



ABITARE SOCIALE - ENERGIE PER LA CITTA'

Palazzo D'Accursio, Cappella Farnese – 7 aprile 2016

Dal social housing al collaborative housing?

Resoconto del Convegno

Session chair: Professor Christian Iaione

LUCA DONDI - Nomisma

Per parlare di offerta bisogna prima parlare della composizione e delle caratteristiche della domanda, poiché le condizioni dello scorso decennio non sono destinate a ritornare, dunque è bene fare i conti con un nuovo contesto. Siamo in una fase di leggero miglioramento nel contesto macroeconomico e nel mercato immobiliare, con un aumento di compravendite negli ultimi anni e una tendenza alla stabilizzazione dei prezzi. Nonostante un timido ritorno della domanda verso intenzioni di acquisto, c'è il 50% dell'interesse delle famiglie che si rivolgono alla casa per il mercato della locazione, contro il 60% degli scorsi anni, quando le difficoltà di accesso al credito imponevano una quota più significativa di ricorso alla locazione anche temporanea, oggi siamo su una ripartizione equilibrata tra acquisto e affitto. Lo sforzo da fare è quello di osservare la composizione di chi oggi è in locazione. Si parla di circa 4.8 milioni di nuclei familiari oggi in locazione, di questi circa 700.000 occupano a titolo legittimo un'abitazione di edilizia residenziale pubblica. Al netto di questa componente abbiamo 4.1 milioni di famiglie che costituiscono un universo variegato, in cui ci sono due tipi di prevalenze. Innanzi tutto la locazione è più comune nelle aree metropolitane, dove costituisce il 30% piuttosto che nei piccoli comuni, dove si raggiunge solo il 15%. Inoltre alla locazione si rivolgono prevalentemente le fasce con disponibilità economica



medio bassa, infatti l'incidenza è nettamente superiore nei primi due quintili della popolazione (dividendo la popolazione in quintili di reddito). All'interno di questo numero imponente di famiglie ci sono diverse anime. Un elemento importante per distinguerle è utile utilizzare il parametro dell'incidenza del canone d'affitto sul reddito, imponendo una soglia del 30%, in questo modo si ha una suddivisione di questo universo di famiglie in due gruppi. Per il 60% di queste famiglie l'incidenza del canone d'affitto sul reddito è inferiore al 30%, il che corrisponde a una condizione identificata come di sostenibilità da Banca D'Italia. Ragionando perciò in termini di sostegno all'affitto e di disagio abitativo questa componente può essere parzialmente non considerata, anche se deve essere considerata quando si ragiona in termini di offerta incrementale e sostituzione rispetto alla locazione. Osservando il 40% rimanente, 1.7 milioni, si evidenziano due componenti: chi presenta un disagio acuto ed ha perciò una fortissima incidenza dell'affitto sul reddito, e chi invece si trova in una fascia grigia, con un'incidenza superiore al 30% ma che scenderebbe sotto questa soglia potendo disporre di una locazione a canoni leggermente più contenuti rispetto ai canoni di mercato. I nuclei familiari sono perciò divisi in 3 componenti: una componente prevalente che può sostenere i canoni di mercato (oltre 2 milioni di famiglie), una seconda fascia composta da 400.000 famiglie che sono una fascia intermedia in difficoltà, e una fascia composta da 1.3 milioni di famiglie in difficoltà acuta che non potrebbero uscire dal disagio abitativo nemmeno con canoni significativamente più ridotti (anche 30% al di sotto del canone di mercato).

Guardando la situazione da un altro punto di vista possiamo fare riferimento ai dati delle graduatorie per accedere all'ERP. Ci sono oggi circa 700.000 famiglie che sono oggi nelle graduatorie a livello italiano e aspettano l'assegnazione di un alloggio, a Bologna siamo nell'ordine delle 5.000. Il 57% delle famiglie ha un'incidenza del canone sul reddito superiore al 30% e paga canoni superiori ai canoni medi a livello



nazionale di 450/500 euro. Abbiamo quindi ancora una fascia di disagio più o meno acuto. Questo si è riflesso in un aumento drastico degli sfratti negli ultimi anni, e la morosità è diventata un elemento prevalente, si parla di un 90% a livello italiano.

È importante osservare anche le famiglie che oggi sono già in ERP. Abbiamo una componente prevalente che necessita dell'ERP – che non ha soluzioni alternative rispetto all'ERP perché a livelli patrimoniali o reddituali tali da non consentire alternative; Abbiamo poi una componente che non è trascurabile di famiglie che potrebbero uscire dall'ERP se ci fossero soluzioni a canone più contenuto rispetto ai canoni di mercato – una sorta di accompagnamento all'uscita – per favorire il *turnover* dell'ERP che rimane molto basso ma che potrebbe essere incrementato se si creassero le condizioni per offerta aggiuntiva che però non si ha a canone di mercato; Poi c'è una componente residuale di famiglie che potrebbe stare fuori dall'ERP ma per qualche motivo sono ancora incluse – comunque adesso si stanno sviluppando iniziative a livello dei singoli comuni, è una quota residuale, e l'intervento è fortemente necessario dal punto di vista etico.

Ancora una volta, per dare una dimensione bolognese: oggi in ERP a livello di comune di Bologna le famiglie con reddito superiore a 26.000 € sono il 18% - non sono poca cosa (a livello italiano, il fenomeno è più contenuto). Ecco, su queste famiglie il discorso di soluzioni accompagnamento all'uscita dal libero mercato potrebbe essere messo in campo. Sono sicuro che in questo senso l'Assessore Malagolli e la Regione si stanno muovendo, se non altro per averlo sentito dire da loro non più di tre giorni fa. Fatta questa carrellata per dare il contesto, credo che si debba partire in termini di offerta dalla prestazione sociale. Abbiamo visto che non si può parlare di locazione in maniera indistinta. All'interno della locazione ci sono diversi ambiti. In funzione del target, credo che si debbano avere approcci diversi. Ma è la sostenibilità del canone l'elemento fondamentale che dobbiamo porre alla base di qualsiasi valutazione di



qualsiasi valutazione di *business plan* per la creazione di offerta di locazione. Questo elemento associato alle risorse pubbliche più o meno significative in funzione del target che vogliamo andare a beneficiare. Se è un target di mercato le risorse pubbliche non contano se non nell'economia complessiva che debba prevedere il soddisfacimento di altri bisogni. Poi ci sono altri due elementi nei quali sono necessari passi avanti significativi, i costi di costruzione e il processo di realizzazione. Molte volte si ha l'approccio ai costi di produzione che si aveva 10 anni fa (il costo è x e basta), ma non può più essere così perché dato che valori si sono drasticamente contenuti anche in funzione della crisi è necessario fare il massimo sforzo di efficientamento e innovazione nel processo produttivo.

L'altro elemento è l'elemento di costo dell'area o valore di carico, doverlo efficientare al massimo è residuale rispetto alla prestazione complessiva che vogliamo ottenere. Se noi ci avviciniamo a un'area dicendo "l'area costa TOT", credo ci avviciniamo nella maniera sbagliata al processo di realizzazione di tipo residenziale. In questo contesto i valori sono molto calati, 20% 30% in base alle aree. Questo è un elemento che, alla luce di quello che si manifesta oggi, è un elemento penalizzante nella costruzione del *business plan*.

Le soluzioni che oggi sono in campo per quella fascia grigia sono il canone concordato – ACCORDI TERRITORIALI. Pessimo livello Milano; ottimo livello Bologna. La sostenibilità di edilizia residenziale di locazione di lungo periodo ha valori molto compressi. Molte iniziative sulla rampa di lancio: 20.000 – 25.000 locazioni per la fascia grigia. Non possiamo pensare che quella sia la risposta. Sul resto deve essere chiamata a fare sforzi la risorsa pubblica. Oggi il patrimonio di edilizia residenziale pubblica risulta inadeguato dal punto di vista quantitativo e qualitativo. Siamo chiamati a fare sforzi a livello di governo centrale e locale.

Professor Iaione – Session chair



FABRIZIO BIGIONI – *Fabrica SGR*

Penso sia importante parlare di quello che è successo a Cesena, che secondo me è un esempio abbastanza virtuoso. A Cesena abbiamo creato un fondo grazie al Comune che ha preso il terreno e all'intervento molto significativo di Cassa Depositi e Prestiti, che è intervenuta per l'80% del fabbisogno. Ora, la caratteristica importante è che l'operatore pubblico deve avere gli obiettivi molto chiari. C'è un tentativo di creare un quartiere innovativo dal punto di vista urbanistico, progettato sulla cascata. A fronte di obiettivi importanti pubblici, bisogna dare un segno alla città. Sono state create delle condizioni di investimento. Abbiamo individuato alcune caratteristiche principali:

- Gratuità
- Flessibilità tecniche amministrative

Il comune si è fatto collettore di interessi. La cosa principale è: il pubblico quando immagina un progetto deve darsi degli obiettivi chiari e delle priorità. Questo facilita molto l'impostazione dell'operazione.

Professor Iaione – Session chair

CLAUDIO COSTANTINI – *Prelios SGR*

2011 – 2015 abbiamo fatto un esercizio di selezione degli investimenti. L'80% dei progetti selezionati sono ancora in corso. Ovviamente sarà poi interessante conoscere le esperienze di chi è partito prima. Due temi:

- Monitoraggio degli investimenti: in Italia i progetti durano molto di più rispetto agli altri Paesi. Credo che noi abbiamo il dovere di imparare dai migliori, e dobbiamo mettere a regime le iniziative dell'abitare sociale, dobbiamo essere pronti anche a cogliere i trend di grosso incremento dei valori. Dobbiamo essere capaci di prevedere il cambiamento.



- Non consumo di suolo: è importantissimo oggi in Italia questo aspetto. Dobbiamo capire cosa intendiamo con questo istituto.

Nell'ambito delle riqualificazioni, molti edifici dismessi, anche pubblici, sono cintati da nuove costruzioni. Nell'analisi dell'investimento bisogna contestualizzare i servizi che sono nati nel tempo, e che rendono la riqualificazione specifica per determinati aspetti. Un altro tema è quello del capitale: sostenibilità economica. Il capitale iniziale dovrà essere sostenuto con altri investimenti che vengono da casse private, piuttosto che da altri soggetti. Essi devono poter partecipare a queste iniziative.

Professor Iaione – Session chair

FABIO CARLOZZO – Investire SGR

Si, grazie soprattutto a voi perché questi momenti di riflessione sono sempre importanti. Mi dispiace esser arrivato un po' tardi quindi non aver seguito la lezione introduttiva anche se so più o meno quali sono state le tematiche che sono state toccate. Partirei col dire un paio di cose: INVESTIRE ha raccolto le attività di Polaris, che è una società nata per fare social housing, continuo a fare parte di quello, e continua ad essere un elemento importante. Tanto importante, che abbiamo 11 fondi attivi nel settore del *social housing*. A volte si fa riferimento al fatto che *social housing* ha fatto un po' meno di quanto avrebbe dovuto. Infrastruttura del Paese: casa, lavoro, posto della vita quotidiana, far crescere i propri figli – BISOGNO PRIMARIO. Questa infrastruttura – soprattutto nelle grandi città – rimette in discussione alcuni paradossi della nostra cultura individualista, ribaltata dalla cosiddetta economia della condivisione. Nomisma: 71% della popolazione in possesso delle abitazioni. Salito del 20 % il trend. Bisogna incentivare la liquidazione del patrimonio immobiliare. 470.000 famiglia in difficoltà per quanto concerne la locazione. Parliamo di un mercato in cui non c'è competizione tra ERP e Smart Housing. Sono tutti strumenti che si integrano tra loro. Ci sono leggi in



discussione a livello regionale in Lombardia o Emilia Romagna in termini di *social housing*. Quando parliamo di integrazione e trasformazione dei settori, diventa importante tutto quello che va oltre l'abitazione – servizi condivisi, benessere delle famiglie, servizi per la creazione di lavoro. Il nostro target è rivolto principalmente alle famiglie più giovani. Gli strumenti soft diventano più importanti di quelli strutturali.

- 3.500 appartamenti per *social housing*
- Contratti di quartiere: 4.500
- 16.000 appartamenti su cui stiamo lavorando

Cosa ci vuole per portare a casa questo risultato?

- 1) COLLABORAZIONE
- 2) DEMOLIZIONE DEI PRECONCETTI (settori verticali)

C'è difficoltà a portare avanti i progetti, dovuta a parametri normativi soprattutto.

Professor Iaione – Session chair

PAOLA DEL MONTE – CDP SGR

Breve bilancio: Il Fondo Investimenti per l'Abitare (2 mld euro) nasce cinque anni fa: CDP (1 mld) + risorse private + MIT (140 mln euro) + enti previdenziali. Parte nel 2011, e movimenterà come indotto diretto 3 mld. Il fondo co-investe nelle piattaforme locali.

- 20.000 alloggi sociali
- 8.000 posti letto nelle residenze universitarie (es: We_Bologna Hostel)

Sono pochi numeri, una goccia nel mare. Da come si è partiti, c'è stato un allargamento del disagio abitativo. Ricordiamo che dal piccolo si fanno grandi progetti. Apprendiamo e facciamo tesoro delle pratiche migliori e i fattori di miglioramento. Nel voler



analizzare alcuni driver migliori, sicuramente PPP e il tema di mettere a fattor comune le risorse in ottica di moltiplicazione. In termini generali, talvolta le risorse ci sono, ma vi è un problema di individuazione dei soggetti e gestori che possano moltiplicarle in positivo. Parte del lavoro è di comunicare e trasferire ai vari fondi e alle cooperative le competenze. Oltre che il PPP e canalizzazione delle risorse, anche il fronte dell'inclusione e del valore dei servizi di comunità e alla persona. Per chi lavora sul tema del disagio abitativo, è un elemento importante, volto alla risoluzione delle ghettizzazioni. A tal punto che abbiamo inserito nel Piano Industriale CDP per 2016-2020 un piano che esalta questi fattori positivi. L'idea è quella di replicare, di promuovere un altro intervento di sistema andando di nuovo a catalizzare e raccogliere risorse private di interesse pubblico, risorse comunitarie ma anche fondi strutturali regionali, cioè tutto quello che di nuovo può essere messo a fattore comune e può trovare nella realizzazione di interventi di sistema una messa a terra e una produttività più efficiente rispetto a interventi a pioggia piuttosto che interventi singoli. Questo sul fronte della raccolta di fondi, quindi primariamente fondi in parte dei depositi di Casa Depositi e Prestiti, fondi comunitari, fondi strutturali, fondazioni locali di origine bancaria che ci seguiranno anche in un nuovo giro. Per fare cosa? Per fare rigenerazione urbana, sviluppo immobiliare che dia una risposta ai bisogni emergenti della collettività, della società, i bisogni privati ma di pubblica utilità, quindi di nuovo l'infrastruttura immobiliare, prevalentemente per la locazione, perché il vero tema è fare locazione, fare affitto, il che in Italia è ancora estremamente embrionale. Fare locazione per tutti quelli che ne hanno bisogno, sia per ragioni economiche sia oggettive, di mobilità, perché sono spinti, perché sono anziani, perché sono ricercatori, o perché per qualsiasi motivo hanno bisogno dell'affitto. E servizi primari, servizi privati di pubblica utilità che vanno a innervare questi interventi di rigenerazione urbana, ovviamente dal punto di vista di quello che servono ma declinati su bisogni come l'istruzione, il lavoro, la sanità, lo





sport, la sicurezza, tutto ciò che può essere considerato al centro della società, della vita umana e della collettività.

Professor Iaione – Session chair

LUCA TALLURI - Federcasa:

Il comune di Bologna sta già, nella zona di Pilastro, sta portando avanti un progetto significativo in cui la *sharing economy* è un elemento centrale, ma ci sono altri due progetti che potrebbero diventare realtà, quello sulla Bolognina e quello alla Croce del Biacco. Noi come Federcasa e in particolar modo con l'ACEP di Bologna, che è l'azienda di Bologna che si occupa di gestire il patrimonio di case popolari del territorio, ma più in generale con tutte le ACEP dell' Emilia Romagna, siamo convinti che questa strada sia quella corretta per un motivo molto semplice, perché nell'approfondimento che stiamo facendo, a partire dalle nostre aziende che gestiscono oltre 750.000 case popolari in tutta Italia, sommate alle 150.000 / 180.000 gestite in alcuni casi ancora in maniera diretta dai comuni costituendo un patrimonio di 900.000 case popolari in Italia, ci stiamo rendendo conto che il tema della lotta alla marginalità non passa più in maniera quasi esclusiva prevalente dalla questione infrastrutturale, cioè dal fornire un'abitazione. Ovviamente quello rimane un elemento centrale, ma questo elemento si inserisce in una logica di welfare integrato - magari rispondendo alle esigenze di un nucleo familiare che si liberano in quel nucleo risorse utilizzate per la questione dell'abitazione. Quindi la logica di welfare integrato, che in questo comune da tempo viene praticato in maniera anche complessa, è un elemento guida. Siamo inseriti in un percorso, quello delle politiche abitative. Questo elemento è tanto più vero tanto più perchè noi ci rendiamo conto che la marginalità sta diventando un elemento che coltiva al suo interno degli elementi di tipo sociale molto pericolosi, ossia la disgregazione totale, nemmeno più il rispetto della regola condominiale, che non significa avere rapporti di amicizia con i vicini ma vivere civilmente all'interno della



comunità di condominio. Noi pensiamo che sia necessario introdurre all'interno delle politiche per la casa, dove l'elemento infrastrutturale rimane centrale, questi percorsi che hanno come obiettivo la coesione sociale, che per noi non è solo un fatto di tipo politico o culturale ma è un fatto gestionale, perché coesione sociale significa rispetto delle regole condominiali - manutenzione ordinaria ad esempio - che determina nel lungo periodo il depauperamento del patrimonio e la necessità di più pesanti manutenzioni straordinarie. Quindi è un fatto anche di valore economico, essendo noi gli enti gestori del patrimonio, però noi riteniamo che quell'elemento sia un elemento centrale che sta emergendo, quindi la mediazione sociale come attività su cui investire. Dovremo essere sempre più aziende in cui non saremo soltanto architetti, ingegneri e geometri, poiché quell'elemento sta diventando uno dei veri problemi e delle vere spie. La lotta alla marginalità si combatte soprattutto su questo, perché anche la tipologia di inquilini di case popolari sta cambiando - parliamo di 900.000 appartamenti in tutta Italia, in cui più dell'80% degli inquilini sono italiani, un numero ancora significativo. Però è altrettanto vero che negli ultimi 7 / 8 anni il 60% delle assegnazioni è di stranieri, quindi questo tema diventa centrale nei meccanismi di rafforzamento della coesione sociale, di introduzione di attenzione e cura per gli spazi pubblici, di fare comunità. Leggendo il progetto su Pilastro l'elemento centrale è quello della *sharing economy*, della costruzione una cooperativa di comunità. E' evidente che quando noi ci poniamo come obiettivi nelle politiche abitative questi elementi il tema della coesione è il retroterra su cui si gioca la sfida. Noi pensiamo questo sia il tema, e per fare ciò bisogna partire da un'analisi approfondita dei dati, perché la vera partita è quella di utilizzare le poche risorse per risolvere i problemi prima che per eseguire delle astrazioni sulla società. Questo è ciò che è richiesto alle istituzioni, risolvere problemi nell'immediato e nel breve periodo. In questo senso noi abbiamo pensato fosse utile, nel fare questo approfondimento, cercare di capire in questo paese quale sia il vero problema per poterlo affrontare chiedendo alle istituzioni di porvi la priorità. È naturale ci sia uno



schema integrato, di complementarità di risposte, è la logica del welfare integrato, che va oltre anche alla complementarità delle risposte strutturali, è una complementarità totale. Ma detto questo, il tema è capire quali sono i veri problemi per dare vere risposte. I veri problemi secondo me sono quelli legati al fatto che oggi abbiamo più di un milione e 600.000 situazioni di disagio, ossia il 35 % di tutti quelli che sono in affitto. Questo significa il 18%, perchè è vero che c'è il 71% di prime case in proprietà, ma c'è anche un 10% sommato al 71%, come dice il nuovo studio Nomisma, che sono in uso dal babbo al figlio e così via. Questa è una realtà che cambia lentamente, perché si tratta di meccanismi culturali generazionali. In questo paese i mutui stanno ripartendo per comprare casa, perché l'idea del bene rifugio e della consolazione psicologica, rimane un elemento centrale del nostro paese. Io credo questa ripartenza sia un bene, visto che il costo del denaro si è anche ridotto significativamente. Noi ci troviamo perciò davanti a un paese che ha questa situazione come dato di case in proprietà, questo schema che sta ripartendo come spiega l'API, poi un problema può essere che i valori immobiliari diminuiscono, il che può creare un problema per i mercati immobiliari in termini complessivi. Ciò che però è interessante notare è che il treno dell'assegnazione dei mutui è ripartito, e soltanto il 27% di quei mutui nuovi sono delle surroghe, perciò il 70% è rappresentato da nuovi mutui per nuove compravendite. E il milione e sei di coloro che si trovano in disagio abitativo, corrispondenti al 35%, è un numero altissimo se si considera che negli anni 90, quando furono fatte le operazioni più significative di sistema sul tema della casa, come la regionalizzazione, la legge 560 sulle vendite e quant'altro, il numero di nuclei in disagio abitativo era solamente del 18%. Quindi la situazione attuale corrisponde realtà, e noi riteniamo sia necessario chiedere alle istituzioni e in primis alle regioni visto che hanno la delega, di valutare quali priorità adottare. Negli anni 90, eravamo in una situazione di piena occupazione, era un'altra Italia, perciò si può comprendere la scelta politica di cristallizzare il sistema dell'ERP che risultava complementare con l'edilizia convenzionata, che era probabilmente ciò



che in Europa era il *social housing*. Quella era la risposta che si dava complessivamente al problema di fornire una casa anche ai ceti più poveri o medio poveri. Io penso che oggi questo quadro sia cambiato e che diventi necessario da parte delle istituzioni riproporre questo tema come priorità, in primis quello dell'uso delle risorse pubbliche, che devono essere utilizzate per fare in primo luogo quello che serve, non altro. Noi pensiamo questa sia la sfida da porre ai livelli istituzionali, rendersi conto che, causa la crisi degli ultimi 15 anni, di fatto questo paese ha nelle sacche dei più poveri un problema serio, che deve tornare ad essere una priorità politica al pari del trasporto pubblico locale e della sanità. Noi crediamo che questo sia il vero tema, cioè come utilizzare le scarse risorse pubbliche per non disperderle in percorsi dall'utilità marginale relativa, come negli ultimi 7 / 8 anni è stato spesso fatto, anche con enfasi, come se si fosse trovata la soluzione per l'edilizia sociale, anche se di fatto non si andava a incidere sul problema della marginalità nel disagio abitativo. Il nostro scopo è di ricollocare al posto giusto le cose giuste e chiedere nell'approfondimento dei dati un meccanismo di priorità sulle cose che servono perché questa è la sfida che deve essere posta alle istituzioni nel presente e nel breve termine, perché altrimenti si rischia davvero di avere un problema serio. Per come è andata la storia di questo paese, questa è la prima volta che il rischio si pone realmente, perché negli ultimi 18 anni abbiamo vissuto con un tesoretto della ex Gesca che veniva comunque speso. Noi investiamo come sistema: dell'ERP investiamo oltre 500.000 euro l'anno di nuove costruzioni, il che significa circa 5.000 appartamenti in più l'anno, pochissimi rispetto alla necessità che si è palesata. Se si considera che nella marginalità si annidano problemi di sicurezza oltre a quelli più tradizionali di tipo socio-culturale ed economico il tema diventa ancora più serio.

Professor Iaione – Session chair





RICCARDO MALAGOLI – Assessore alla Casa del Comune di Bologna:

Parlare di abitazione oggi è parlare di qualcosa che negli ultimi anni ha cambiato totalmente orizzonte. Oggi non si può fare a meno di associarla al lavoro, al lavoro che c'è e non c'è, alla condizione di precarietà che non ci permette di avere come negli anni '60 uno schema con la costruzione di case popolari basato sulla sicurezza, sul lavoro, su una continuità e una crescita dell'economia della nazione. Oggi ci troviamo in un contesto diverso, cioè in una depressione molto forte con degli strumenti che paiono inadeguati. Anche con Federcasa abbiamo condiviso azioni che abbiamo portato poi al Governo, sicuramente insufficienti ma che comunque hanno portato un po' di respiro dopo anni che non si investiva sui bisogni e sui problemi delle politiche abitative, come l'aiuto all'affitto, come i protocolli anti-sfratto che in qualche modo tentano di dare delle soluzioni. Poi arriviamo al ruolo delle regioni: le regioni hanno competenza secondo il titolo V sul tema delle politiche abitative, ma alle volte io le vedo come un freno alle politiche abitative. Le risorse per sistemare gli appartamenti, che sono soldi concreti, sono state distribuite a fatica da poche regioni. Perciò o le ragioni capiscono l'importanza di svolgere celermente questo ruolo per dare modo ai comuni di fare fronte al problema delle emergenze abitative e alle politiche abitative, altrimenti ci troveremo davvero in difficoltà. Inoltre in Italia ci sono disgrazie frequenti, dallo smottamento delle montagne al terremoto che ha colpito l'Emilia Romagna pochi anni fa, ci siamo accorti che il problema della riqualificazione della città, soprattutto per la sicurezza degli abitanti ma anche per il consumo energetico troppo elevato dei nostri complessi immobiliari, è una delle priorità. Anche su questo credo ci debba essere una condivisione nazionale, perché se le risorse necessarie a mantenere un'abitazione sono superiori di molto al costo di qualsiasi affitto basso noi possiamo fare, c'è un problema. Quando si parla di efficientamento energetico si parla anche di risparmio energetico di tutta la nazione, perché oltre al tema delle trivelle c'è dell'altro, c'è la questione di come usiamo l'energia estratta dal sottosuolo. Altre nazioni d'Europa già fanno risparmio



energetico in edifici pubblici. Con i patrimoni disponibili per le città si fatica a creare un progetto serio perché la concorrenza delle ESCO (Energy service companies) nell'investimento è poco spinta. Questo potrebbe aiutare quella parte sociale – cosiddetta Fascia grigia - a spendere meno, non sull'affitto ma sulle utenze. Il Governo dovrebbe pensare alle politiche su gli edifici pubblici come centrali. Questo porta a un circolo vizioso, porta lavoro se le aziende colgono la riconversione delle aziende edili in aziende di riqualificazione edilizia. Altrimenti è poco importante far ripartire i mutui, perché nominalmente ci sono proprietari, ma questi spesso vanno in disagio abitativo perché non riescono a ripagare il mutuo. Qui c'è un altro tema, l'inventuto presente in Italia che rischia di diventare vecchio senza essere abitato. Progetto di SGR, insieme a CDP, potrebbe rimettere a reddito in affitto queste abitazioni mentre aspettano di essere vendute. Solo a Bologna e provincia ci sono 5.000 appartamenti da mettere a disposizione da subito. Permetterebbe nuove politiche abitative e risposte immediate, si potrebbe ragionare sull'ERP come situazione transitoria, il che è possibile solo con contenitori alternativi per gli inquilini. Altrimenti ci si trova di fronte a una platea lì da 40 anni, e una volta lasciato l'appartamento ci sono sofferenze sulle ristrutturazioni da fare, e il processo non è immediato, in 5 anni quasi 18 milioni per rimettere a posto case popolari. Questi investimenti devono entrare in una politica unica per rispondere a quel milione e 700.000. Bisogna creare questa filiera dell'abitare, che deve contenere anche gli aiuti sociali e altre politiche convergenti al mantenimento dell'abitazione alla riproposizione del tema lavoro. Il lavoro deve infatti ripartire, e può ripartire con la riqualificazione (ad esempio il settore edilizio, uno dei più colpiti dalla crisi, potrebbe ripartire specializzandosi in riqualificazione energetica). Sono molte politiche che devono essere messe in ordine. Questo non è compito solo dei singoli comuni, ma collettivo, a partire dal governo che deve finanziare, alle regioni che devono velocizzare gli interventi e ai comuni che devono essere pronti. Non basta parlare di sburocratizzazione, abbiamo problemi a investire perché la modalità di fare bilancio



cambia continuamente bloccando processi e risorse. Ma ciò che interessa ai cittadini capire dove può essere il pezzo della filiale in cui loro hanno il diritto di stare. Questo è il compito che ci attende, dopo questa crisi da cui stiamo forse uscendo, ci serve una linea comune di intervento.

Professor Iaione – Session chair

PAOLA DEL MONTE – SGR CDP:

Sul tema dell'invenduto non c'è dubbio gli attori dell'ERP, dell'*housing sociale* dello *smart housing* devono intervenire per fare affitto, poi ci si augura le banche riprenderanno a fare mutui. Noi oggi percepiamo un grande bisogno di locazione, che è ciò che manca. Ci sono tre piattaforme, tre fondi che in partnership con le banche (Credito Cooperativo, Credito Valtellinese, Unipol Banca), fondi dedicati al riposizionamento in chiave di *housing sociale*, locazione per la fascia intermedia, di situazioni che rappresentano crediti problematici per le banche. Per esempio a Lecce, il Comune ha lanciato una linea di acquisto di invenduto, di realizzazioni che non hanno riscontro sul mercato. Laddove c'è l'incontro tra le risorse e la disponibilità che non trova mercato è auspicabile il riutilizzo in risposta al disagio abitativo.

