CONFCOOPERATIVE HABITAT

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 disinnescherebbe 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 mixitè sociale. Tale mixitè, 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**.