



Un programma di edilizia pubblica e sociale

Si acuiscono fratture sociali ed accentuano diseguaglianze

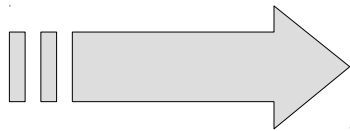
- Aumenta la quota delle persone “a basso reddito”
Il 22,3% della popolazione è sotto la soglia dei 9.600 euro
- Il tasso di occupazione giovanile è sceso al 60%
il 62% dei giovani tra i 18 e i 34 anni vive ancora con i genitori
- Gli over 65 anni rappresentano il 22% nel 2016
il 40,3% dei pensionati percepisce meno di 1.000 euro al mese

Alcune componenti incrementano la domanda abitativa

- Aumentano i nuclei familiari che sono sempre più ridotti
- Accresce la popolazione nei grandi centri urbani
- Si consolida la componente dovuta all'immigrazione

Abitazioni e famiglie

Nel decennio 2015-24 400mila nuove famiglie all'anno



**.... Domanda e offerta non trovano
nel mercato il punto di equilibrio....**

Decennio 2001/2011

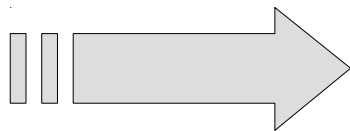
- **abitazioni +14,3%** (da 27.291.993 a 31.208.161)
- **abitazioni occupate +10,0%** (da 21.948.592 a 24.141.324).
- **famiglie +12,8%** (da 21.810.676 a 24.611.766)
- **popolazione + 4,3%** (per un totale di componenti pari a 59.433,744)
- **coabitazioni triplicate** (da 236.064 a 695.908)

Stato - Comuni - Regioni

Lo **Stato** dal 1998, anno di chiusura dei fondi Gescal, non finanzia il settore pubblico.

Le **Regioni**, che hanno avuto competenza con il D.L. 112/98, non hanno messo in campo una politica abitativa, al massimo riorganizzando compiti e funzioni, avendo interesse a definire nuovi assetti per gli IACP.

Nei **Comuni** si assiste ad esperienze anche significative ma estemporanee



Non si può delineare una risposta significativa su iniziativa delle autonomie locali senza una visione strategica ed un governo centrale

Le iniziative dello Stato

Le uniche iniziative hanno riguardato politiche volte ad affrontare il degrado urbano, senza connotazioni in relazione al disagio abitativo

- **Piano Città** (primo Decreto Sviluppo - 2012)

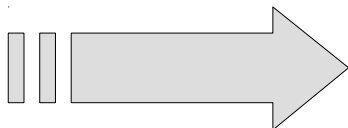
Stanziamento: 318 milioni di euro

- **Piano per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate** (Legge di Stabilità 2015)

Stanziamento: 200 milioni di euro iniziali ridotti a 78 milioni.

- **Piano per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie** (Legge di Stabilità 2016)

Stanziamento: 500 milioni di euro)

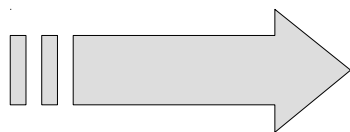


Manca una strategia di fondo unitaria

L'edilizia sociale

La definizione di edilizia sociale è stata introdotta dal D.M. del 22 aprile 2008: all'art. 1 definisce l'alloggio sociale, il cui requisito principale è rappresentato dall'essere “adibito ad uso residenziale in locazione permanente”, con la contraddizione che rientrano nella definizione gli alloggi destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed alla proprietà.

Il **Cecodhas** identifica l'edilizia sociale come "un insieme di alloggi e servizi. Di azioni e strumenti per una utenza che non riesce a soddisfare il proprio fabbisogno abitativo sul mercato, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata".



Occorre più puntualità: parametri precisi devono caratterizzare la natura sociale

Precisazioni preliminari

L'edilizia sociale **non sostituisce, ma integra l'edilizia residenziale pubblica**, che necessita di nuovi finanziamenti continuativi

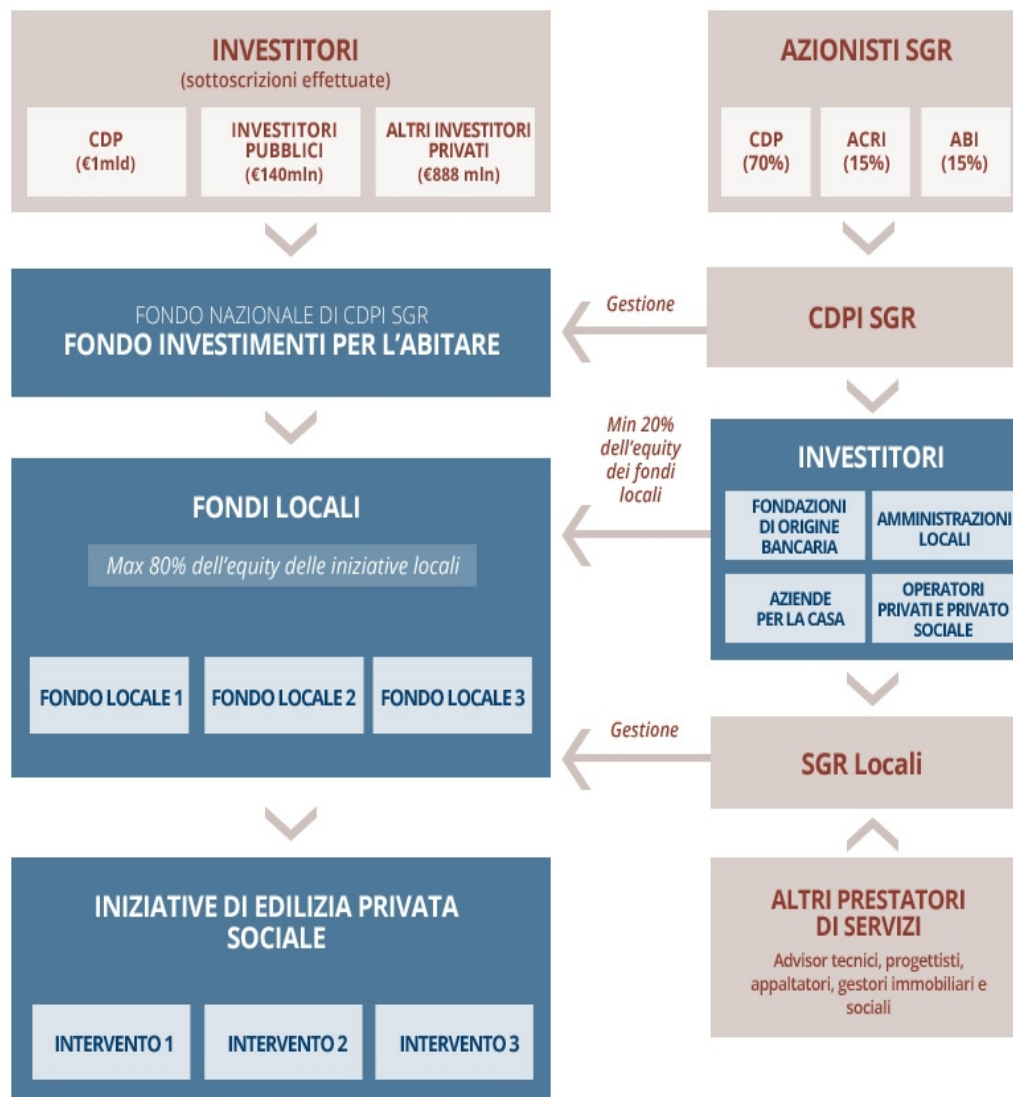
ha un'articolazione variegata, essendo **destinata ad una larga fascia di nuclei familiari** collocata tra i potenziali beneficiari dell'edilizia pubblica e quelli in condizione di accedere al libero mercato

può fruire di **finanziamenti o agevolazioni pubbliche**, in relazione ai quali devono ampliarsi i “caratteri sociali” dell'intervento.

Elementi qualificanti

- immessa nel mercato delle locazioni **a tempo indeterminato** o per una **durata significativamente lunga**;
- realizzata da operatori pubblici, privati, cooperative, soggetti no profit;
- **gestita da soggetti istituiti** con questa specifica finalità;
- riservata ad una **utenza con requisiti soggettivi e oggettivi**;
- **canoni differenziati** non superiori al canone concordato (L. 431/98) ridotto applicando una predeterminata percentuale;
- periodi di **permanenza crescenti** e **riduzioni dei canoni** in relazione ai benefici ricevuti da parte pubblica;
- realizzata con l'obiettivo del **massimo risparmio energetico**;
- realizzata in ambienti strutturati e dotati dei servizi necessari e **componente essenziale nei processi di rigenerazione urbana**

II FIA



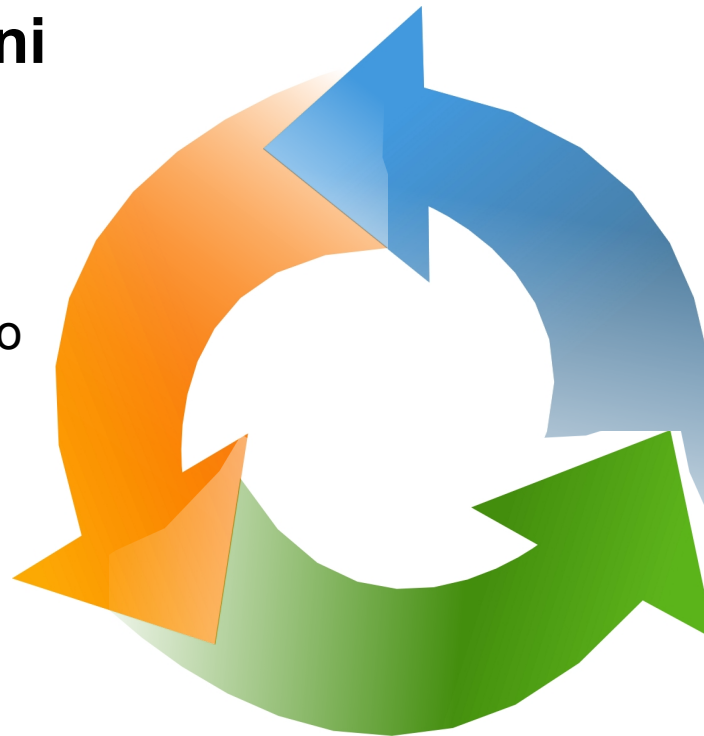
Il Fondo Investimenti per l'Abitare viene attivato a seguito di un bando emanato dal Ministero Infrastrutture, vinto dalla Sgr di CDP con una disponibilità economica di 2 miliardi

Il Consiglio di amministrazione di CDP ha dato il via libera per capitalizzare con 100 milioni di euro il FIA2 che punta a riqualificare e riconvertire edifici e complessi immobiliari in disuso in città metropolitane e capoluoghi di provincia, senza consumo di nuovo suolo.

Piano di Edilizia Residenziale Sociale con programmazione pluriennale

Risposta ai bisogni

abitativi dei nuclei che si collocano tra i potenziali beneficiari dell'edilizia pubblica e chi riesce ad accedere al libero mercato



Veicolo per muovere l'innovazione

integrandola ad efficienza e sostenibilità

Opportunità di lavoro

nel settore edilizio

La proposta

La proposta rappresenta un'ipotesi con elementi concreti, nel tentativo di contribuire a delineare una possibile risposta sulla **praticabilità di un intervento nel settore dell'ERS.**

Si rifà ai precedenti elementi e formula **indicazioni sugli obiettivi del piano**, che si propone decennale, **sulle competenze da attribuire** a CIPE, Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Regioni.

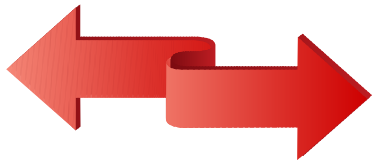
Si esprime sui **principi cui devono ispirarsi le legislazioni regionali**, sulle **modalità di reperimento delle aree** da destinare al comparto, in modo da incidere in maniera contenuta sui costi finali.

Altre indicazioni riguardano: la **determinazione dei canoni** ed i **beneficiari degli alloggi**, gli operati ed i soggetti gestori, le **caratteristiche tecniche** degli edifici e delle abitazioni.

Attivare un capitolo di bilancio specifico

Accantonare una quota percentuale dei finanziamenti per le opere compensative nell'ambito del costo dell'appalto delle **“grandi opere”**

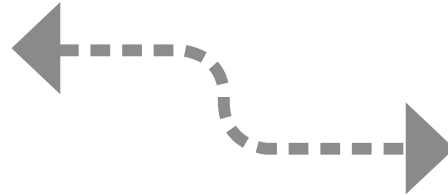
Utilizzo delle economie di spesa nei ribassi nella gara di appalto



Con l'insieme di questi due provvedimenti, anche considerando oscillazioni dovute agli stanziamenti annuali, si possono ipotizzare circa **600 milioni di euro annui destinati ad ERS.**

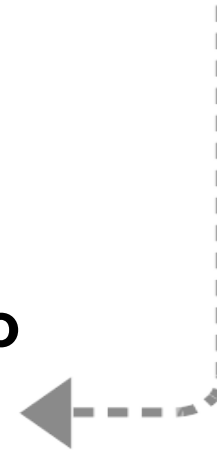
Articolazione

Passo successivo



Articolazione a livello locale

**Contrattazione territoriale dello sviluppo
del Piano del lavoro della CGIL**



In proposito è di particolare rilevanza far sì che i Comuni diano seguito a quanto previsto dagli artt. 258 e 259 della Finanziaria 2008, con i quali l'housing sociale diventa standard urbanistico aggiuntivo alle parti pubbliche definite dal D.M. 1444/68, individuando le aree per realizzare alloggi ERS, che devono essere commisurate al fabbisogno e cedute gratuitamente da soggetti e operatori delle trasformazioni, la cui attuazione è subordinata a tale cessione.