cabina di regia nazionale, che promuova il dialogo interregionale.

Il Fondo per il **CONTRIBUTO AFFITTO** deve diventare un intervento strutturale, come prevede la legge 431/98, prevedendo che il contributo sia erogato per garantire che il rapporto tra reddito del nucleo e il canone di AFFITTO non sia superiore alla spesa del 25-30% del reddito. A tale scopo il

contributo dovrà essere erogato in maniera differenziata per ricondurre il rapporto reddito/affitto alla percentuale.

L'incremento degli **affitti brevi ad uso turistico ha modificato l'offerta di locazioni riducendo la disponibilità per famiglie, per lavoratrici e lavoratori e studenti fuori sede**: serve una regolamentazione del fenomeno, a livello nazionale e/o regionale, che incida sul numero totale di affitti da destinare alle piattaforme di affitto breve turistico e che lo rapporti al numero di affitti stipulati a canone concordato, nei comuni ATA, riappropriandosi del proprio ruolo regolatore nel mercato degli alloggi. Individuando, inoltre, soluzioni abitative meno invasive del tessuto sociale e delle attività e gestioni condominiali, anche rivisitando regolamenti e assetti urbanistici. Strategico diventa, a tale scopo, lo sviluppo ulteriore dell'Osservatorio per monitorare tale fenomeno.

Infine, **va rivista la fiscalità**, prevedendo una diversificazione del prelievo su affitti brevi, canoni liberi, canoni concordati, e per incentivare questi ultimi, istituire in tutti i Comuni la cedolare al 10%. Va contrastata l'evasione, sempre rilevante nel settore della locazione abitativa.

CGIL CISL UIL Emilia Romagna

SUNIA SICET UNIAT Emilia Romagna

## PROPOSTE PER UN PIANO CASA NAZIONALE

### PREMESSA

La casa occupa una parte fondamentale della vita di ognuno di noi e incide in modo rilevante sul benessere di ogni famiglia. Il concetto di abitare è multidimensionale e interessa non solo gli elementi e gli spazi fisici, ma anche e soprattutto quelli relazionali, sicché la “qualità dell’abitare” influenza anche la coesione e l’inclusione sociale.

Stipendi bassi, costo della vita in crescita, mutui alle stelle e aumento e canoni di locazione insostenibili, stanno drammaticamente **aggravando il problema dell’accesso alla casa da parte delle famiglie e, soprattutto, di quelle esposte a maggiore vulnerabilità**; e cioè le famiglie impegnate nella cura dei figli piccoli, dei conviventi disabili e degli anziani (c.d. “famiglie sandwich”), nonché le famiglie numerose.

Si ravvisa, pertanto, la necessità di impegnare risorse e competenze per la messa in cantiere di **un grande Piano Nazionale di Edilizia Residenziale Sociale (PNERS o Piano)** e.

### PROPOSTE

Si articolano, di seguito, alcune proposte e linee di indirizzo, che si spera possano costituire un utile contributo ai fini della predisposizione di un Piano necessariamente complesso e articolato.

- Innanzitutto si colga l’occasione del Piano Casa per rivedere organicamente la legislazione sottesa ai processi di ristrutturazione urbana poiché le procedure, troppo spesso farraginose, divengono fattore preclusivo all’attuazione in tempi ragionevoli dei programmi edilizi. Allo stesso tempo la questione delle bonifiche ambientali sono altrettanta questione cruciale che impatta sia sui costi, sia sui tempi.

Avviare un Piano Casa senza mettere il fuoco su tali questioni disinnescerebbe lo strumento stesso. Non si chiede semplificazione ma chiarimento rispetto al caos. A tal fine **occorre che siano individuate adeguate agevolazioni e incentivi**, sia di natura procedurale che fiscale, nel rispetto delle disposizioni europee in materia di aiuti di Stato, nonché i criteri e le modalità attuative, **a favore dei soggetti che realizzano le bonifiche ecologiche delle aree dismesse oggetto dei progetti di**

**rigenerazione urbana, finalizzate alla realizzazione di interventi volti ad incrementare l'offerta di alloggi sociali.**

- **Il Piano dovrebbe prevedere il sostegno dell'edilizia convenzionata nelle aree di maggiore sviluppo del mercato della residenza e dell'edilizia agevolata nelle altre zone**, avendo come obiettivo soprattutto la destinazione delle risorse pubbliche alla riduzione dell'incidenza del costo di costruzione e di acquisizione degli immobili sul prezzo finito degli alloggi.

Da questo punto di vista, va sottolineato come i processi di rigenerazione urbana siano caratterizzati da attività legate ad una economia "fragile" e **che richiedono capitali "pazienti" per essere adeguatamente implementate**. Spesso è necessario rinunciare all'aspettativa di una forte redditività e il privato non sempre è disponibile a operare a queste condizioni. Occorre quindi che il Piano metta a disposizione risorse economiche o apposite garanzie, **in modo da coinvolgere enti e istituzioni disposte a fare investimenti con tempi di ritorno lunghi (30-40 anni)**, come, ad esempio, Cassa Depositi e Prestiti e i Fondi pensione.

- Una dotazione di risorse per l'incremento dell'offerta abitativa a canoni calmierati in una visione di mix di target e tipologie di offerta abitativa (ERS-ERP) con un coinvolgimento di una pluralità di attori, **creando una complementarità tra il sistema pubblico e il sistema dell'edilizia residenziale sociale**. Le cooperative di abitanti **possono essere a pieno titolo uno degli operatori in campo anche per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico**, interfacciandosi rispetto al lavoro prezioso svolto sui territori comunali dalle Agenzie per la Casa. In particolare, le cooperative di abitanti a proprietà indivisa e quelle a proprietà divisa che detengono alloggi in locazione/godimento a termine, conoscono bene l'importanza di preservare il patrimonio abitativo messo a disposizione in godimento ai propri soci o in locazione a soggetti terzi, nonché di gestire oculatamente il flusso finanziario dei canoni; lo dimostra un tasso di morosità medio attualmente intorno al 2%. **Esistono anche alcune esperienze di successo in alcuni territori che meriterebbero di essere replicate e prese in considerazione dal Piano, come il modello di partnership Aler e Cooperative di abitanti nel quartiere Stadera di Milano.**

- **Risulta altresì importante promuovere un'offerta di alloggi ERS a canoni e prezzi calmierati, articolata su diverse tipologie e con titolo di godimento differenziato:** unità abitative con vincolo di destinazione alla locazione/godimento a termine di almeno 8 anni, permanente o di lungo periodo (minimo 20 anni), locazione/assegnazione con patto di futura vendita, vendita convenzionata, ecc., **ma con una significativa prevalenza della locazione/godimento**, in grado di

favorire anche una confacente mixité sociale. Tale mixité, anche a seconda del grado di libertà/flessibilità consentito dalla normativa tecnico-urbanistica, **dovrebbe declinarsi nella compresenza di edilizia libera e convenzionata nelle sue varie forme**, sia a livello di inserimento urbanistico e planimetrico nel comparto d'intervento, sia (laddove possibile) nell'ambito dei singoli edifici/condomini, al fine di evitare antistorici effetti "ghetto".

- Si ritiene che l'esperienza del superbonus 110% e del "*Bonus facciate*" si sia rivelata fallimentare sotto molteplici punti di vista. Pertanto il Piano – **dovrebbe costituire un'importante occasione per un utilizzo più appropriato dei bonus edilizi**, al fine di concentrare le poche risorse disponibili **sui veri interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica** degli edifici, incentivando robustamente gli interventi complessi di riuso e rigenerazione urbana (con demolizione e ricostruzione di edifici) e **di indirizzare le stesse verso il sostegno di programmi di Edilizia residenziale Sociale a favore delle categorie sociali e delle famiglie che faticano a vedere riconosciuto il diritto fondamentale all'abitazione sul libero mercato.**

## 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.