

NUOVI argomenti.

Mensile del Sindacato Pensionati Italiani Cgil della Lombardia

Numero 5/6 • Maggio-Giugno 2013

Spedizione in abbonamento postale 45% art. 2 comma. 20/B legge 662/96 - filiale di Milano



IL DIRITTO ALLA CASA



Lombardia

Sommario

3 **Presentazione**
Perché parlare di casa

5 **LE POLITICHE ABITATIVE IN ITALIA**

6 La casa è un diritto
Giancarlo Erasmo Saccoman

18 La casa e l'abitare
Serena Sorrentino - Laura Mariani

22 Parte dalla casa un nuovo sviluppo economico e sociale
Beniamino Lami

25 **Documenti**

26 Il Piano città

32 Costi dell'abitare, emergenza abitativa e numeri del disagio
A cura dell'Area Welfare Politiche abitative Cgil nazionale

37 Cedolare secca e riforma delle locazioni
Il documento Cgil, Cisl, Uil, Sunia, Siset, Uniat

40 Cedolare secca, le ragioni del flop
Studio Cgil-Sunia a due anni dall'introduzione

48 Anziani e domiciliarità
Luigi De Vittorio

53 **LE POLITICHE ABITATIVE IN LOMBARDIA**

Le proposte sindacali sulle politiche abitative e la riforma Aler

54 Una petizione alla Regione, questi i motivi
Adriano Papa

58 La nostra mobilitazione
Il parere di Giacomo Botti - Segreteria Cgil Lombardia

59 Le politiche abitative in Regione Lombardia
Documento unitario presentato da Cgil, Spi, Funzione pubblica, Sunia e Fillea Lombardia

Le politiche della Regione Lombardia

63 Casa: gli impegni dei cento giorni della nuova giunta

66 Patto per la casa
La via lombarda per lo sviluppo di nuove politiche per l'abitare

75 **LA TASSAZIONE SULLA CASA**

76 L'Imu
Alessandra Taddei

80 **LA CITTÀ IDEALE**

In copertina:
Vienna, Hundertwasserhaus

Nuovi Argomenti Spi Lombardia

Pubblicazione mensile del Sindacato Pensionati Italiani Cgil Lombardia

Numero 5/6 • Maggio-Giugno 2013

Direttore responsabile: Erica Ardenti

Editore: Mimosa srl unipersonale, Presidente Carlo Poggi

Impaginazione: A&B, Besana in Brianza (MB)

Prestampa digitale, stampa, confezione:

RDS WEBPRINTING S.r.l.

Via Belvedere, 42 - 20862 Arcore (MB)

Registrazione Tribunale di Milano n. 477 del 20 luglio 1996

Numero singolo euro 2,00

Abbonamento annuale euro 10,32

Presentazione

PERCHÉ PARLARE DI CASA

La casa è un diritto, un diritto che in questi anni di profonda crisi è sempre più messo in discussione, tanto che sta diventando un problema per la maggior parte dei cittadini italiani.

È questa la ragione per cui abbiamo voluto dedicare un numero della nostra rivista *Nuovi Argomenti* alla casa e all'abitare.

Lo abbiamo fatto ripercorrendo quelle che sono state le politiche abitative perseguite in Italia negli ultimi anni non solo attraverso una rilettura politico e sindacale, ma anche attraverso un'ampia documentazione che comprende i dati rilevati dagli studi fatti da Cgil, Cisl, Uil come da Sunia, Siset e Uniat.

Tutto questo senza trascurare la specificità del vivere degli anziani, ovvero di tutti quelli che sono i vantaggi economici e sociali del poter invecchiare in casa propria. Anche se può sembrare un paradosso – si parla molto delle difficoltà dei giovani di trovare abitazione – gli anziani sono tra le vittime dell'emergenza casa: le pensioni perdono sempre più potere d'acquisto mentre la quota dei consumi legati all'abitare cresce (tra il '97 e il 2010 il valore medio delle prime si è ridotto del 5.1 per cento mentre la quota dei consumi per la casa è salita del 6 per cento, secondo dati Istat).



Volgendo lo sguardo su quanto accade in Lombardia ci siamo soffermati sia sulla mobilitazione che i sindacati e le associazioni degli inquilini stanno mettendo in atto che sui provvedimenti che la Regione Lombardia sta prendendo, soprattutto in questa non facile fase di transizione dagli anni di governo del Presidente Formigoni a quello che è il presente rappresentato dall'appena eletto (febbraio 2013) governo Maroni.

Infine, con la collaborazione del Caaf Lombardia, abbiamo fatto il punto sull'attuale tassazione cui è sottoposto il bene casa. ■

LE POLITICHE ABITATIVE IN ITALIA



LA CASA È UN DIRITTO

Giancarlo Erasmo Saccoman *Segreteria Spi Lombardia*

Il 'diritto alla casa' come servizio sociale, analogo a quello alla salute, all'istruzione e alla previdenza, rivendicato in Italia fin dagli anni '60, è riconosciuto e sancito in numerosi trattati e convenzioni internazionali¹ ratificati da tutti i paesi dell'Unione Europea, e confermato da ulteriori norme costituzionali o legislative², ma la diffusione delle politiche neoliberiste ha di fatto limitato o negato tale diritto, restituendolo alla diseguaglianza del mercato, determinando l'attuale crisi globale dell'alloggio, con il relativo disagio abitativo che colpisce in Europa oltre 70 milioni di persone (compresi 18 milioni di sfrattati e tre milioni di senzateetto).

La casa come epicentro della crisi

Va ricordato come proprio il mercato edilizio, stimolato in molti paesi, dagli Stati Uniti alla Spagna, come motore per il rilancio d'una crescita economica in grande difficoltà, abbia alimentato la bolla finanziaria dei mutui immobiliari la cui esplosione ha fatto da detonatore all'attuale crisi dei paesi avanzati. Il meccanismo è noto: l'indebitamento delle famiglie determina una minore domanda di abitazioni e il calo del loro valore immobiliare, che non riesce più a coprire il costo dei mutui, per cui le banche chiedono il loro rientro immediato, con conseguente insolvenza e sequestro delle abitazioni che, messe sul mercato, determinano un'ulteriore perdita di valore, gettando sul lastrico un numero sempre maggiore di famiglie, con un avvitamento a spirale del mercato immobiliare e dell'economia.

In Italia ciò non è avvenuto in modo tanto traumatico a causa delle profonde differenze che caratterizzano la situazione abitativa del paese, determinate da una politica di sostegno della proprietà privata della casa, perseguita dagli anni '60 in forma assai più massiccia e del tutto anomala rispetto alla situazione europea, per cui attualmente le famiglie in affitto sono solo il 18,9% (contro il 28,9% dell'Europa EU15), con un volume ridotto dei mutui (che ammontano a solo il 20% delle famiglie in proprietà). Ciò ha fatto ritenere che il problema casa fosse risolto, per cui è stato pressoché rimosso dall'agenda politica, ma quel 20% delle famiglie che vive in affitto (12 milioni di persone) è sempre più a rischio per la costante crescita dei canoni di affitto e delle spese abitative, giunti a livelli insostenibili, anche per il peggioramento delle condizioni di reddito, a causa della precarietà del lavoro e della disoccupazione, mentre la rarefazione del mercato degli affitti e il costo insopportabile delle nuove abitazioni non offre soluzioni a chi, come i nuovi nuclei familiari, è in cerca d'una abitazione. La rarefazione del mercato dell'affitto non riesce a rispondere neppure a coloro che chiedono un'abitazione temporanea, come gli studenti universitari e i lavoratori in mobilità dalla loro residenza abituale.

Per questo anche in Italia, dopo anni di oblio è riesplora, in modo prepotente, quell'emergenza casa, che sembrava essere ormai un retaggio del passato e che invece si ripresenta, anche in forme nuove, non solo come un aspetto della crisi

economica ma anche come conseguenza delle profonde trasformazioni sociali intervenute in assenza di un adeguato intervento pubblico di politica abitativa. Infatti il disagio abitativo si è esteso dalle vecchie aree vulnerabili, socialmente svantaggiate, composte soprattutto dai nuclei più poveri, in rapida espansione a causa della crisi che li ha particolarmente colpiti e gettati spesso nell'indigenza (giovani precari, anziani singoli o disoccupati ma ancora senza diritto alla pensione, immigrati e le aree sempre più vaste di povertà ormai estese anche a fasce di lavoratori, i cassintegrati e i licenziati), fino a comprendere le famiglie a reddito medio, escluse dai bandi di assegnazione delle case popolari, riservate ai segmenti più poveri come dal mercato privato dell'affitto e dell'acquisto per carenza di offerta accessibile a causa del costo troppo elevato del mercato degli affitti, quasi scomparso o inaccessibile, del rincaro delle tasse, delle tariffe non progressive e dei costi condominiali che hanno raggiunto livelli insostenibili, nonché della rarefazione dei mutui, resi inaccessibili anche dalla precarietà del lavoro, specie per le famiglie di nuova formazione e per gli immigrati. Lo testimonia l'esplosione degli sfratti per morosità e, nelle case di proprietà, la diffusione della nuda pro-

prietà. Per questo il costo dell'abitazione, in affitto o in proprietà, incide in misura assai rilevante sulle condizioni di vita e sulla capacità di consumo della maggior parte della popolazione, accentuando la crisi economica.

Le vicende dell'intervento pubblico e sociale in Italia per il diritto alla casa

Per cercare di porre sotto controllo lo sviluppo accelerato e caotico delle città, sotto la spinta incontrollata del dilagante abusivismo, della rendita edilizia e della speculazione finanziaria, è stata varata la legge 167/62, che costituiva una vera e propria rivoluzione della politica abitativa e urbanistica, fondata sulla proprietà pubblica dei suoli, sull'obbligo per le città oltre i 50mila abitanti di edificare quartieri di Edilizia residenziale pubblica (Erp) dotati di servizi e spazi pubblici. Ma questa legge è stata svuotata già a partire dal '64, sotto la spinta dei grandi interessi immobiliari e finanziari, con la fine del primo centro-sinistra e il tentativo di colpo di stato di De Lorenzo. Ciò ha segnato di fatto la fine del 'diritto alla casa' come servizio sociale, sulla falsariga di una analoga tendenza operante su scala europea e mondiale, sotto la spinta dell'ideologia neoliberista, che





ha restituito i diritti al mercato, per favorire l'imprenditoria privata.

Il primo intervento consistente di edilizia popolare è stato, negli anni '50, il Piano Fanfani Inacasa, finanziato fiscalmente, ma un intervento più stabile e programmato è avvenuto solo con la costituzione del Fondo Gescal, vincolato alla destinazione d'uso per l'edilizia convenzionata, finanziato da una tassa di scopo con i contributi dei lavoratori e dei datori, che ha alimentato l'Erp, con 1,5 miliardi di euro all'anno, fino al '98, quando s'è interrotta la contribuzione, è stata chiusa la Sezione autonoma Edilizia Residenziale della Cassa Depositi e Prestiti, che l'amministrava e i fondi residui sono stati devoluti alle Regioni che li hanno usati nel decennio 98-2008 per finanziare la manutenzione straordinaria e gli interventi per nuove costruzioni Erp. Dal '98 il settore non riceve più nuovi finanziamenti stabili e lo stato ha mantenuto solo un impegno marginale per regolare i livelli minimi dei servizi abitativi, abbandonando gli interventi nazionali di politiche sociali dell'abitazione. Gli interventi pubblici sono

stati perciò in costante riduzione: nell'84 sono stati costruiti 34mila abitazioni, nel '90 13mila, nel 98 4.100, e ora sotto i duemila ancora in continua discesa. Il collasso data dal 2000 ed è stato eroso anche il Fondo sostegno affitti (Fsa), l'unico strumento esistente di contrasto degli sfratti per morosità incolpevole. Attualmente i fondi residui per l'edilizia sovvenzionata (ex Gescal) e agevolata (col il contributo dello Stato) ammontano a 11,5 miliardi, di cui 3,8 sono gestiti direttamente dalle Regioni, sei miliardi sono gestiti dalla Cdp per conto delle Regioni mentre 1,7 miliardi sono gestiti dalla Cdp per conto dell'Amministrazione centrale, ma di fatto queste risorse, nonostante l'emergenza abitativa, restano giacenti senza essere spese. L'esaurimento dell'Erp ha lasciato irrisolto il problema del fabbisogno di abitazioni pubbliche. Nel contempo dal '93 è iniziata la dismissione, con una vera e propria svendita e la perdita di oltre il 20% del patrimonio pubblico, affermando la logica privatistica anche nel settore abitativo finanziato dallo stato e dai contributi lavorativi (ex Gescal), e la contemporanea 'cartolarizzazio-

ne' del patrimonio abitativo degli enti pubblici, dando via libera all'assalto speculativo della rendita fondiaria, con la mercificazione urbana, la cosiddetta 'moneta urbana'.

Gli anni '90 hanno segnato la dissoluzione dell'intervento pubblico e la fine del modello espropriativo per garantire aree edificabili a basso costo. La legge 431/98 ha completato la liberalizzazione delle locazioni private e paralizzato il mercato della locazione con l'abolizione dell'equo canone, favorendo l'esplosione dei valori immobiliari e l'aumento generalizzato degli affitti; ha anche aggravato il problema delle case sfitte e vuote (466.095 abitazioni nel 2001 in Lombardia, secondo l'Istat, ma cresciute ulteriormente nel frattempo).

L'edilizia residenziale pubblica, ormai dissanguata da anni, copre meno del 4% del patrimonio abitativo e il 20% del mercato dell'affitto (mentre in passato aveva raggiunto un pur sempre esiguo 7%), e costituisce una realtà marginale, di dimensioni fra le più basse d'Europa (20% media europea, 34,5% Olanda, 21% Svezia e Gran Bretagna, 17% Francia e Finlandia, ecc.) e viene gestita in termini esclusivamente assistenziali, senza una strategia complessiva. Il mercato dell'affitto privato è quasi estinto, tranne che per le abitazioni di lusso e presenta canoni insostenibili, aumentati del 100% in un decennio, mentre cresce il numero di alloggi sfitti, usati come investimento immobiliare per lucrare sui guadagni di capitale, favorito anche dagli sgravi fiscali operati dal governo Monti. Il Fondo di sostegno dell'affitto (Fsa) è stato di fatto azzerato.

Con la crisi i Comuni hanno scelto, per rimpiangere le loro stremate finanze, di sfruttare la 'leva della rendita finanziaria', sviluppando gli oneri di urbanizzazione attraverso l'aumento delle concessioni edilizie e dei volumi edificabili, favorendo l'assalto speculativo del territorio con una espansione spesso priva dei servizi minimi indispensabili per garantire il normale svolgimento della vita degli abitanti. Anche la riforma dello Iacp ha trasferito la sua attività alle Regioni, determinando una forte eterogeneità di situazioni: alcune sono rimaste Iacp (Campania, Puglia e Sicilia), altre hanno cambiato nome (Acer, Aler, Atc, Arpa, Arte,

Ater) e sono stati trasformati in Enti pubblici economici (Liguria, Veneto, Friuli, Molise) o non economici (Piemonte, Basilicata, Calabria), altri (Emilia Romagna e Toscana) hanno trasferito la proprietà agli enti locali che per la gestione si avvalgono di aziende di gestione. L'Erp raggiunge un milione di alloggi, di cui 760mila ex Iacp.

La trasformazione delle politiche abitative in senso neoliberista e l'influsso della cultura anglosassone è ben testimoniata dal mutamento terminologico che riflette una profonda differenza di contenuto: l'immobiliare diventa 'real estate' accentuando il suo significato di investimento eminentemente finanziario e speculativo e non di servizio abitativo, mentre l'Erp lascia il posto, nel Piano Casa, al 'social housing' che indica una vera e propria svolta politica, con l'abbandono dell'intervento abitativo pubblico, accompagnato dalla privatizzazione del patrimonio e la compartecipazione fra pubblico e privato, con la prevalenza degli interessi di quest'ultimo ed un passaggio dal bisogno della casa come valore d'uso all'investimento edilizio speculativo. Si tratta però d'una scelta senza prospettive, perché L'Edilizia residenziale sociale (Ers), altrimenti definita Edilizia privata sociale (Eps) e più comunemente 'social housing', a regime convenzionato, è imperniata sugli investimenti immobiliari privati che vengono effettuati solo se sono compensati da adeguati guadagni derivanti dalla vendita o dalla locazione, e sono perciò, nell'attuale situazione di crisi e di connessa perdita di capacità economica delle famiglie, esigui o inesistenti. Neppure il tentativo di agire attraverso la leva finanziaria con i Fondi comuni di investimento immobiliare (L. 133/08), imperniati sul Fondo investimento abitativo (Fia) della Cdp Investimenti sgr, che prevedeva la costruzione di 100mila alloggi, è riuscito a risolvere il problema di accessibilità economica, producendo edilizia popolare a costi sostenibili, con un 'tasso di sforzo' compatibile, e a ridurre i costi abitativi, perché è rimasto solo sulla carta a causa dei rendimenti troppo alti per gli investitori. Il Fondo di sostegno alla locazione, costantemente ridotto, è divenuto irrilevante.

La recente manovra di Monti risulta partico-

larmente penalizzante per l'edilizia pubblica e determina una ulteriore spinta alla privatizzazione, perché il patrimonio edilizio pubblico, già soggetto ad una tassazione elevata, contraddittoria con la sua finalità sociale, è stato ulteriormente penalizzato perché mentre prima si applicava la tassazione come sulla prima casa, ora viene applicata quella della seconda casa, assai più gravosa.

Vengono così ulteriormente sottratte le risorse indispensabili non solo per nuovi investimenti ma anche per la manutenzione, portando così al progressivo degrado del patrimonio abitativo pubblico. Con l'introduzione dell'Imu le case sfitte, usate come mera speculazione immobiliare, sono state parzialmente detassate, favorendone così la diffusione e disincentivando il mercato dell'affitto. L'Imu è fortemente iniqua perché non è progressiva né modulata sulla base del numero delle abitazioni possedute e la cedolare secca assieme alla mancata riforma del Catasto impedisce una più equa tassazione degli immobili.

La domanda abitativa odierna

Dunque, dopo anni di assenza o di scelte errate della politica, troppo subalterna agli interessi speculativi delle immobiliari e della grande finanza, che hanno determinato, prima della crisi odierna, una crescita senza precedenti dei prezzi immobiliari, aumentando il rischio sociale, la questione abitativa è tornata fra maggiori problemi dell'odierna società con profonde conseguenze sulle condizioni di vita.

A fronte di un continuo aumento del fabbisogno, a causa del crescente disagio abitativo che deriva soprattutto dalla crisi che riduce il potere d'acquisto e peggiora la situazione economica di un numero sempre più vasto di famiglie, che non trovano risposte in un mercato privato scarso e con costi insostenibili: vi sono oltre 600mila domande inevase, mentre i fondi giacenti presso le Regioni restano inutilizzati.

La domanda di abitazioni è oggi molto diversificata, non solo per ragioni di reddito, ma anche per i cambiamenti intervenuti nella situazione sociale e riguarda non solo l'acquisto, ma anche l'affitto a canoni socialmente calmierati,

che presenta situazioni diverse. Vi sono nuclei familiari che possiedono i requisiti per aver diritto a un alloggio pubblico, ma l'offerta è enormemente inferiore alla domanda. Vi sono poi le famiglie che non hanno i requisiti reddituali per l'edilizia pubblica ma che non sono neppure in grado di accedere, per carenza di reddito e per mancanza di offerta, al mercato privato e che dunque richiederebbero una disponibilità di edilizia convenzionata. Cambia anche la richiesta in termini di tipologie abitative. Si va dagli anziani soli che hanno un'abitazione troppo ampia e costosa dopo l'uscita dei figli o la morte del coniuge e cercano una sistemazione più piccola e consona alle loro esigenze, alle abitazioni attrezzate idonee agli anziani non autosufficienti e ai portatori di handicap, ecc. Anche altre tipologie familiari (giovani coppie, immigrati, famiglie monoreddito, ecc.) richiederebbero una risposta di edilizia sociale oggi pressoché inesistente.

La ricerca del 2012 *Offerta e fabbisogni di abitazioni al 2018 in Lombardia* ha rilevato l'insostenibilità strutturale della scelta privatistica, con il vertiginoso aumento degli sfratti e l'incongruenza fra la situazione di emergenza e disagio abitativo e la concomitante esistenza d'una quota elevata di abitazioni invendute dell'edilizia libera (694mila abitazioni nel 2012 in Lombardia secondo Nomisma) a prezzi inaccessibili. Il 78% della domanda inevasa si concentra a Milano, Monza, Brescia, Bergamo e Varese.

Le conseguenze sociali dell'attuale disagio abitativo sono devastanti. Uno degli effetti di questa situazione è la presenza, tanto deprecata, dei 'bamboccioni', come sono stati definiti i figli ultratrentenni che vivono con i genitori, non riuscendo a trovare, anche a causa della diffusione del precariato, abitazioni in affitto o acquistabili a costi accessibili, e ciò influisce sulla caduta del tasso di natalità del paese, fra i più bassi del mondo, sulla strada del suicidio demografico, perché la precarietà riduce il numero dei matrimoni e della conseguente procreazione e dopo quell'età il matrimonio non lascia spazio ad un secondo figlio, indispensabile per evitare il collasso demografico del paese, che neppure l'immigrazione riuscirà, nel tempo, a colmare.

Come aumentare l'offerta di abitazioni

Occorre aumentare l'offerta di case popolari (Erp), a partire dal recupero degli immobili pubblici non utilizzati, che necessitano di ristrutturazioni edilizie e di efficientamento energetico. Il patrimonio edilizio italiano è vecchio (il 55% in media, ma il 75% delle abitazioni delle aree metropolitane supera i 40 anni, considerati la soglia per la necessità di interventi di recupero) e in cattive condizioni (un quarto degradato e il 50% mai interessato da interventi); il patrimonio abitativo di proprietà degli anziani soli (nove milioni di abitazioni) è spesso sovradimensionato rispetto ai loro bisogni. Assai importante è anche la riqualificazione energetica finalizzata al risparmio (le case rappresentano il 40% dei consumi totali e il 50% delle emissioni di CO₂) e la messa in sicurezza degli edifici (il 70% degli edifici sono a rischio sismico o idrogeologico) data la particolare fragilità del territorio italiano. Particolarmente grave è l'abusivismo edilizio, premiato dai successivi frequenti condoni, effettuati per fare cassa e per alimentare le clientele politiche, che ha devastato in particolare le coste italiane. Un'azione di risanamento, riqualificazione e messa in sicurezza avrebbe conseguenze positive importanti sulla crescita economica e l'occupazione.

La questione urbana

Il problema dell'abitazione non può essere inteso e risolto se non come parte d'un contesto urbano, economico e politico, più vasto. Il mondo si è complessivamente urbanizzato. L'esplosione demografica ha portato ad una massiccia urbanizzazione che rappresenta il solo modo in cui il mondo è in grado di sopportare l'enorme crescita demografica, inducendo la maggior parte della popolazione mondiale a concentrarsi nelle città. Verso la fine del secolo scorso s'è consumata una tappa fondamentale della storia umana, che ha visto la popolazione urbana del pianeta superare per la prima volta quella rurale, con il proliferare di megalopoli dove le scintillanti vetrine dei grattacieli del centro nascondono una realtà di sterminate e informi periferie spesso degradate e prive di qualsiasi servizio, dominate dalla criminalità (bidonvilles, favelas, township, ho-

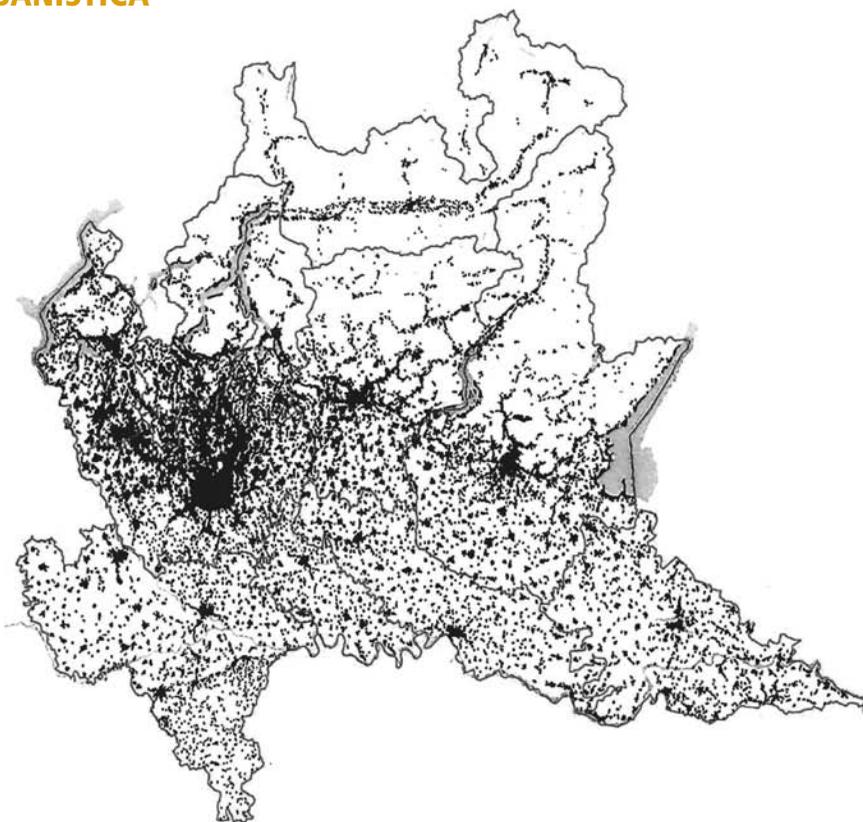
meland ecc.) e alimentate da una incontenibile immigrazione dalle campagne, che concentrano in sé, assieme alla miseria e al degrado sociale, tutti i maggiori attuali problemi dell'umanità. Occorre riflettere sulla natura ambivalente delle città. Con la globalizzazione finanziaria le città sono divenute i nodi d'una rete globale interconnessa e sono, secondo l'Onu, il vero motore dello sviluppo della civiltà, assicurando il progresso sociale ed economico, lo sviluppo della conoscenza, dell'arte, dell'industria e del commercio, producendo ben oltre la metà del Pil mondiale. Costituiscono il fulcro dell'evoluzione politica e sociale (basta pensare alle "primavere" del mondo islamico), finanziaria e tecnologica. Le forme urbane sono una espressione della struttura sociale. La *forma urbis*, ovvero la struttura della città classica non era una semplice espressione spontanea delle forze economiche ma il prodotto di un piano come espressione armonica di un equilibrio sociale che intendeva mantenere un preciso equilibrio fra *urbs* e *civitas*, fra dimensione fisica e sociale, fra corpo ed anima della città, contemperando economia e politica, pubblico e privato, appartenenza e partecipazione. Ciò era consentito dal fatto che il suolo urbano era, nella maggior parte delle città europee, di proprietà comune della città o delle pubbliche autorità, che ne cedevano l'uso per la costruzione della città, evitando così la speculazione fondiaria.

Ma la capacità della città nel creare benessere s'è interrotta con l'ondata neoliberista a partire dagli anni '80, sotto la pressione della rendita speculativa finanziaria e immobiliare che, spingendo alla crescita del valore dei terreni, è stata la causa del dilagare della 'città mercato' nel territorio circostante, con una espansione anarchica, tumultuosa e disordinata, apparentemente casuale ma del tutto funzionale alla rendita urbana che, secondo l'Onu, è la causa del deterioramento ambientale responsabile del 25% di tutte le morti precoci nel mondo. Mezzo miliardo di abitanti delle città sono senz'altro (Habitat Onu) non solo nel terzo mondo, ma anche nell'Occidente industrializzato. Il capitalismo finanziario ha imposto invece il primato assoluto della rendita come principio regolatore universale, *mettendo a profitto* la città sulla base

dei principi liberisti del *laissez-faire*, liberandosi dei *lacci e laccioli* delle regole urbanistiche e sociali che erano state imposte dal governo democratico della città, allentando *la connessione fra processo economico-sociale, bisogni collettivi e organizzazione dello spazio* (B. Secchi) e spezzando sia l'armonia fra *urbs* e *civitas*, fra città fisica e comunità, ma anche fra *urbs* e *polis*, fra la dimensione fisica e quella del governo della città, con un'espansione che ha superato la trama dei vecchi confini amministrativi, lasciando spazio alla speculazione ed all'assenza di norme con la conseguente rottura dell'organismo sociale e l'avvento del *disordine urbano* come organizzazione spaziale nata dal mercato per l'assenza di un controllo pubblico e sociale, determinando un assetto caotico, una crisi di razionalità della città. In particolare la privatizzazione del regime dei suoli è il fenomeno più grave in quanto la trama delle lottizzazioni e dei confini proprietari diviene una soffocante camicia di Nessò entro cui è costretto lo sviluppo della città, con una *mercificazione del territorio e la riduzione a merce della qualità dell'ambiente metropolitano* (F.

Indovina), che produce una patologia urbana, caratterizzata da una destrutturazione sociale. L'urbanizzazione selvaggia ha prodotto la megalopoli, che non forma un tessuto ininterrotto, ma è un insieme articolato di aree metropolitane all'interno di una stessa unità funzionale e sociale, la 'regione metropolitana', come sistema urbano aperto, una *città diffusa*, caotica e dilagata nel territorio, con una policentralità complessa di brandelli urbani dispersi ed indecifrabili, privi di qualsiasi perimetrazione, di identità e significato dove svanisce la differenza fra *intra-muros* ed *extra-muros*, fra interno ed esterno, fra centro e periferia, fra città e campagna. Non si sa più dove la città comincia e dove finisce, tutto si dissolve in una conurbazione nebulosa di frange urbane. Scompaiono i luoghi pubblici e aperti, gli spazi di incontro, costitutivi della comunità e le periferie suburbane sono strutturate attorno ai grandi assi autostradali dove si diffondono i *non-luoghi* e i *luoghi-altri* (*atopie* ed *eterotopie*, secondo Michael Foucault) ovvero clonazioni seriali di un modello identico, prive di radicamento e identità. (ipermercati, disco-

DENSITÀ URBANISTICA



teche, stadi, aeroporti, ecc.) frequentati da una folla solitaria ed anonima, incapace di qualsiasi interscambio reale, senza alcuna vera interazione sociale ed emotiva.

Si delinea una nuova gerarchia delle esclusioni. I nuovi centri commerciali sono accessibili solo in auto e i servizi in linea esigono strumenti e competenze informatiche che genera la 'frattura digitale' fra chi è in grado di accedervi e chi no, principalmente quegli anziani che già soffrono di solitudine e isolamento e non dispongono neppure di un'auto per gli acquisti e sono perciò esclusi anche dai nuovi centri di aggregazione costituiti dai centri commerciali. Tutto ciò dà una connotazione nuova e diversa, assai più profonda ed escludente alle nuove miserie, contemporaneamente economiche, relazionali, sociali. Ma è anche il fallimento dell'urbanistica come progetto di ricomposizione organica, di controllo normativo, qualitativo e funzionale, della città.

Pur senza giungere a tali fenomeni parossistici, dopo gli anni '50 e in particolare negli anni '70, anche le città italiane, che per secoli avevano mantenuto la loro fisionomia storica a misura umana, in uno stretto rapporto fra *urbs* e *civitas*, fra la città materiale e la società civile che l'abita, come un'eredità preziosa del Rinascimento, universalmente apprezzata come uno dei punti più alti della civiltà, sono dilagate nel territorio in modo epidemico e patologico, con la proliferazione dell'abusivismo. Anche le città italiane sono investite da una crisi strutturale profonda, sebbene meno esplicita, più dissimulata, che deriva dalle politiche urbanistiche degli anni '50, dal permissivismo clientelare e dal malgoverno municipale, che hanno prodotto una degenerazione speculativa rispetto ai principi di armonia con il territorio, l'ambiente e la storia. Ma le città italiane mantengono una grande forza simbolica che deriva dal peso del loro patrimonio storico, artistico ed ambientale.

Non esistono in Italia vere megalopoli e gli episodi di città diffusa riguardano l'area napoletana e le città essenzialmente lineare, incardinate sui grandi corridoi di comunicazione, attorno alla Padana superiore, alla via Emilia, alla costa nord-adriatica, ligure-toscana e pugliese. Altrove esiste una costellazione di piccole città,

raccordate in sistemi ma indipendenti fra loro, come in particolare nel Veneto e nel centro Italia ove l'identità urbana, legata al patrimonio storico resta ancora integra pur se parzialmente degradata da una proliferazione periferica e dalle disseminazione di edifici nella campagna. Milano è considerata l'unica metropoli italiana a livello internazionale, con circa cinque milioni di abitanti, ma in tale lettura i suoi confini si spingono ben oltre la provincia metropolitana, investendo gran parte della Lombardia, con una città lineare addensata sulla fascia ai piedi delle Prealpi, da Varese a Como, Milano, Monza, Lecco, Bergamo e Brescia, che si spinge con le sue propaggini meno dense verso Pavia, Piacenza e Cremona: un territorio, dunque, del tutto privo di una programmazione e di un governo unitario.

Il fallimento del razionalismo urbanistico

Si registra una crescente e sempre più incolmabile distanza fra le costruzioni progettate dai grandi maestri del Movimento Moderno e le attese della gente che le abita. Hanno creato opere d'autore come il *Bofill* di Parigi, la *Maison d'Habitation* di Marsiglia, ma anche lo *Zen* di Palermo, il *Corviale* e *Tor Bella Monaca*, *Laurentino 38* di Roma, le *Vele* napoletane di Scampia, e tanti altri, ma hanno generato cadaveri, strutture senz'anima, deserti sociali che sono saliti agli onori della cronaca nera e degli studi sociologici sugli scempi sociali prodotti da una scelta urbanistica sbagliata, in cui s'è interrotto ogni rapporto di identificazione fra la struttura edilizia e i suoi abitanti. Come è stato osservato, *è più ricco di vita il cimitero abitato del Cairo* (Salzano). Il punto di maggior crisi delle vivibilità delle città coincide dunque proprio con il periodo in cui la città è divenuta, a seguito delle impostazioni teoriche dell'architettura razionalista, un sistema ingegnerizzato, fondato su di un modello tayloristico, più congeniale a una edilizia industrializzata (sul modello della *ville radieuse*, *ville contemporaine*, *città del futuro*) composta da edifici seriali che si replicano identici in blocchi e quartieri per definire complessivamente una identità urbana uniforme e monotona, scandita dalla griglia geometrica degli



allineamenti edilizi su trame astratte, secondo tracciati regolari e ripetitivi. Ha un effetto monotono, rigido e freddo che ignora le esigenze e i bisogni degli abitanti con una estraniamento dal contesto sociale che cancella presistenze, relazioni e valori, e produce città alienate, che sono *prigioni per il corpo e sepolcri per l'anima* (Ruskin). Non è possibile raggiungere per questa via una visione integrata d'insieme, perché non si pone neppure il problema di ricomporre *urbs* e *civitas*. Questi progetti giganteschi di politiche spesso incompiute di riqualificazione urbana e di edilizia popolare, costruiti come veri e propri monumenti urbanistici, ma algidi e pri-

vi di umanità e spesso anche di servizi adeguati, inseriti come corpi estranei nelle periferie senza esservi strutturalmente ricuciti, hanno sconvolto ulteriormente il tessuto urbano, slabbrandolo e fratturandolo, divenendo veri e propri ghetti, separati dal resto della città, privi di una propria fisionomia comunitaria e dominati dalla criminalità. Grandi interventi di rigenerazione urbana, sono stati spesso sviluppati in senso verticale, con la moltiplicazione delle cubature, rispondente alle esigenze della speculazione edilizia, fondiaria e finanziaria e delle connesse clientele politiche, spesso criminose (vedi il legame fra assessore all'edilizia e la n'drangheta alla regione lombarda). Il razionalismo ha *fallito nel creare un ambiente nel quale la gente trovi il pieno orientamento fisico e psichico, vale a dire un ambiente nel quale si senta a casa* (E. Kube). *Case e strade aggiunte in modo additivo senza lineamenti comunitari, non creano comunità organizzate, non richiamano in noi un senso di comunità vera, in sé equilibrata. La mera costruzione di abitazioni non crea comunità organiche. La dimensione spersonalizzata ha determinato un crescente disinteresse sociale che ha minato le relazioni comunitarie, diffondendo irresponsabilità e solitudine sociale* (W. Gropius).

La questione abitativa non può essere dunque disgiunta da una gestione più complessiva del territorio urbano, in termini di coesione sociale, appartenenza comunitaria, sicurezza e qualità della vita. Anche questo aspetto della socialità ha subito una progressiva erosione in termini di infrastrutture e servizi, a causa delle politiche neoliberista e della continua sottrazione di risorse alle amministrazioni territoriali, sempre più incapaci di rispondere all'invecchiamento della popolazione e alle crescenti domande di benessere e salute. La penuria di risorse si ripercuote nelle carenze della manutenzione (illuminazione, marciapiedi, strade, aree verdi, con la *sindrome del vetro rotto* che diffonde insicurezza e paura), si accentua il degrado urbano delle periferie e l'inquinamento, si riducono i servizi di prossimità, si moltiplicano le aree di inaccessibilità (per anziani, bambini e disabili), si riducono gli spazi di aggregazione, sempre più sostituiti dai *non luoghi* (ipermercati, centri commerciali, discoteche) caratterizzati da *folle solitarie*, prive di rapporti affettivi, mentre la

solitudine accresce, ben al di là della realtà, la percezione di insicurezza e disagio.

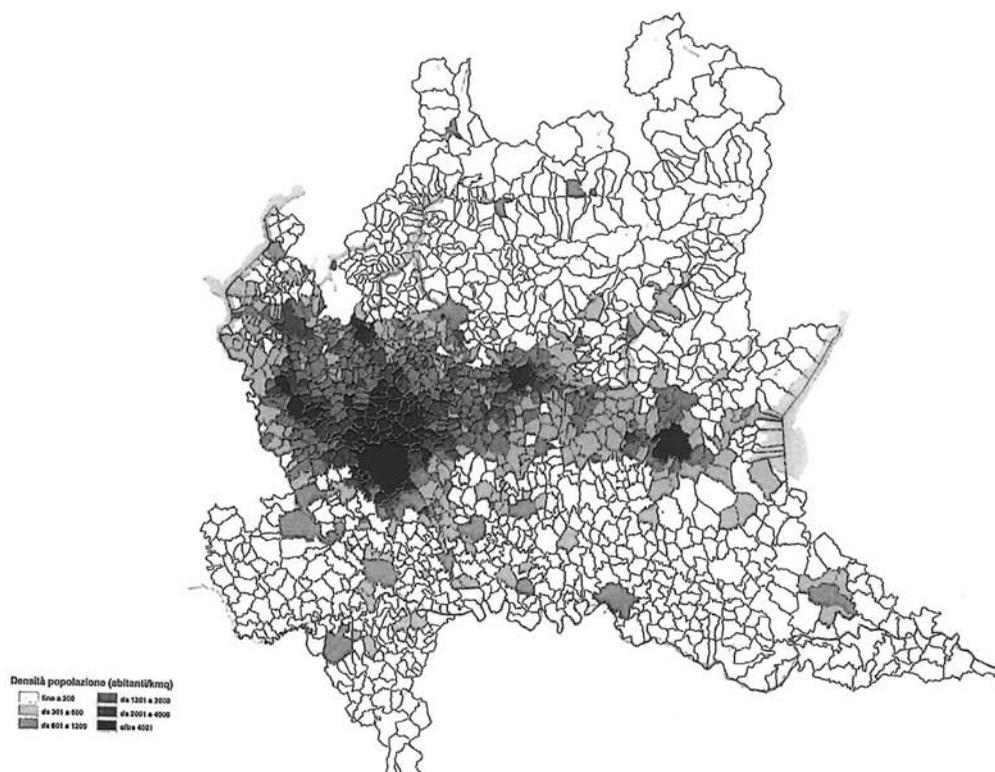
Presupposto di qualsiasi programma edilizio pubblico dovrebbe essere una sana pianificazione comunitaria da parte degli enti urbanistici locali. Per stimolare l'interesse e lo spirito comunitario occorre sviluppare lo spirito di responsabilità di ogni cittadino, facendolo partecipare attivamente agli affari locali. La diretta partecipazione alla vita organica della comunità diverrebbe una funzione naturale di ogni cittadino e lo proteggerebbe contro solitudine ed isolamento (W. Gropius). Non basta progettare un'architettura, occorre offrire la capacità di abitare i luoghi, di riconoscersi in essi, di costruire una comunità, una società, una identità, riconquistando, ambientalmente e socialmente, una dimensione umana alla città, ricomponendo *urbs* e *civitas*, trasformandola in un organismo vivente.

Di fronte ai disastri sociali prodotti è cresciuta la tendenza alla demolizione di questi agglomerati, ma una indagine condotta da Cgil, Spi, Suinia e Auser a Tor Bella Monaca nel 2011 ha evidenziato invece un rifiuto della demolizione e la richiesta di una strategia di riscatto fondata sulla diffusione delle aree verdi, la colorazione

delle facciate, il miglioramento della mobilità, la riqualificazione energetica, e soprattutto una maggior partecipazione dei cittadini al miglioramento della comunità locale.

La complessità della politica urbanistica esige un approccio sistemico, di lungo periodo, in una prospettiva almeno cinquantennale, che è oggi al di fuori delle preoccupazioni immediate e contingenti delle amministrazioni che si succedono. Esiste dunque un problema di governo delle metropoli e del territorio che ha trovato finora in Italia risposte del tutto insufficienti, con un'assenza di strategie politiche fino agli anni '90, seguita da una successiva frammentazione degli interventi. Nell'87 era stato creato il ministro senza portafoglio delegato per le aree urbane, poi soppresso per mancanza di fondi, per cui oggi l'Italia è l'unico fra i paesi europei ad essere privo d'un ministero per le aree urbane. L'ex ministro Fabrizio Barca ha cercato di rimediare a questa carenza, istituendo il Cipu (Comitato Interministeriale per le Aree Urbane) al fine di garantire un governo unitario del problema urbano, coordinando gli interventi finora frammentati.

DENSITÀ POPOLAZIONE



La città a misura di anziano

La società europea, e in particolare quella italiana, è in via di rapido invecchiamento, per l'effetto congiunto della riduzione della natalità e dell'allungamento della speranza di vita: l'indice di vecchiaia (numero degli ultrasessantacinquenni ogni cento giovani sotto i sedici anni) è salito al 147,2% nel 2012 e continuerà a crescere nei prossimi anni. Il notevole incremento della popolazione anziana impone anche un ampliamento dell'orizzonte degli interventi delle politiche di protezione e promozione sociale. Per questo la società europea dovrà affrontare la sfida dell'invecchiamento, ma le scelte finora operate sembrano andare nella direzione opposta.

Il problema principale è il superamento della segregazione urbana e sociale degli anziani in cui gioca un ruolo fondamentale il problema abitativo e relazionale, accanto a quello dell'assistenza sociosanitaria. Secondo l'Oms l'abitazione è uno dei principali fattori ambientali associati alla speranza di vita, perché per la salute fisica e psicologica dell'anziano è decisivo invecchiare nel proprio ambito di vita, senza essere sradicato dal suo contesto sociale e deportato in altre periferie o istituzionalizzato, con una conseguente deprivazione sociale che accorcia la sua esistenza. Occorre inserire l'anziano nella vita attiva della comunità, Per questo la domiciliarità è essenziale nelle politiche di sostegno alla vecchiaia: occorre portare il servizio di sostegno a domicilio anziché spostare l'anziano, ma la situazione non è positiva in Italia, con un'assistenza domiciliare agli ultrasessantacinquenni del 4,9% (5,3% in Lombardia) contro una media europea del 10% e del 20% nel nordeuropa. È indispensabile una politica integrata di sistema, capace di coniugare le politiche abitative e urbanistiche con quelle sociosanitarie e di contrasto alla povertà.

La politica abitativa deve garantire case e città compatibili con le esigenze dell'intero arco di vita delle persone, per garantire un'abitazione accessibile, accogliente e sicura. Le case devono essere a misura di anziano, prive di barriere architettoniche e con spazi agibili anche in condizioni di non autosufficienza. Ma occor-

re progettare anche i luoghi ove si esprimono i momenti di vita e di relazione dell'anziano, intervenendo nello spazio della prossimità, di vicinato e di quartiere, con i percorsi pedonali attrezzati (verde, panchine, servizi igienici) per rendere accessibili i servizi pubblici, commerciali e sociali. La garanzia di vivibilità deriva da un'offerta di spazi sociali e verdi, di sicurezza, relazioni e partecipazione sociale all'interno d'un pluralismo sociale che eviti i quartieri *monoclasse*. Occorre inserire, con una risposta complessa e duttile, il bisogno di assicurazione degli anziani in un progetto di miglioramento della qualità della vita attraverso la riscoperta di una dimensione solidale collettiva realizzata attraverso interventi di *architettura sociale* sulla qualità e vivibilità della vita urbana, con la definizione di politiche comunitarie che esaltino gli aspetti relazionali, mantenendo l'anziano nel suo ambiente sociale (con i servizi di Assistenza domiciliare integrata), valorizzandone il ruolo attivo nella comunità e nelle reti di vicinato, sostenendolo con idonei servizi (contatto telefonico, banca delle ore, ecc.) e attrezzando il territorio in modo che entro il *raggio d'azione*



dell'anziano vi siano adeguati servizi, centri di socializzazione, ecc. Particolarmente importante è il coinvolgimento degli anziani in attività di solidarietà e d'impegno sociale come le presenze rassicuranti nei giardini pubblici e davanti alle scuole, la spesa quotidiana a coetanei impossibilitati a uscire di casa, l'accompagnamento, l'aiuto domiciliare, ecc. Tale attività di volontariato risulta poi particolarmente importante nei confronti degli anziani vittime di reato, che hanno subito traumi psicologici difficili da recuperare, poiché prevede un intervento che si protrae nel tempo, in sintonia con l'aiuto che possono fornire anche i servizi pubblici di sostegno psicologico.

Le strategie di intervento

La questione abitativa inserita nella rivitalizzazione del contesto urbano deve essere aggredita contestualmente al piano generale, al fine di migliorare le disposizioni legislative correggendo gli attuali errati orientamenti e di disegnare una politica fiscale che incentivi l'Erp, ma anche sul piano locale per aprire una negoziazione sociale volta al miglioramento delle condizioni abitative e urbane e ad una maggiore partecipazione dei cittadini. È indispensabile ricomporre gli obiettivi di riqualificazione urbana con la rivitalizzazione della convivenza e solidarietà sociale come senso di appartenenza e di identità comunitaria capace di esprimersi dal basso, a partire dalle proprie esigenze collettive, anche attraverso la definizione di un programma e della connessa piattaforma rivendicativa per la negoziazione sociale.

Obiettivi prioritari sono quelli di evitare un ulteriore consumo di suolo coltivabile (pari in Lombardia a 13 ettari al giorno), che è un bene sempre più scarso, operando per il recupero dei vecchi impianti industriali abbandonati, degli edifici pubblici inutilizzati e delle aree interstiziali o degradate, sulla base di criteri ambientalmente ed energeticamente sostenibili.

La Cgil ha lanciato la campagna nazionale *La casa e l'abitare*, per una risposta complessiva e in Lombardia Cgil, Spi, Funzione Pubblica, Fillea e Sunia hanno avviato una campagna, su cui intendono trovare anche una dimensione unitaria con le altre Confederazioni, che, oltre a indicare



gli obiettivi generali, intende incidere sulla trasformazione dell'Aler, per ridurre i costi burocratici, favorire il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, garantendo però una sua presenza nel territorio contro la volontà di accentramento che sacrifica l'aderenza alle necessità del territorio e la partecipazione degli abitanti. Si tratta di un nostro preciso impegno di lungo periodo per la qualità dell'abitare la città e per la partecipazione sociale degli anziani alla sua definizione e attuazione. ■

Note

¹ Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo, Patto internazionale sui diritti economici sociali e culturali, Convenzione europea per i diritti dell'uomo e le libertà fondamentali, Carta sociale europea, Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, Convenzione sui diritti dell'infanzia, Convenzione internazionale sull'eliminazione di ogni forma di discriminazione razziale, ecc. e negli impegni dei paesi aderenti alle Nazioni Unite sull'obiettivo di Sviluppo del Millennio (intervento per cento milioni di persone entro il 2020), impegno della Strategia di Lisbona per l'inclusione sociale a livello europeo.

² Nelle costituzioni di Belgio, Finlandia, Grecia, Olanda, Portogallo, Svezia, e nelle leggi ordinarie di numerosissimi altri paesi.

LA CASA E L'ABITARE

Alla negoziazione un ruolo importante

Serena Sorrentino *Segreteria nazionale Cgil*

Laura Mariani *Responsabile Politiche abitative Cgil*

L'abitare rappresenta una componente importante del grave disagio sociale che connota il nostro Paese. Si è modificata nel tempo la domanda abitativa in relazione alla ridefinizione del contesto socioeconomico, sono cambiati i flussi di mobilità delle persone, è diverso l'impatto che la proprietà ha sul patrimonio in ragione di una fiscalità che andrebbe riorganizzata su principi equitari.

Da qualsiasi prospettiva la si affronti, il tema che ritorna è l'esposizione delle fasce più disagiate della popolazione al rischio di povertà, area che si amplia notevolmente con il perdurare di una crisi che peggiora le condizioni reddituali delle famiglie, aumenta disuguaglianze, esclusione sociale e che, come ha attestato recentemente l'Istat, comincia a interessare non solo gli individui con i redditi familiari più bassi ma anche coloro che dispongono di redditi mediamente più elevati, ponendo in seria difficoltà anche il ceto medio.

In questo quadro la questione abitativa, da decenni relegata ai margini delle agende politiche nazionali e locali, senza veder affrontati i nodi problematici e strutturali del settore, ma anzi lasciando a dinamiche di mercato le soluzioni, è esplosa con drammaticità, portando alla luce forti criticità. Conseguenza soprattutto dell'assenza di intervento pubblico in un ambito che vede fortemente legate dimensione economica, dello stato sociale, dei consumi e dei diritti di cittadinanza.

Risulta evidente la necessità di un'inversione di rotta che riaffermi come centrali i temi dell'abitare. È necessario ricostruire una strate-

gia partendo dai diritti, attraverso un progetto che affronti sia le emergenze, che i problemi strutturali.

La sostenibilità del mercato abitativo è sempre più condizione essenziale per la creazione e lo sviluppo di nuovi nuclei familiari, per l'attuazione di un percorso di autonomia sociale dei giovani, per il sostegno degli anziani e di nuove domande, rappresentando, quindi, un terreno obbligato d'intervento per la tutela dei redditi. Le devono essere fornite integrando vari fattori di intervento e considerando, cioè, le componenti economiche, sociali e territoriali. In questo modo è possibile ricercare risposte ai bisogni abitativi, alla necessità di più ampia inclusione sociale, di maggiore sostenibilità in termini di qualità e costi. Costituendo, nel contempo, grande opportunità di sviluppo e lavoro.

La politica abitativa, concepita come politica dei redditi e politica di sviluppo, è uno dei grandi temi affrontati nel **Piano del Lavoro** della Cgil. Può rappresentare un grande campo di investimento e creazione di nuova occupazione e di sviluppo se la caratteristica che la orienta è l'innovazione: nella programmazione urbana, nella nuova edificazione e nel recupero della preesistente, nei sistemi di integrazione degli interventi urbani con quelli sociali, ambientali e di sviluppo.

La casa e l'abitare una campagna nazionale

La Cgil ha proposto una campagna nazionale, *La casa e l'abitare*, tentando di individuare possibili linee di intervento da rivendicare per



una nuova politica nazionale e locale. Lo strumento della campagna porta con sé l'analisi, le proposte, i modelli di governance, ma soprattutto le linee di contrattazione e azione su cui rendere esigibile il diritto alla casa, come un pezzo di nuovo welfare ripensato per l'autonomia delle persone, come nuovo campo di intervento pubblico e di qualificazione degli investimenti privati.

Sui temi individuati la Cgil intende aprire il confronto con le istituzioni, nazionali e locali. In questo contesto la negoziazione territoriale assume un ruolo importantissimo: può e deve, sostenendo scelte prioritarie, aggredire carenze e distorsioni del sistema di welfare, diventando anche lo strumento principale per relazionarsi con le amministrazioni locali su politiche di sviluppo territoriale e partecipando a scelte vitali per i cittadini. Il welfare locale (in particolare, quello abitativo) deve essere, in quest'ottica, parte integrante dei processi di rinnovamento, di riqualificazione e di espansione urbana.

Le azioni necessarie e le priorità individuate

- **Riqualificazione del patrimonio esistente**, in termini qualitativi e funzionali, anche al fine di aumentare l'offerta abitativa, contrastando ulteriore diffusione insediativa e consumo di suolo, attraverso un piano di riqualificazione edilizia di ampia portata, deve valorizzare le risorse dei privati e quelle pubbliche. È necessaria un'azione in grado di rimuovere le difficoltà di accesso al credito. Possono essere utilizzati istituti di credito e fondi pensione, potenziati i fondi di garanzia e di rotazione, rafforzate le Esco. È necessario che la detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica sia resa strutturale, estesa anche al patrimonio di edilizia pubblica e agli interventi di prevenzione antisismica.
- **Sostegno al reddito delle famiglie**, contenendo i costi connessi all'abitazione, attraverso una tassazione sulla casa che assuma caratteri di maggiore equità: a fronte della discussione attuale la Cgil propone una misura straordi-



naria, attraverso una più ampia esenzione dal pagamento dell'Imu sulla prima casa, che deve essere tassata solo per le abitazioni di maggiore valore o pregio. Tale misura per la Cgil rappresenta il primo passo per l'introduzione di un'imposta ordinaria sui grandi patrimoni, progressiva, che deve agire sulle grandi ricchezze familiari, immobiliari e finanziarie, con una più giusta compartecipazione a gettito da parte dei Comuni. La Cgil ritiene inoltre necessario procedere alla revisione del Catasto, prevedere detrazioni in base ai redditi, a tutela di fasce di popolazione in condizione di particolare fragilità economica; prevedere aliquote agevolate per le case date in locazione a canone calmierato, al fine di favorire il canale concordato.

- **Aumento dell'offerta di alloggi in affitto a canoni sostenibili**, sia rilanciando l'edilizia sociale, con interventi di edilizia sovvenzionata e forme di social housing, sia agendo sul mercato privato attraverso misure che possano agire in direzione di un contenimento dei canoni e di un ampliamento dell'offerta, favorendo l'emersione del nero.

- **Edilizia pubblica**, è necessario un program-

ma pluriennale di edilizia sovvenzionata per le famiglie in condizione di maggiore disagio. Può partire dai fondi ancora inutilizzati (1,8 miliardi di euro, come dichiarato recentemente da Cassa Depositi e Prestiti) e dal rendere agibili gli immobili pubblici non utilizzati che necessitano di ristrutturazione edilizia o efficientamento energetico: a questi devono essere estese le detrazioni fiscali e prevista l'esenzione Imu per recuperate risorse da destinare alle manutenzioni.

- **Edilizia sociale a costi sostenibili**, bisogna mettere in campo misure per l'attuazione del Piano di edilizia abitativa, che rendano compatibili i canoni di locazione con i redditi delle famiglie, consentendo un rendimento accettabile per gli investitori. All'attuazione del piano possono concorrere gli immobili dismessibili a titolo non oneroso agli enti locali, secondo il processo di federalismo demaniale. È indispensabile trovare meccanismi per una riconversione degli alloggi invenduti, da ricercare in patti tra pubblica amministrazione, forze sindacali e associazioni dei costruttori al fine di immettere questo patrimonio sul mer-

cato a costi sostenibili, per l'affitto o per l'acquisizione in proprietà. Nei progetti del Piano città, bisogna rivendicare risposte in direzione di un ampliamento dell'offerta di alloggi in affitto, confermando la finalità di riduzione della tensione abitativa attribuita al Fondo, implementato con le risorse del Fia.

- **Mercato privato**, bisogna riformare il regime delle locazioni, attraverso una nuova legge che superi il doppio canale e abbia nella contrattazione collettiva lo strumento che stabilisce gli aspetti contrattuali ed economici della locazione. Le misure fiscali devono essere orientate: la cedolare secca deve prevedere differenze sostanziali di aliquote tra contratti liberi e concordati o una differente base imponibile di applicazione; l'Imu deve vedere aliquote di favore per le case date in locazione a canone concordato. Le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio devono essere programmate in rapporto alle reali possibilità di alloggi alternativi. Il Fondo di sostegno all'affitto deve essere rifinanziato con risorse adeguate e con un meccanismo di erogazione del contributo in tempo reale ai cittadini.

- **Mantenere l'accesso al mercato delle compravendite**, attraverso un ridimensionamento dei prezzi, coerentemente con le logiche di mercato, nonché una riduzione della tassazione, giunta a livelli insostenibili. Inoltre, per avviare una ripresa del mercato immobiliare, che apra possibilità alle famiglie e ai giovani, è indispensabile da un lato avviare un maggiore controllo sugli spread eccessivamente alti applicati dalla banche, dall'altro studiare misure di sostegno e formule innovative.

- **Riaffermare un ruolo programmatorio a livello centrale**, è necessario istituire un'Agenzia nazionale per l'Abitare che elabori programmi rispetto a obiettivi prioritari, anche in relazione a misure economiche e sociali che vengono definite, affiancata da un Osservatorio con il compito di effettuare la raccolta dei dati ed il monitoraggio permanente della situazione abitativa. Per favorire l'incontro tra domanda e offerta abitativa in affitto, i Comuni devono dotarsi di Agenzie comunali per la casa. Un sistema integrato informativo casa-lavoro-studio e formazione può agevolare la mobilità attraverso il territorio legata ad esi-

genze di lavoro e studio.

- **Garantire servizi all'abitare nelle trasformazioni urbane**, in termini di qualità e sicurezza e partendo dalla partecipazione attiva dei cittadini. Gli interventi di riqualificazione urbana consistono nella riqualificazione fisica, ma anche nella rivitalizzazione del suo tessuto di relazioni sociali ed economiche di un quartiere. Una priorità è garantire servizi all'abitare e alcune condizioni che vanno affermate come diritto (alla pedonalità, alle relazioni, all'agire, al conoscere comune, alla mobilità per la fruizione di servizi). Una seconda priorità riguarda il tema della sicurezza, da promuovere come stato di benessere individuale e collettivo, attraverso misure preventive mirate a ridurre le opportunità di 'delinquere' (accessibilità, l'illuminazione, qualità dell'arredo urbano ecc), misure dirette a garantire la qualità fisica e sociale delle strutture e degli spazi pubblici (promozione di partecipazione, coesione, ecc.), interventi atti a favorire il ri-appropriarsi della comunità della gestione e della manutenzione degli spazi (comunità competente).

- **Intensificare la lotta all'evasione**, per far emergere il nero e recuperare risorse da destinare a politiche abitative. I controlli sul patrimonio in affitto devono essere intensificati, con tutti gli strumenti a disposizione (incrocio dei dati catastali con quelli relativi alle dichiarazioni dei redditi, controlli sul territorio, verifica delle utenze). Il pagamento dei canoni di affitto deve essere reso tracciabile indipendentemente dall'ammontare del canone mensile. Deve essere introdotta una detrazione sui canoni pagati dall'inquilino (ad esempio il 19%, in analogia a quanto previsto per i mutui prima casa): questa misura, oltre a rappresentare un elemento di equità, è l'unico strumento in grado di attivare un conflitto di interesse tra inquilino e proprietario, favorendo l'emersione del nero. Bisogna definire dei *Patti anti-evasione* che permetterebbero di reperire risorse da destinare al settore dell'edilizia abitativa. I Patti devono avere come protagonisti l'Agenzia delle entrate e le amministrazioni locali, devono trovare nella contrattazione territoriale un impegno specifico, anche in rapporto alle strutture fiscali che operano nel territorio. ■

PARTE DALLA CASA UN NUOVO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE

Beniamino Lami *Segreteria nazionale Spi*

Il nostro paese sta attraversando una crisi durissima, la più drammatica dal dopoguerra ad oggi, e tutti gli indicatori, dai dati in crescita sulla disoccupazione, a quelli in fortissimo calo sui consumi e sulla produzione di ricchezza, Pil, ci dicono, e la Cgil lo conferma, che ci vorranno anni per uscire dalla recessione e tornare ai livelli di salute conosciuti 20/25 anni fa. Una crisi economica e sociale che è stata resa ancora più acuta dall'attuazione di politiche economiche liberiste e rigoriste che con l'obiettivo di ridurre il debito pubblico hanno dato corso a un progressivo e costante taglio dei servizi dello stato sociale, colpendo una molteplicità di diritti tra i quali anche quello dell'abitare.

In questa situazione porre al centro dell'attenzione il tema della casa e delle politiche abitative, potrebbe sembrare un paradosso, uno sfizio intellettualistico fuori dal contesto, ma cercheremo di dimostrare che così non è e che, al contrario, ad esso sono legati elementi fondamentali per il rilancio della crescita e dello sviluppo.

Una prima considerazione, che è importante fare, è che la questione abitativa è una tematica trasversale che interessa generazioni diverse, dalle più giovani a quelle meno giovani, e per lo Spi, che ha fatto del rapporto tra le generazioni un elemento cardine della propria iniziativa, questo non è fatto secondario.

La seconda considerazione è che il tema casa investe una tale molteplicità di elementi che non è improprio affermare che ad esso è legato un

intero modello di sviluppo economico e sociale, in cui il lavoro, i diritti di cittadinanza e lo sviluppo di una struttura produttiva ecosostenibile ne rappresentano gli elementi portanti principali.

Ma cerchiamo di entrare nel merito di ognuno di questi punti, avendo un occhio di riguardo alle tematiche che coinvolgono le persone anziane.

Il nostro è un paese in cui la popolazione anziana cresce rapidamente: le persone che superano i 65 anni rappresentano ormai il 20% dell'intera popolazione (sono oltre dodici milioni), la previsione tendenziale ci dice che intorno al 2030 il numero degli ultra ottantenni sarà superiore al numero dei bambini sotto i dieci anni. Questa previsione è però destinata a essere rivista in peggio se la mancanza di lavoro sarà destinata a durare nel tempo e quindi anche le difficoltà dei giovani a crearsi una famiglia.

La prospettiva di una nazione che invecchia pone in modo inevitabile la centralità del tema delle condizioni abitative degli anziani e della qualità del contesto sociale in cui queste sono collocate: trasporti, assistenza sanitaria, agibilità delle abitazioni, luoghi di ritrovo e di relazioni sociali, sicurezza e agibilità dei quartieri, per citare solo alcuni dei servizi necessari.

È cosa nota che invecchiare nella propria casa, cioè il luogo a cui sono generalmente ancorati ricordi, affetti ed esperienze di vita, favorisce il benessere delle persone anziane perché questo è legato anche alla preservazione della propria

identità e alla possibilità di tenere vive le relazioni sociali e interpersonali, cosa che è molto più facilmente garantita se si rimane ancorati ai luoghi della propria esperienza di vita.

Non è un caso che lo Spi abbia promosso la campagna *Aprite quelle porte*, campagna tesa a tutelare le persone anziane non solo rispetto alle violenze fisiche e psicologiche che molto spesso vengono esercitate nelle case di riposo, ma anche per favorire la domiciliarità quale elemento che favorisce il benessere della persona.

Ma questo ci riporta al tema della casa, che comunque non può e non deve essere considerata una casa pur che sia, anche se comunque il diritto ad avere un tetto sotto cui vivere deve essere tutelato.

Non una casa qualunque, ma una casa adeguata, una casa agibile. Sono tra il 76 e il 77% gli ultra sessantacinquenni che vivono in case di proprietà. Case che per il 48% dei casi sono state costruite prima de 1961 e per il 27% prima del 1945 (sondaggio dell'associazione AeA svolto nel 2012).

In particolare quelle più vecchie hanno scarsi livelli di manutenzione, spesso sono prive di impianti di riscaldamento e di ascensori anche se hanno più piani. Case in cui sono frequenti gli incidenti domestici e che necessitano di interventi per favorire la permanenza dell'anziano nella propria abitazione.

Gli interventi sul patrimonio abitativo esistente, hanno una valenza strategica notevole. Da un lato servono per porre fine a un processo di cementificazione del nostro territorio che ha prodotto danni ambientali devastanti (pensiamo anche solo ai recenti disastri che si sono avu-

ti nelle Cinque Terre in Liguria) nonché morti e problemi economici ingenti. Si realizzerebbe così una intelligente e necessaria operazione di tutela e conservazione del territorio che, ricordiamolo, per le sue bellezze naturali è anche meta turistica molto apprezzata e, quindi, fonte di ricchezza, mentre dall'altro lato favorirebbe creazione di occasioni lavorative superiori a quelle che si avrebbero con costruzioni nuove. Quindi la domiciliarità ci ha consentito di stabilire già le prime due relazioni virtuose, la prima con la tutela del territorio e la seconda con l'occupazione.

Sempre legato alla manutenzione o alla ristrutturazione delle abitazioni esistenti, possiamo individuare una terza relazione positiva: il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti di energia alternativa. Da questo punto di vista abbiamo anche molto da imparare dagli altri paesi europei, che non hanno paura di investire denaro pubblico perché il ritorno che ne deriva in termini di risorse, occupazione e vivibilità dell'ambiente è sempre superiore all'investimento.

In Germania, ad esempio, l'ente pubblico finanzia personale specializzato per fare diagnosi energetiche alle abitazioni che lo richiedono. Il contributo pubblico è di trecento euro per ogni intervento (che al richiedente non costa nulla) ma il ritorno, che ne deriva dal processo che viene messo in moto, è elevatissimo e imparagonabile con la spesa effettuata, inoltre è importante non solo per l'ente pubblico, ma anche per il proprietario o l'affittuario della casa in termini di abbattimento dei costi delle bollette energetiche (gas e luce).

Lo Spi, negli anni scorsi ha già affrontato il tema



del risparmio energetico. Abbiamo intenzione di riprenderlo in modo rapido anche perché l'occasione che viene offerta con la recentissima emanazione del decreto del governo che finanzia un processo volto a "favorire la riqualificazione e l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare italiano in conformità al diritto dell'Unione Europea", non può essere lasciata cadere e va messa a frutto.

Sono in fase di organizzazione tre seminari interregionali (nord, centro e sud) per realizzare una campagna di informazione e sensibilizzazione sulla tematica dell'abitare connessa al risparmio energetico – quando parliamo dell'abitare non ci riferiamo solo alle case di proprietà, ma anche alle abitazioni in affitto e ai condomini. Una ipotesi di lavoro in cui l'informazione si sposa con la formazione affinché si possa innescare un processo di espansione di competenze e strumenti a disposizione. Abbiamo in previsione di utilizzare tutte le risorse informative di cui disponiamo, dal web a *Liberetà*, oltre a compilare appositi opuscoli, sullo stile di *Non ci casco – Piccolo manuale di autodifesa contro truffe e raggiri*, tutti strumenti agili per favorire il rapporto personale, soprattutto al livello territoriale delle leghe Spi.

Non lavoreremo da soli perché siamo in buona compagnia: Cgil, Fillea e Filctem, l'associazione Sì rinnovabili, No nucleare, l'associazione Energia Felice, l'associazione AeA, il Sunia, l'Auser, Federconsumatori e Lega Ambiente. Il nostro obiettivo è però ambizioso: vogliamo costruire una piattaforma vera e propria sulla problematica abitativa che diventi strumento principe nella contrattazione sociale territoriale. Come nel caso sopra citato della Germania, l'interlocutore principale è costituito dall'en-



te locale, Comuni soprattutto, ma anche municipi o circoscrizioni e regioni. L'ente locale è l'istituzione più vicina ai cittadini, è quella titolata alla tutela dell'ambiente e del territorio, a garantire i servizi di tutela, inclusione e cittadinanza e a mettere le persone nella condizione di poterne fruire.

A noi il compito di sfruttare positivamente il nostro insediamento territoriale, di essere con la popolazione e tra la popolazione, di confonderci con i cittadini e di dare voce contrattuale ai loro bisogni e ai loro diritti.

Per concludere, una cita-

zione che serve per comprendere bene il motivo del particolare interesse che il nostro sindacato dei pensionati nutre rispetto alla tematica in questione. Un interessante documento dell'Organizzazione mondiale della sanità (Oms) così recita: *"Il vero problema consiste allora nel domandarsi quali siano le caratteristiche che il contesto urbano deve assumere perché l'anziano non autosufficiente possa conservare la libertà economica, l'autorità e il rispetto di chi lo circonda, l'autonomia, la dignità e le connessioni sociali necessari, da un lato per il suo benessere e dall'altro per la sua capacità di concorrere alla creazione di ricchezza e benessere individuale e collettivo"*. E ancora: *"Una città a misura di anziano incoraggia l'invecchiamento attivo ottimizzando le opportunità a favore della salute, della partecipazione e della sicurezza, allo scopo di rafforzare la qualità della vita mentre la gente invecchia. Dal punto di vista pratico, una città a misura di anziano, adegua le sue strutture e i suoi servizi in modo da renderli accessibili e usufruibili dalle persone più anziane con bisogni e capacità diverse"*. ■

DOCUMENTI

Il Piano città

Decreto 1105 - 8 febbraio 2013

Costi dell'abitare, emergenza abitativa e numeri del disagio

A cura dell'Area Welfare politiche abitative Cgil

Cedolare secca e riforma delle locazioni

Documento Cgil, Cisl, Uil e Sunia, Sicet, Uniat

Cedolare secca, le ragioni del flop

Studio Cgil-Sunia

Anziani e domiciliarità

Relazione di Luigi Di Vittorio – AeA 2° seminario di formazione

IL PIANO CITTÀ

Decreto 1105 - 8 febbraio 2013

Il decreto del Capo dipartimento per le infrastrutture, gli affari generali e il personale, approva la destinazione delle risorse per l'attuazione del Piano città.

Il Decreto dipartimentale 1105 dell'8 febbraio 2013 ufficializza i contributi ai 28 progetti di riqualificazione urbana, resi noti dopo la scelta della Cabina di regia (istituita ai sensi del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134).

Secondo il ministero in poco tempo le iniziative per la riqualificazione potranno trasformarsi in realtà, attivando investimenti complessivi per oltre quattro miliardi di euro. I Comuni vincitori firmeranno infatti un contratto di valorizzazione urbana con cui le risorse saranno attribuite ai progetti. Gli interventi potranno usufruire di un co-finanziamento nazionale pari a 318 milioni di euro che per 224 milioni deriva dal Fondo Piano Città e per 94 milioni dal Piano azione coesione per le zone franche urbane.

Di qui all'avvio dei cantieri il passo dovrebbe essere breve. La Cabina di regia, istituita dal DM 3 agosto 2012, ha infatti scremato le 457 proposte di intervento edilizio e urbanistico presentate dai Comuni basandosi sulla veloce cantierabilità degli interventi e sulla loro capacità di generare un maggior volume di investimenti.

Sarà ora da monitorare e verificare se i tempi di attuazione per gli interventi saranno quelli annunciati dal Ministero e se i cantieri verranno rapidamente attivati, come ha dichiarato il Governo e come previsto dagli obiettivi del Piano città.

Gli interventi potrebbero concorrere a riattivare

un settore, quello delle costruzioni, che ha visto 550 mila posti di lavoro persi in quattro anni e una riduzione di un terzo dei volumi produttivi.

I lavori che partiranno nell'immediato sono: riqualificazione quartiere Guasco San Pietro, Archi Stazione e della Mole Vanvitelliana ad **Ancona**; riqualificazione lungomare ovest e via Sparano a **Bari**; social housing, scuole, spazi verdi e percorsi ciclopeditoni nel quartiere Bolognina e Mercato Navile a **Bologna**; riqualificazione trasporti nel quartiere Librino, social housing a Catania; riqualificazione quartiere S. Elia, valorizzazione del fronte mare, realizzazione padiglione Nervi e recupero Borgo Vecchio a **Cagliari**; riqualificazione quartieri Molinello e Pescara, edilizia residenziale pubblica, a **Eboli**; incremento dell'offerta ricettiva al margine di Erice Casa Santa a **Erice**; valorizzazione Parco delle Cascine, ex stazione ferroviaria Leopolda e ex manifattura Tabacchi; completamento nuovo Teatro dell'Opera e edilizia convenzionata a **Firenze**; riqualificazione zona nord a Foligno; risanamento idrogeologico dell'affluente Rio Fereggiano a **Genova**; trasformazione dell'area Piazza d'Armi, con realizzazione di un parco urbano, auditorium, parcheggi interrati e impianti sportivi a **L'Aquila**; edilizia sociale nel quartiere Savutano, riqualificazione energetica a **Lamezia Terme**; città dell'arte e della musica di A. Siza, riqualificazione stazione ferroviaria e valorizzazione delle mura a **Lecce**; riqualificazione Borgo La Martella, housing sociale, car e bike sharing, teatro biblioteca, centro anziani, parco urbano, completamento viabilità e messa in sicurezza de-

gli edifici scolastici a **Matera**; riqualificazione e bonifica ambientale area Bovisa Gasometri a **Milano**; recupero di edifici di archeologia industriale ex Corradini a San Giovanni a Teduccio a **Napoli**; riqualificazione monastero di Santa Clara e realizzazione di biblioteca multimediale, otto residenze e attività commerciali a **Pavia**; interconnessione degli spazi urbani e sostituzione edilizia degli edifici nelle aree degradate a **Pieve Emanuele**; valorizzazione quartiere Bucaletto con housing sociale a **Potenza**; riqualificazione nell'area ex officine meccaniche reggiane a **Reggio Emilia**; ripristino fascia costiera e recupero della colonia marina A. Murri a **Rimini**; housing sociale, servizi per disabili, piste ciclabili,

riqualificazione scuole, parcheggi a **Roma**; Laguna Verde, con l'integrazione di parco e area metropolitana a **Settimo Torinese**; riqualificazione urbana quartiere Tamburi a **Taranto**; valorizzazione quartiere Falchera con realizzazione di nuovi alloggi, infrastrutture e riqualificazione energetica degli edifici a **Torino**; riqualificazione periferia col recupero delle ex caserme Duca delle Puglie e Beleno, e trasformazione in polo culturale a **Trieste**; riqualificazione complesso Vaschette a Marghera e centro storico di Mestre a **Venezia**; riqualificazione patrimonio Erp e realizzazione di edifici da destinare ad edilizia sociale, miglioramento delle infrastrutture e dei trasporti a **Verona**. (Tabella 1)

Tabella 1 - LA DESTINAZIONE AFFETTIVA DELLE RISORSE

Regioni	Comuni/Proposte	Importi attribuiti (euro)
Marche	Ancona	8.770.000
Puglia	Bari	8.225.000
Emilia Romagna	Bologna	10.250.000
Sardegna	Cagliari	11.030.000
Campania	Eboli	5.175.000
Toscana	Firenze	14.670.000
Umbria	Foligno	6.586.000
Liguria	Genova	25.000.000
Abruzzo	l'Aquila	15.000.000
Puglia	Lecce	8.300.000
Basilicata	Matera	8.940.000
Lombardia	Milano (Bovisa)	5.000.000
Lombardia	Pavia	7.250.000
Lombardia	Pieve Emanuele	7.460.000
Basilicata	Potenza	12.300.000
Emilia Romagna	Reggio Emilia	10.950.000
Emilia Romagna	Rimini	7.510.000
Lazio	Roma	12.960.000
Piemonte Settimo	Torinese	5.848.000
Piemonte	Torino	11.090.000
Friuli Venezia Giulia	Trieste	4.000.000
Veneto	Venezia	9.800.000
Veneto	Verona	7.886.000
Importo totale Piano città		224.000.000
Sicilia	Catania	13.000.000
Sicilia	Erice	7.000.000
Calabria	Lamezia Terme	30.000.000
Campania	Napoli	20.000.000
Puglia	Taranto	24.000.000
Importo Zone Franche Urbane		94.000.000

Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri - 10 luglio 2012

Piano nazionale di edilizia abitativa di cui all'articolo 11 del decreto-legge 26 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133. (13A01381) (GU n.42 del 19-2-2013)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Visto il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, recante «Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria»;

Visto, in particolare, l'art. 11 del citato decreto che dispone che con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, previa delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe) e di intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sia approvato un Piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 luglio 2009 che, in attua-

zione delle richiamate disposizioni ha approvato, in allegato, il «Piano nazionale di edilizia abitativa»;

Visto, in particolare, l'art. 11 dell'allegato al citato decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, che ha definito le modalità per l'utilizzo di una dotazione finanziaria, fino ad un massimo di 150 milioni di euro, a valere sul Fondo istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di cui all'art. 11, comma 12, del più volte citato decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, ai fini della partecipazione a uno o più fondi immobiliari chiusi, attraverso la sottoscrizione delle relative quote;

Visto il comma 4 del richiamato art. 11 del suddetto allegato che individua i criteri per la definizione dei requisiti che devono essere contenuti nei regolamenti dei fondi immobiliari ai fini di poter utilizzare la somma fino ad un massimo di 150 milioni di euro;

Visto, in particolare, che tra tali criteri è indicato che i regolamenti dei fondi immobiliari, ai fini della partecipazione agli investimenti locali, devono prevedere esclusivamente l'acquisizione di partecipazioni di minoranza fino a un limite massimo del 40%;

Visto il bando di gara del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, corredato dai relativi disciplinari di gara e capitolato d'onori, indirizzato all'individuazione delle società di gestione del risparmio cui attribuire la somma di



140 milioni di euro, attraverso la sottoscrizione delle relative quote;

Vista la previsione del punto 2 del capitolato d'oneri allegato al menzionato bando di gara che, in coerenza con le indicazioni contenute nell'allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, definisce i requisiti essenziali che devono essere posseduti dai regolamenti dei fondi ai fini della partecipazione alla suddetta gara;

Visto, in particolare, il requisito indicato alla lettera f) del richiamato punto 2, secondo cui la partecipazione agli investimenti locali deve avvenire acquisendo partecipazioni di minoranza fino a un limite massimo del 40%;

Considerata l'opportunità di consentire che tale limite possa essere modificato nell'ambito del regolamento del fondo risultato aggiudicatario della gara medesima, ai fini di facilitare l'operatività degli investimenti;

Sulla proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti

DECRETA:

Articolo unico

Il regolamento del fondo immobiliare chiuso di cui all'art. 11, comma 1, dell'allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, è modificabile prevedendo il superamento del limite massimo del 40% per le partecipazioni da acquisire nell'ambito degli investimenti locali. Tale limite può essere innalzato in relazione alle autonome valutazioni dei sottoscrittori dei suddetti fondi immobiliari, fermo restando la necessità di salvaguardare la partecipazione di capitali privati negli investimenti locali.

Roma, 10 luglio 2012

Il Presidente del Consiglio dei Ministri

Monti

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti

Passera

Registrato alla Corte dei conti il 21 dicembre 2012.

Presidenza del Consiglio dei Ministri, registro n. 10, foglio n. 142.

Il Capo Dipartimento

PREMESSO

- che l'art.12 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, pubblicato sulla G.U. del 26 giugno 2012 n. 147, concernente "Misure urgenti per la crescita del paese", convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'11 agosto 2012 n. 187, prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti predisponesse un piano nazionale per le città, dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate;

- che, in ottemperanza al comma 1 del suddetto art. 12, con decreto del Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 286 del 3 agosto 2012, così come modificato dal decreto del Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 10 ottobre 2012, n. 349, è stata istituita la Cabina di regia per l'attuazione del Piano nazionale per le città;

- che, ai sensi del comma 2, dell'art. 12, del D.L. n. 83 /2012, i comuni inviano alla Cabina di regia proposte di Contratti di valorizzazione urbana costituite da un insieme coordinato di interventi con riferimento ad aree urbane degradate, contenenti le indicazioni previste dallo stesso comma 2 e corredate dalla documentazione di cui al comma 2, dell'art.4, del D.M. 3 agosto 2012, n. 286;

- che, sulla base dell'istruttoria tecnica Fornita dall'apposito gruppo di lavoro del MIT nonché dei criteri previsti dal comma 3, dell'art. 12, del D.L. n. 83/2012 e delle disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 3 agosto 2012, la Cabina di regia, dopo aver verificato la disponibilità di investimenti ed apporti dei soggetti interessati; seleziona le proposte graduandole secondo la priorità (alta, media, bassa);

- che il comma 4, dell'art. 12, del D.L. n. 83 /2012, dispone che la Cabina di regia promuove, di intesa con il comune interessato, la sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana che regola gli impegni dei vari soggetti pubblici e privati, prevedendo anche la revoca dei finanziamenti in caso di inerzia realizzativa.



CONSIDERATO

- che la Cabina di regia, sulla base degli apporti e delle risorse messe a disposizione dai vari organismi che la compongono, ha definito gli investimenti attivabili negli ambiti urbani dei comuni selezionati, come risulta dall'allegato 1 al verbale n. 3 in data 16.01.2013;
- che la Cabina di regia ha proposto al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti la destinazione delle risorse del "Fondo per l'attuazione del piano nazionale per le città" alle finalità dei Contratti di valorizzazione urbana;

DECRETA:

ARTICOLO 1

È approvata la seguente destinazione delle risorse del "Fondo per l'attuazione del piano nazionale per le città" proposta dalla Cabina di regia istituita con D.M. 3 agosto 2012, n. 286:

(Tabella 2)

Tabella 2 - PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELLE RISORSE

Regione	Comuni/Proposte	Importi attribuiti (Euro)
Marche	ANCONA	8.770.000
Puglia	BARI	8.225.000
Emilia-Romagna	BOLOGNA	10.250.000
Sardegna	CAGLIARI	11.030.000
Campania	EBOLI	5.175.000
Toscana	FIRENZE	14.670.000
Umbria	FOLIGNO	6.586.000
Liguria	GENOVA	25.000.000
Abruzzo	L'AQUILA	15.000.000
Puglia	LECCE	8.300.000
Basilicata	MATERA	8.940.000
Lombardia	MILANO (BOVISA)	5.000.000
Lombardia	PAVIA	7.250.000
Lombardia	PIEVE EMANUELE	7.460.000
Basilicata	POTENZA	12.300.000
Emilia-Romagna	REGGIO EMILIA	10.950.000
Emilia-Romagna	RIMINI	7.510.000
Lazio	ROMA	12.960.000
Piemonte	SETTIMO TORINESE	5.848.000
Piemonte	TORINO	11.090.000
Friuli-Venezia Giulia	TRIESTE	4.000.000
Veneto	VENEZIA	9.800.000
Veneto	VERONA	7.886.000
IMPORTO TOTALE		224.000.000



ARTICOLO 2

L'esatta quantificazione delle risorse attribuite è individuata in sede di sottoscrizione del Contratto di valorizzazione urbana e non può essere superiore alla somma approvata per ciascuna proposta, né complessivamente superiore all'importo di 224 milioni di euro, di cui all'art. 12, comma 6, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, a valere sul capitolo di bilancio 736 5 dello stato di previsione della spesa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

ARTICOLO 3

Si prende atto della seguente ripartizione, effettuata dalla Cabina di regia, delle risorse destinate dal Ministro per la coesione territoriale alle Zone franche urbane, per l'importo totale di 94 milioni di euro: (Tabella 3)

Il presente decreto viene inviato all'Organo di controllo per la registrazione. ■

Tabella 3 - RISORSE DESTINATE ALLE ZONE FRANCHE URBANE

Regione	Comuni/Proposte	Importi attribuiti ZFU (Euro)
Sicilia	CATANIA	13.000.000
Sicilia	ERICE	7.000.000
Calabria	LAMEZIA TERME	30.000.000
Campania	NAPOLI	20.000.000
Puglia	TARANTO	24.000.000
IMPORTO TOTALE		94.000.000

COSTI DELL'ABITARE, EMERGENZA ABITATIVA E NUMERI DEL DISAGIO

a cura dell'Area Welfare Politiche abitative *Cgil nazionale*

I redditi da lavoro, per una quota sempre maggiore di famiglie, non sono sufficienti per affrontare spese indifferibili, con costi al limite della sostenibilità economica. I dati recentemente diffusi da Bankitalia e dall'Istat confermano quanto la Cgil ha più volte denunciato circa una condizione ormai critica per le famiglie, che hanno sempre più difficoltà nel sostenere spese e consumi.

La spesa che incide maggiormente sui bilanci familiari è quella per la casa, mediamente del 31,2%, ma di oltre il 40% per tre milioni di famiglie, a causa dell'aumento dei costi e del maggiore impatto che hanno sui redditi che vedono diminuire il potere di acquisto. Negli ultimi cinque anni quasi 150mila famiglie hanno perso la propria abitazione in proprietà o in affitto a causa di morosità sfociate in pignoramenti o in esecuzione di provvedimenti di sfratto. Senza forme di sostegno ai redditi e maggiore disponibilità di abitazioni a prezzi sostenibili, altre 300mila famiglie proprietarie o in affitto potrebbero perdere la propria abitazione nel prossimo triennio a causa delle morosità, con esecuzione immobiliare o di sfratti.

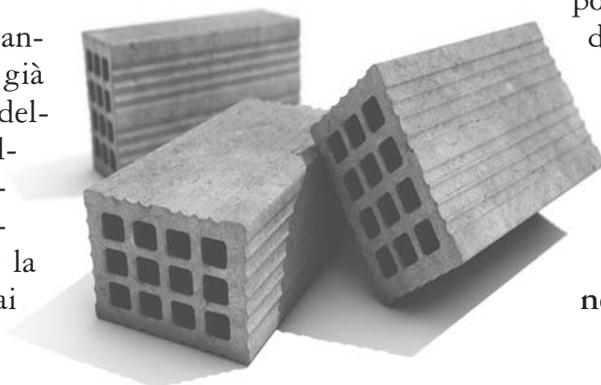
L'Istat, nel rapporto annuale 2012, aveva già rafforzato il dato delle crescenti difficoltà economiche delle famiglie, mettendo in evidenza come la casa fosse una voce dai

costi in continuo aumento: nel 2012, infatti, i prezzi dei prodotti acquistati con maggiore frequenza sono aumentati in misura maggiore per le voci Abitazione, acqua, elettricità, combustibili e Trasporti: +7,1% (+5,2% nel 2011) e +8,5% (6,2% nel 2011).

Ora l'Istat diffonde i dati che confermano l'impoverimento delle famiglie: il reddito disponibile in termini reali è crollato, scendendo del 5% dal 2007 e l'indicatore della grave deprivazione sale nel 2011 all'11,15, dal 6,9% del 2010: 6,7 milioni di italiani sono in forte difficoltà economica.

Anche Banca d'Italia ha diffuso il dato dell'aumento di famiglie con reddito insufficiente a coprire i consumi: in particolare la metà di quelle a basso reddito. Sono colpiti soprattutto giovani, migranti e famiglie in affitto con capofamiglia operaio, disoccupato, pensionato, impiegato a tempo parziale. Il peso dei costi abitativi, quindi, si conferma come determinante nell'acuire le difficoltà economiche. L'aumento degli squilibri è messo in luce anche dall'incremento della concentrazione della ricchezza: tra il 2008 e il 2010 la quota di ricchezza netta posseduta dai tre quartili di reddito più bassi è diminuita a vantaggio della classe più elevata.

È indispensabile cercare risposte perché gli alti costi legati all'abitare incidono soprattutto sulle fasce più deboli di popolazione, attraverso misure che agisca-



no in direzione di un ridimensionamento dei costi, di un minor impatto sui redditi e di una maggiore equità di imposizione fiscale.

I numeri del disagio

Costi dell'abitazione e redditi nell'ultimo decennio

- Le retribuzioni contrattuali sono ferme con una riduzione in termini reali di circa un punto, cinque considerando il periodo più recente;
- gli affitti hanno subito aumenti del 130% per i rinnovi (fino a +150% nei grandi centri);
- i costi degli immobili hanno registrato aumenti del 50% (fino a +100% nei grandi centri);
- gli sfratti per morosità sono aumentati del 100%;
- i pignoramenti sono aumentati del 150%.

Famiglie in proprietà

- I lavoratori di pendenti ed i pensionati, l'81% dei proprietari, possiedono immobili con un valore pari al 73% del totale e il 72% dichiara un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro;
- 3,3 milioni di famiglie hanno un mutuo.

Famiglie in affitto

- Oggi nuclei sostanzialmente deboli: il 20,5% sono unipersonali, il 67% monored-dito, il 29% di pensionati; il 40% ha come persona di riferimento un operaio, il 23% un



ultrasessantacinquenne;

- quasi il 70% ha un canone di mercato;
- 900mila famiglie vivono in abitazioni pubbliche (4% del totale contro una media EU del 20%).

Il mercato degli affitti

Nell'ultimo decennio i canoni di affitto sono aumentati, in media, del 130% per i contratti rinnovati (740,00 euro mensili nel 2012), del 150% per i nuovi contratti (1.100,00 euro mensili). (Tabella 4)

Tabella 4 - CANONI D'AFFITTO

Zone	Canone medio	M	B	T	Canone medio	M	B	T	
Centro		360	550	800		680	920	1.200	
Semicentro	Bari	640	340	500	Napoli	950	570	800	1.000
Periferia		300	430	600		500	750	900	
Centro		800	950	1.200		600	650	750	
Semicentro	Bologna	1120	760	840	Palermo	700	500	550	680
Periferia		630	720	950		460	550	600	
Centro		500	650	750		1.100	1.400	1.700	
Semicentro	Catania	630	460	580	Roma	1.300	800	1.000	1.300
Periferia		400	520	670		600	750	1.000	
Centro		950	1.400	1.700		580	650	800	
Semicentro	Firenze	1300	750	1.000	Torino	750	520	570	740
Periferia		700	850	1.000		450	600	680	
Centro		700	800	1.000		1.000	1.500	1.900	
Semicentro	Genova	800	620	700	Venezia	1.430	900	1.300	1.500
Periferia		550	620	800		820	900	1.200	
Centro		900	700	2.000					
Semicentro	Milano	1.400	760	1.500					
Periferia		700	850	1.100					

M: Monolocale B: Bilocale T: Trilocale
 Stime effettuate per un appartamento di circa 80 mq. Ubicato in zona semicentrale.

Dati Sumia

Le conseguenze del caro affitti: gli sfratti

Gli alti costi legati alla casa in affitto hanno concorso ad aumentare le morosità, l'87% degli sfratti emessi nel 2011, 240mila negli ultimi cinque anni; senza disponibilità di case a prezzi sostenibili e forme di sostegno ai redditi, se ne potrebbero aggiungere 150mila nel prossimo triennio. (Tabelle 5-6-7)

Sono aumentate soprattutto le morosità incolpevoli, legate a condizioni economiche particolarmente critiche di chi non riesce più a sostenere le spese per l'abitazione. Dai dati del 2012, risultati di un monitoraggio effettuato

da Cgil e Sunia:

- **i giovani**, con meno di 35 anni, rappresentano il 21% del totale: lavoratori precari o che hanno perso nel corso dell'ultimo biennio il posto di lavoro (20% nel 2011, 18% nel 2010, 4% nel 2009);

- **le famiglie di migranti** rappresentano il 26% del totale, con nuclei composti in media da tre o più persone (erano sempre il 26% nel 2011, il 24% nel 2010, il 22% nel 2009);

- **i nuclei composti da anziani** rappresentano il 38% del totale (erano il 35% nel 2011, il 27% nel 2010, il 25% nel 2009) dei quali due terzi composti da una persona che vive sola; Il 62% dei nuclei familiari ha figli e di questi

Tabella 5 - SFRATTI EMESSI

	Sfratti emessi	(di cui per morosità)	Variaz. % su anno precedente	Richieste di esecuzione	Variaz. % su anno precedente	Sfratti eseguiti	Variaz. % su anno precedente
2001	40.500	26.937	2,78	98.068	-4,85	20.608	-4,65
2002	40.130	27.154	-0,91	91.574	-6,62	20.389	-1,05
2003	39.284	27.781	-2,11	83.748	-8,55	23.000	12,81
2004	46.193	32.578	17,59	78.099	-6,75	25.267	9,86
2005	45.815	33.768	-0,82	106.335	36,15	25.671	1,60
2006	45.526	34.309	-0,63	100.821	-5,19	22.278	-13,22
2007	43.869	33.959	-3,64	109.446	8,55	22.468	0,85
2008	52.291	41.203	19,20	139.193	27,18	25.108	11,75
2009	61.484	51.576	17,58	116.573	-16,25	27.584	9,86
2010	65.664	56.269	6,80	111.260	-4,56	29.889	8,36
2011	63.846	55.543	-2,77	123.914	11,37	28.641	-4,18
Ultimi 5 anni	287.154	238.550	106,2			133.690	

Elaborazioni Cgil su dati ministero dell'Interno

Tabella 6 - SFRATTI EMESSI NEI CENTRI MAGGIORI

	Sfratti emessi	Morosità
Roma	6.686	5.330
Milano	5.097	4.359
Napoli	3.696	2.812
Torino	3.163	3.090
Bologna	1.413	1.258
Firenze	1.393	1.231
Palermo	1.381	1.22
Genova	1.291	1.123
Catania	1.004	867
Bari	986	789

Elaborazioni Cgil su dati ministero dell'Interno

Tabella 7 - ESECUZIONI NEI CENTRI MAGGIORI

	Sfratti emessi	Morosità
Milano	22.146	741
Roma	7.206	2.343
Napoli	5.900	1.598
Firenze	4.330	706
Bologna	3.622	982
Catania	2.559	961
Genova	2.495	834
Palermo	1.519	548
Torino	1.245	353
Bari	621	476

Elaborazioni Cgil su dati ministero dell'Interno

due terzi figli minori; il 35% dei casi riguarda nuclei in cui il percettore ha perso il posto di lavoro (32% nel 2011, 28% nel 2010, 20% nel 2009).

Mercato degli acquisti

Anche il mercato degli acquisti di abitazioni ha registrato nell'ultimo decennio aumenti, in media del 50%, con punte del 100% nei grandi centri. La scelta di comprare una casa ha comportato spesso il ricorso a finanziamenti, di durata sempre più lunga e di importi sempre crescenti, che hanno spesso raggiunto il limite della sopportabilità economica: tre milioni di famiglie hanno un mutuo in corso.

Oggi assistiamo a una forte diminuzione delle compravendite, dimezzate dal 2006, ma a questa non ha corrisposto un'analoga diminuzione dei prezzi, che nel 2012 flettono al massimo del 4% contro una diminuzione di compravendite che supera il 25% su base annua. Assistiamo anche a una flessione significativa del ricorso all'indebitamento, determinata dalla caduta del potere di acquisto delle famiglie, a fronte di una stretta attuata dagli istituti bancari e di tassi ancora su livelli elevati, dato che emerge dal confronto con la media dei tassi applicati in Europa, nonostante la base su cui vengono calcolati i tassi sia comune a tutti i paesi. (Tabella 8)

Le conseguenze del caro acquisti: i pignoramenti

Sono aumentati anche i pignoramenti di chi perde la propria abitazione perchè non riescono più a sostenere le spese dei mutui.

Tra il 2008 e il 2011 i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari sono aumentati di circa il 75% (arrivando a sfiorare i 38.000). Nel 2012 (secondo i dati raccolti nei principali Tribunali alla data del 30 settembre 2012 e proiettati al 31.12.2012) ci potrebbe essere un ulteriore aumento del 22.8%.

Gli altri costi: tariffe e tasse

Oltre ai costi di acquisto e di affitto, anche i costi connessi alla casa sono aumentati esponenzialmente negli ultimi anni.

Nell'ultimo decennio (periodo 2002/2012) a fronte di un incremento del costo della di oltre il 30%, le bollette medie del gas e dell'acqua risultano cresciute del 50% e del 75%, quelle della raccolta rifiuti oltre il 60%. Nell'ultimo anno si è registrato un ulteriore aumento dei costi relativi al mantenimento dell'abitazione, pari mediamente al 4%.

La recente introduzione dell'Imu ha aumentato la tassazione sulla casa, portando l'Italia al livello dei Paesi europei con la maggiore pressione fiscale legata all'abitazione e pesando soprattutto su lavoratori dipendenti e pensionati, che rappresentano oltre l'80% dei proprietari. Oltre un terzo del gettito da manovre sulla prima casa è derivato da quattro Comuni: Roma, Torino, Genova e Napoli, dove il peso del gettito dell'imposta sulla prima casa rispetto al totale si attesta sul 27%. È emerso il dato della forte differenza tra importo medio e importo versato nei grandi centri dove l'imposta, già non rispondente alla realtà dei valori di mercato a causa delle rendite non aggiornate, ha visto aumenti dell'aliquota anche per la prima casa. Questo in presenza di addizionali comunali già in molti casi più alte di quelle medie: a Roma 0,9, a Torino e Genova 0,8 rispetto, ad esempio, a Bologna (0,7), Milano (da 0,2 a 0,8 secondo le fasce di reddito, 0,3 per redditi compresi tra 15 e 28mila euro), Napoli (da 0,45 a 0,8 secondo le fasce di reddito, 0,5 per redditi compresi tra 15 e 28mila euro), 0,2 a Firenze.

In città, quindi, in cui è già maggiore l'erosione dei redditi per i lavoratori ed i pensionati, le aliquote per la prima casa hanno subito aumenti, incidendo pesantemente sui bilanci familiari.

Tabella 8 - DIFFERENZIALE TASSI MEDI BANCARI SU MUTUI A FAMIGLIE (NUOVE OPERAZIONI)

	Tassi applicati in Italia	Tassi applicati in Area euro	Differenziale Italia - Eurolandia (in punti base)
01/10/12	4,88	3,49	+139

Dati Federconsumatori



Il peso delle spese per la casa sulle famiglie

I costi complessivi, per un'abitazione media di 80 mq situata in una zona semicentrale di un grande centro urbano, ammontano rispettivamente a 1.515,00 euro al mese per un appartamento in affitto, 1.150,00 euro al mese per un appartamento di proprietà. I valori considerano la media tra le città metropolitane, ma ovviamente il dato aumenta considerando i centri urbani, dove alcune voci, come l'Imu ad esempio, pesano in modo sostanzialmente maggiore.

A far lievitare le spese sono, come detto, i con-

tinui aumenti di luce, riscaldamento, gas e acqua, la recente introduzione dell'Imu, nonché quello previsto con la nuova Tares (+25% rispetto alla vecchia tassa sui rifiuti). Si prospettano aumenti anche dei costi connessi alle spese di manutenzione, la cui crescita potrebbe essere spinta dall'aumento dell'Iva da luglio.

Complessivamente, come la Cgil ha già denunciato, in assenza di modifiche c'è il rischio di una stangata, tra giugno e luglio, di circa 31,8 miliardi di euro (11,6 miliardi acconto Imu, 14,4 miliardi saldo Irpef, 4 miliardi acconto Tares e 1,8 miliardi la tranche dell'aumento dell'Iva). (Tabella 9) ■

Tabella 9 - SPESE MENSILI PER IL MANTENIMENTO DI UN APPARTAMENTO IN AFFITTO O IN PROPRIETÀ

	Abitazione in affitto Canone	Abitazione in proprietà Mutuo
Canone di affitto/mutuo	1.100,00	700,00
Oneri (Condominio, luce, acqua, gas da cucina)	185,00	185,00
Riscaldamento	150,00	150,00
Telefono/Internet	30,00	30,00
TARES	50,00	50,00
IMU	-	35,00
Totale costi	415,00	450,00
Totale costi + affitto o mutuo	1.515,00	1.150,00

Dati Sunia

CEDOLARE SECCA E RIFORMA DELLE LOCAZIONI

*Il documento Cgil, Cisl, Uil,
Sunia, Siset, Uniat*

Il nostro paese vive da anni la crisi di un sistema abitativo che non riesce a dare una risposta adeguata a una domanda che, nel corso degli anni, è divenuta sempre più complessa per composizione sociale, livelli di reddito, esigenze di mobilità territoriali e qualità urbana ed edilizia.

Dietro alle punte di emergenza rappresentata dagli sfratti, e in particolare quelli per morosità, si nasconde una realtà ben più vasta fatta di numeri assolutamente preoccupanti: .

650mila domande di edilizia pubblica inevase, circa tre milioni di giovani tra i 25 e i 36 anni che continuano a vivere con i genitori, oltre tre milioni di lavoratori emigrati

che vivono in condizioni di sovraffollamento e di forte disagio abitativo, oltre il 70% delle famiglie in affitto (2milioni e 300mila nuclei familiari) ha un reddito inferiore ai 30mila euro annui e vive in prevalenza nelle grandi aree metropolitane dove gli affitti sono più elevati.

La divaricazione crescente tra il livello dell'offerta e le capacità della domanda è dimostrata dall'andamento degli sfratti per morosità, passati dalle percentuali irrisorie dei primi anni '80 all'attuale 80% del totale delle sentenze di sfratto emesse.

Di fronte a questo sintetico e schematico quadro ben evidenziato dal Cnel nel documento *La crisi degli affitti e il piano di edilizia abitativa* appare evidente la necessità di intervenire

in tre direzioni:

1) aumentare in maniera consistente e strutturale l'offerta di alloggi a canoni sostenibili dalla domanda;

2) sostenere il reddito delle famiglie più deboli attraverso il fondo di sostegno all'affitto;

3) riformare il regime delle locazioni per riequilibrare le dinamiche del mercato.

Se queste sono le esigenze gli strumenti finanziari e normativi messi in campo appaiono a oggi insufficienti perché, oltre ai problemi quantitativi, non prevedono un flusso strutturale di risorse in grado di programmare gli interventi in un arco temporale di medio-lungo periodo. In particolare:

- il sistema dei fondi immobiliari varato con la L.133/2008 rischia di rispondere solo ad una parte della domanda per il livello dei canoni che propone, anche a causa dell'assenza di una reale contrattazione con le rappresentanze dell'utenza, contrattazione peraltro prevista dal DM di recepimento della convenzione nazionale ex lege 431;

- il fondo di sostegno alla locazione, strumento indispensabile per sostenere le famiglie a più basso reddito, viene costantemente ridotto. In valori assoluti è passato dagli oltre 360milioni del 2000 ai 110 previsti per il 2011. Se si considera che questi anni hanno visto l'esplosione dei valori immobiliari e degli affitti, è immediatamente percepibile la divaricazione cre-

scenze tra le risorse che sarebbero necessarie e quelle realmente messe a disposizione;

- la recente introduzione con il decreto delegato sul federalismo fiscale dell'imposta sostitutiva sui redditi da locazione al 20% non avrà alcun effetto sulla dinamica degli affitti. È illusorio pensare che una riduzione della pressione fiscale possa produrre come effetto una analoga e spontanea riduzione del livello dei canoni. Non solo, l'applicazione generalizzata di una flat tax, oltre ovviamente a favorire in maniera consistente i redditi più alti, riduce, fino quasi ad annullare, il vantaggio fiscale, peraltro insufficiente, dei contratti concordati ex art. 3 comma 2 della L. 431/98, rispetto ai contratti a canale libero.

L'uso attento e selettivo della leva fiscale è indispensabile per governare le dinamiche del mercato indirizzandole verso comportamenti virtuosi. Era questo uno degli obiettivi della L. 431 che, introducendo un doppio canale, tentava di contenere gli affitti attraverso uno scambio offerto alla proprietà tra contrattazione collettiva e agevolazioni fiscali.

Questo sforzo viene nei fatti abbandonato nello schema del decreto sul federalismo fiscale che si configura, su questo punto, puramente e semplicemente come una riduzione secca della pressione fiscale senza una contropartita in termini sociali.

Eppure la riduzione degli affitti è uno degli obiettivi prioritari da perseguire per costruire una politica della casa non episodica o emergenziale. Oggi questo è possibile solo attraverso un aumento significativo dei contratti concordati.

È per questo che, nell'iter che porterà al varo definitivo del decreto delegato, va reintrodotta una forte differenza di trattamento fiscale tra i due canali attraverso l'applicazione ai redditi derivanti dai contratti concordati dell'imposta sostitutiva al 20% calcolata sull'imponibile così come viene determinato dall'art. 8 della L. 431.

Sul fronte della lotta all'evasione fiscale nel settore lo schema di decreto delegato contiene misure di contrasto significative e importanti, ma manca di due strumenti fondamentali quali la tracciabilità dei pagamenti e la detrazione fiscale degli affitti pagati dai conduttori.

Quest'ultima sarebbe una misura di equità, perché introdurrebbe un vantaggio analogo a quello praticato per i cittadini che pagano il mutuo per la prima casa; di contenimento del peso complessivo dell'affitto sul reddito; di contrasto all'evasione, perché creerebbe un conflitto di interessi tra proprietario e inquilino.

La riforma delle locazioni

Ad oltre dieci anni dall'introduzione della L. 431 il bilancio sulla sua applicazione non può essere positivo.

Troppo bassa la percentuale dei contratti concordati (15%) in rapporto a quelli a canale libero per determinare una influenza positiva sull'andamento dei canoni. Su questo risultato sicuramente hanno pesato elementi come la forte e diffusa evasione che rende inutile un vantaggio fiscale su un'imposta che non si paga, l'insufficienza della stessa agevolazione per la proprietà in regola con



il fisco, la scarsa diffusione mediatica di questa opportunità, la progressiva “perdita di attenzione” da parte dei Governi nei confronti dei problemi della locazione. Prova ne è il fatto che, nonostante la legge lo preveda, il Ministero delle Infrastrutture non convoca il Tavolo per il rinnovo della convenzione nazionale scaduta da sei anni.

Ma probabilmente è il presupposto su cui è basata la legge a dover essere rivisto. Un mercato fatto di due canali, il primo, quello libero, le cui regole e livelli economici vengono determinati esclusivamente dalla proprietà e il secondo, quello concordato, le cui regole e livelli economici vengono determinati dalla contrattazione collettiva tra le parti, non funziona perché è naturale che l'unica parte che sceglie quale dei due utilizzare, la proprietà, si orienti verso la forma che le garantisce più libertà economica e normativa. Non solo, l'andamento del mercato trascina inevitabilmente in alto anche il secondo canale squilibrando i poteri contrattuali tra le rappresentanze collettive e, naturalmente, ancora di più tra le parti individuali.

Intervenire su questa realtà significa programmare investimenti e progetti per allentare la pressione della domanda in maniera strutturale e riequilibrare anche per via normativa il potere contrattuale delle parti.

Appare quindi indifferibile affrontare il tema e i contenuti di una complessiva riforma delle locazioni private. Una riforma che, superando il doppio canale, operi su:

- le regole contrattuali della locazione;
- le regole economiche;
- le regole fiscali;
- le sanzioni per il mancato rispetto delle norme.

Non si tratta di ritornare a regole rigide ma di disegnare una legge che definisca i confini entro i quali la contrattazione collettiva tra le parti stabilisca gli aspetti contrattuali ed economici della locazione. Questo sistema, sperimentato in buona parte nella definizione di centinaia di accordi territoriali, nella convenzione nazionale, nella contrattazione con le grandi proprietà immobiliari, al contrario di una norma rigida garantisce la possibilità di un rapido adeguamento delle forme e dei contenuti della locazione al mutamento delle condizioni, lasciando

alla libertà delle parti collettive l'individuazione delle possibili soluzioni.

La contrattazione collettiva è l'unico strumento in grado di riequilibrare il potere contrattuale tra le parti essendo evidente che non è un mercato che funziona correttamente quello dove una delle due parti non ha alcuna possibilità di scelta.

Mentre oggi è necessario, come veniva sottolineato in precedenza, accentuare il vantaggio fiscale del canale concordato, in una prospettiva di riforma come quella delineata il regime fiscale andrebbe riunificato con una imposta sostitutiva e una fiscalità di vantaggio.

Una fiscalità di vantaggio per promuovere locazioni stipulate con “regimi speciali di canone concordato” da prevedersi negli stessi accordi locali o con accordi integrativi di quelli locali, allo scopo di compensare assunzione da parte di privati locatori di obblighi di servizio per finalità di “housing sociale” e, per contro, una penalizzazione di carattere fiscale per gli appartamenti sfitti.

Un aspetto importante che la riforma deve affrontare è quello della programmazione delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio in rapporto alle concrete possibilità di alloggi alternativi che, ovviamente, andranno incrementati anche attraverso la costituzione di Agenzie per la casa a livello comunale come proposto dal Cnel e concretamente avviate in importanti Comuni.

Fondamentale tassello della politica abitativa è l'adeguamento del Fondo di sostegno all'affitto, senza il quale non solo non si riesce ad affrontare oggi il fenomeno degli sfratti per morosità, ma non si riuscirebbe neanche a gestire una fase di transizione prolungata verso la normalizzazione del nostro sistema abitativo.

All'adeguamento delle risorse deve accompagnarsi un meccanismo di erogazione del contributo in tempo reale ai cittadini. Nello stesso tempo deve essere rimossa l'incompatibilità attuale tra il sistema delle detrazioni e la possibilità di accedere al contributo. ■

CEDOLARE SECCA, LE RAGIONI DEL FLOP

*Studio Cgil-Sunia
a due anni dall'introduzione*

Oltre 400 milioni di minori entrate nel 2011; vantaggi sempre più consistenti all'aumentare dei redditi: 4.700 euro ai proprietari con più di 300mila euro.

Questo in sintesi è quanto emerge dall'analisi delle dichiarazioni dei redditi relativi al 2011 presentate recentemente dal ministero dell'Economia e Finanze.

L'introduzione della cedolare secca ai redditi da locazione non solo non ha prodotto un recupero significativo dell'evasione fiscale, ma ha comportato per l'erario una perdita pari a 422 milioni di euro: a tanto ammonta la differenza



tra quanto si sarebbe incassato nel 2011 mantenendo la tassazione precedente e le entrate effettive da cedolare secca relative ai contribuenti che hanno scelto questa opzione.

Una perdita 'scontata' visto le caratteristiche della imposta che, secondo la relazione del Servizio Bilancio della Camera dei Deputati, sarebbe stata compensata dalle maggiori entrate derivanti dall'emersione di centinaia di migliaia di contratti in nero.

L'andamento delle entrate effettive è ben lontano dalle previsioni che giustificavano finanziariamente l'introduzione della cedolare. Questi i dati: (Tabelle 10-11)

Tabella 10 - PREVISIONI DI ENTRATE

Anno	Previsioni entrate da cedolare secca	Previsioni minori entrate da Irpef	Saldo previsto
2011	2.715.000.000,00	2.254.000.000,00	461.000.000,00
2012	3.816.000.000,00	2.957.000.000,00	859.000.000,00

(Elaborazioni Cgil - Sunia su dati Camera dei Deputati - Valori in euro)

Tabella 11 - DIFFERENZA PREVISIONI/ENTRATE REALI

Anno	Entrate da cedolare nel bilancio di previsione	Entrate reali	Saldo effettivo
2011	2.715.000.000,00	875.226.000,00	-1.839.774.000,00
2012	2.360.000.000,00*	1.020.000.000,00**	-1.340.000.000,00
2012	714.000.000,00***	1.020.000.000,00**	306.000.000,00

(Elaborazioni Cgil - Sunia su dati Bollettino delle Entrate - Valori in euro)

* Il Governo Monti nella legge di Bilancio per il 2012 corresse la previsione di entrata dai 3 miliardi e 816 milioni a 2 miliardi 360 milioni.

** Il dato è rilevato dal Bollettino entrate gennaio 2013 del MEF. È un preconsuntivo gennaio-dicembre 2012 di cassa. Considerando il trascinarsi del saldo 2011 e le entrate a saldo che avverranno nel 2013 le entrate definitive non dovrebbero discostarsi molto dalla cifra indicata.

*** Con l'assestamento di Bilancio 2012 il Governo Monti ha ridimensionato le entrate di 1 miliardo e 646 milioni ponendosi in linea con le entrate registrate nel periodo gennaio-luglio pari a 304 milioni.



Se sul fronte delle entrate, le previsioni sono state ampiamente smentite, su quello del recupero dell'evasione fiscale è lecito supporre un analogo fallimento. I contribuenti che hanno optato per la cedolare sono essenzialmente coloro che avevano già un contratto registrato. Lo confermano indirettamente i dati storici relativi ai redditi da fabbricati: l'interruzione del trend positivo dopo cinque anni di aumenti è dovuto a questo fattore, non compensato da entrate derivanti dal contrasto all'evasione. (Tabella 12)

La perdita di gettito

Dall'analisi dei dati forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze i **contribuenti** che hanno optato nel 2011 per la cedolare secca in luogo della tassazione Irpef sui redditi da locazione risultano 482.891 per oltre 504.000 abitazioni (su un universo di 2.717.923 unità che risultano in locazione di proprietà di persone fisiche). Il **monte affitti** dichiarato dai 482.891 contribuenti è stato di euro 3.677.610.000 per i contratti a canale libero (88%) ed euro 541.661.000 per quelli a canale concordato (12%).

Applicando le **detrazioni forfettarie** previ-

ste (-15% per il canale libero e -40,5% per il concordato) e calcolando l'aliquota Irpef corrispondente alle fasce di reddito fornite dal Mef, il gettito Irpef è pari a euro 1.297.341.240,20 (1.223.214.795,50 per il canale libero e 74.126.444,70 per il concordato), a fronte di una entrata da cedolare secca per il 2011 di euro 875.226.000,00, con un minor gettito di euro 422.115.240,20.

Da notare che, aggiungendo questo imponibile Irpef al totale dei redditi da fabbricati della tabella 3, si raggiungerebbe la cifra di euro 38.449.017.795, in linea con il trend dei quattro anni precedenti.

Proiettando i risultati del 2011 all'anno successivo, tenendo conto del preconsuntivo gennaio-dicembre 2012, è possibile stimare in altri 250, 300 milioni la perdita di gettito per il 2012. Se a questa cifra si aggiungono le perdite derivanti dai mancati introiti relativi all'imposta di registro sui contratti di locazione e dalla non applicazione delle addizionali Irpef (assorbite dalla cedolare secca) si arriva ad una riduzione complessiva del carico fiscale sui redditi da locazione di circa 800 milioni. (Tabella 13)

Tabella 12 - ANDAMENTO ULTIMI 5 ANNI DEI REDDITI DA FABBRICATI

	2007	2008	2009	2010	2011
Totale redditi da fabbricati	34.138.841	35.152.019	36.269.890	37.415.632	35.000.761

(Dati Mef - Valori in migliaia di euro)

Tabella 13 - PERDITA DI GETTITO

	Imponibile	Entrate	Minore gettito	Saldo
Cedolare canale libero	3.677.610.000,00	772.298.100,00	-	-
Cedolare canale concordato	541.661.000,00	102.915.590,00	-	-
Irpef canale libero	3.125.968.500,00	-	1.223.214.795,00	-
Irpef canale concordato	322.288.295,00	-	74.126.444,00	-
Totali		875.226.000,00	1.297.341.240,00	-422115240

(Elaborazioni Cgil - Sunia su dati Mef - Valori in euro)

Tabella 14 - Vantaggio fiscale per classi di reddito

Classi di reddito	Frequenza	Differenza cedolare secca/Irpef*	Vantaggio fiscale procapite
da 0 a 1.000	969	8.416,00	8,69
da 1.000 a 1.500	1.076	15.093,90	14,03
da 1.500 a 2.000	1.255	25.892,40	20,63
da 2.000 a 2.500	1.437	35.575,80	24,76
da 2.500 a 3.000	1.453	44.065,20	30,33
da 3.000 a 3.500	1.222	42.839,85	35,06
da 3.500 a 4.000	1.180	46.780,05	39,64
da 4.000 a 5.000	2.123	92.017,85	43,34
da 5.000 a 6.000	1.887	94.644,15	50,16
da 6.000 a 7.500	2.735	143.147,15	52,34
da 7.500 a 10.000	4.893	263.442,50	53,84
da 10.000 a 12.000	4.511	244.120,60	54,12
da 12.000 a 15.000	8.201	458.648,35	55,93
da 15.000 a 20.000	20.798	-1.150.228,05	-55,30
da 20.000 a 26.000	39.098	-2.551.435,45	-65,26
da 26.000 a 29.000	24.239	-1.721.761,40	-71,03
da 29.000 a 35.000	60.509	-30.850.530,60	-509,85
da 35.000 a 40.000	49.201	-29.064.531,50	-590,73
da 40.000 a 50.000	69.133	-50.366.698,65	-728,55
da 50.000 a 55.000	24.084	-20.253.519,10	-840,95
da 55.000 a 60.000	19.840	-21.972.991,20	-1.107,51
da 60.000 a 70.000	31.110	-37.402.571,50	-1.202,27
da 70.000 a 75.000	12.451	-15.794.089,20	-1.268,50
da 75.000 a 80.000	10.869	-16.287.192,55	-1.498,50
da 80.000 a 90.000	18.199	-28.305.188,40	-1.555,32
da 90.000 a 100.000	13.985	-23.229.044,20	-1.661,00
da 100.000 a 120.000	18.565	-35.051.846,20	-1.888,06
da 120.000 a 150.000	14.765	-32.244.435,50	-2.183,84
da 150.000 a 200.000	10.974	-30.613.035,70	-2.789,60
da 200.000 a 300.000	7.150	-24.527.147,90	-3.430,37
oltre 300.000	4.748	-22.266.890,30	-4.689,74

(Elaborazioni Cgil-Sunia su dati Mef)

(i dati sull'IRPEF non tengono conto di addizionali, detrazioni, deduzioni)

La distribuzione regressiva del vantaggio fiscale

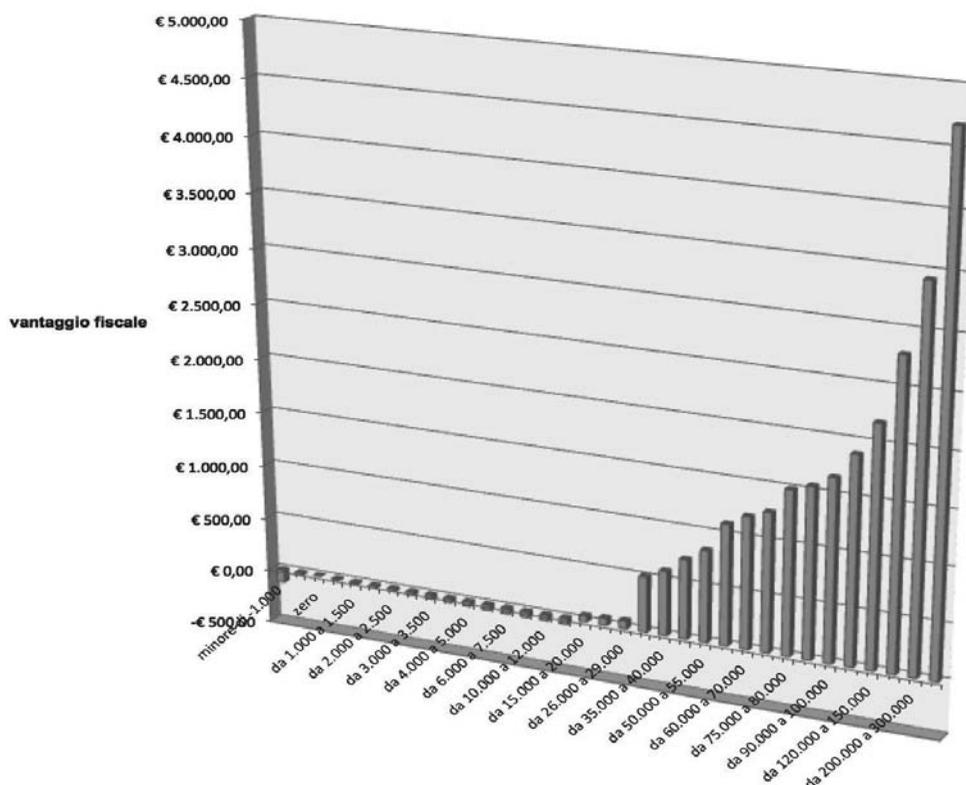
La cedolare secca è una flat tax e, come tale avvantaggia i percettori di redditi elevati. In sostanza, più il reddito è elevato più aumenta il vantaggio fiscale dell'applicazione della cedolare secca rispetto alla tassazione Irpef che è progressiva. I risultati dell'applicazione di questo tipo di tassa ai redditi da locazione per il 2011 sono dimostrati in maniera evidente dalla tabella successiva e dal relativo grafico. (Tabella 14)

(Grafico 1)

La classe di reddito che ha un vantaggio di gran lunga superiore è quella dei percettori oltre euro 300.000 che guadagnano circa euro 4.700 rispetto alla tassazione Irpef, la curva del vantaggio scende poi da questo picco per arrivare a zero intorno ai euro 20.000 di reddito al netto delle entrate da canoni per poi entrare in territorio negativo con i redditi più bassi. Da sottolineare, anche se esigua, la presenza di contribuenti che hanno scelto la cedolare secca pur traendone uno svantaggio rispetto alla tassazione Irpef. A partire dal 2013 la deduzione for-



Grafico 1 - DIFFERENZA TRA TASSAZIONE IRPEF E CEDOLARE SECCA



fettaria del 15% sui redditi da locazione in regime di Irpef è stata ridotta al 5% dalla riforma Fornero per finanziare gli ammortizzatori sociali previsti dalla stesa riforma. Ma questa norma cancellerà definitivamente qualsiasi vantaggio fiscale ad utilizzare la tassazione Irpef in luogo della cedolare secca, rendendo, molto probabilmente, privo di risorse il fondo previsto. Se infatti fino al 2012 i proprietari con i redditi più bassi avevano ancora convenienza ad optare per la tassazione Irpef, dal 2013 la convenienza

scompare come evidenzia il grafico successivo e la tabella 15. (Tabella 15) (Grafico 2)

Mentre la curva del vantaggio fiscale per il 2012 scende sotto lo zero intorno ai euro 20.000 di reddito, quella del 2013 non scende mai sotto lo zero. Questo significa che tendenzialmente dal 2013, in assenza di interventi legislativi, la totalità dei redditi da locazione verrebbe tassato con l'imposta sostitutiva. Come si vede, inoltre, la differenza nel vantaggio fiscale tra il 2012 ed il 2013 favorisce ancor di più i reddi-

Tabella 15* - VANTAGGIO FISCALE PER IL 2012 ED IL 2013 PER SINGOLO CONTRIBUENTE

Classi di reddito	Vantaggio fiscale per contribuente della cedolare su IRPEF 2013	Vantaggio fiscale per contribuente della cedolare su IRPEF 2012
da 0 a 1.000	1,45	-8,69
da 1.000 a 1.500	3,82	-14,03
da 1.500 a 2.000	3,54	-20,63
da 2.000 a 2.500	5,86	-24,76
da 2.500 a 3.000	6,94	-30,33
da 3.000 a 3.500	6,11	-35,06
da 3.500 a 4.000	7,60	-39,64
da 4.000 a 5.000	10,23	-43,34
da 5.000 a 6.000	12,73	-50,16
da 6.000 a 7.500	12,80	-52,34
da 7.500 a 10.000	11,78	-53,84
da 10.000 a 12.000	14,51	-54,12
da 12.000 a 15.000	15,51	-55,93
da 15.000 a 20.000	146,67	55,30
da 20.000 a 26.000	171,96	65,26
da 26.000 a 29.000	189,14	71,03
da 29.000 a 35.000	688,04	509,85
da 35.000 a 40.000	800,71	590,73
da 40.000 a 50.000	990,08	728,55
da 50.000 a 55.000	1.144,81	840,95
da 55.000 a 60.000	1.107,51	1.107,51
da 60.000 a 70.000	1.581,20	1.202,27
da 70.000 a 75.000	1.668,64	1.268,50
da 75.000 a 80.000	1.938,53	1.498,50
da 80.000 a 90.000	2.013,61	1.555,32
da 90.000 a 100.000	2.151,45	1.661,00
da 100.000 a 120.000	2.446,45	1.888,06
da 120.000 a 150.000	2.832,44	2.183,84
da 150.000 a 200.000	3.614,61	2.789,60
da 200.000 a 300.000	4.449,03	3.430,37
oltre 300.000	6.080,10	4.689,74

*L'elaborazione sui vantaggi 2013 è stata effettuata sugli stessi dati del 2012.



ti più elevati e le due curve sui redditi inferiori tendono ad appiattirsi. Naturalmente la perdita di gettito con questo scenario sarebbe di oltre 2 miliardi di euro.

La distribuzione reddituale e regionale

La distribuzione reddituale dei contribuenti che hanno optato per la cedolare secca conferma, da un'altra angolazione, il segno fortemente regressivo di questo regime. Ripartendo infatti i 482.891 contribuenti in quattro grandi fasce di reddito, abbiamo che l'11,64% con oltre 100.000 euro di reddito "risparmia" il 34,28% degli oltre 422 milioni di vantaggio fiscale complessivo. Dalla parte opposta l'11,18% dei contribuenti fino a 20.000 euro non risparmia assolutamente nulla. Nel mezzo i redditi tra 20.000 e 50.000 euro, che rappresentano il 50,15% del totale dei contribuenti, si spartiscono il 27,14% del vantaggio fiscale e il restante 27,03% dei contribuenti con redditi tra 50.000 e 100.000 euro si dividono il 38,67%. (Grafici 3-4)

Grafico 2 - CEDOLARE SECCA: VANTAGGIO FISCALE 2012 E 2013 SU IRPEF

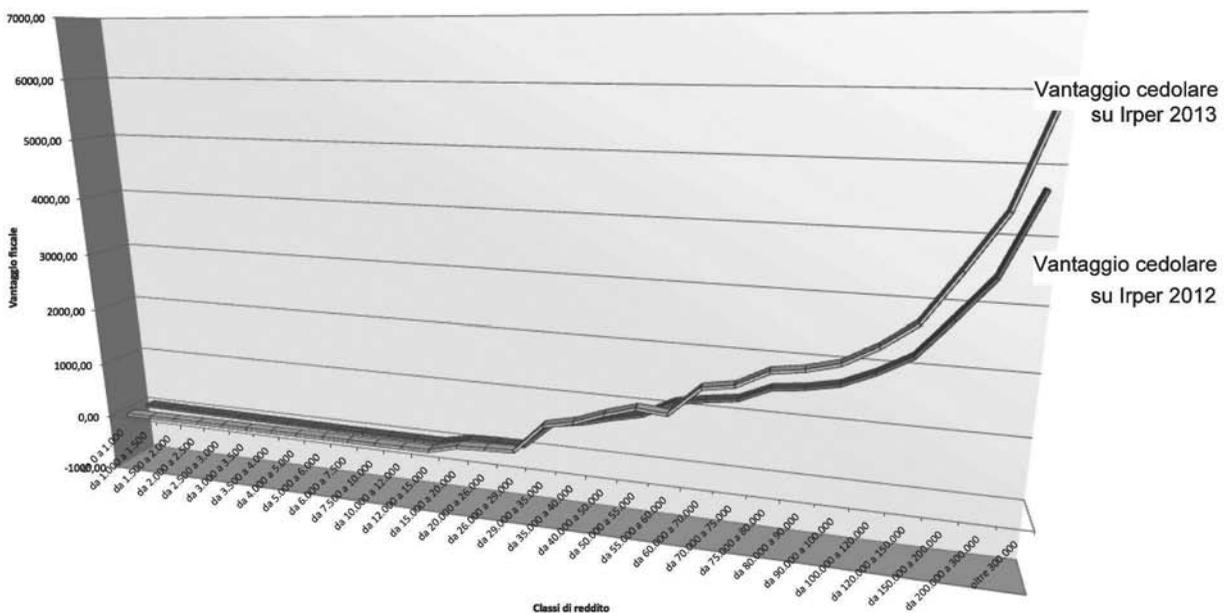


Grafico 3 - DISTRIBUZIONE DEI CONTRIBUENTI PER FASCE DI REDDITO

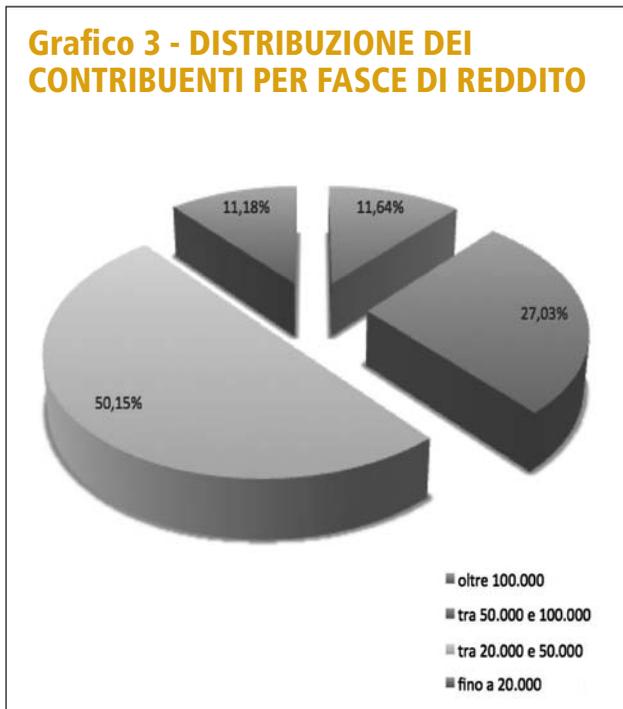


Grafico 4 - PERCENTUALE DI VANTAGGIO FISCALE PER FASCE DI REDDITO



Rispetto alla distribuzione territoriale, la regione con il più alto numero di contribuenti che nel 2011 hanno optato per la cedolare secca è la Lombardia con oltre centomila proprietari. Seguono, a grande distanza, l'Emilia Romagna e il Lazio con oltre cinquantamila proprietari. (Tabella 16)

Considerazioni e proposte

Le motivazioni con le quali, nel decreto sul federalismo fiscale, il legislatore ha introdotto la possibilità di optare per l'imposta sostitutiva sui redditi da locazione o cedolare secca erano sostanzialmente due:

- 1) la riduzione della pressione fiscale e la semplificazione degli adempimenti avrebbero aperto la strada alla regolarizzazione di centinaia di migliaia di contratti in nero, con conseguente allargamento della base imponibile che avrebbe comportato non solo la compensazione della perdita di gettito, ma entrate aggiuntive;
- 2) la riduzione della pressione fiscale sui redditi da locazione avrebbe comportato in maniera quasi automatica l'abbassamento del livello degli affitti. Alla prova dei fatti nessuna delle due premesse si è realizzata.

A livello fiscale appare evidente che la cedolare secca ha prodotto solo perdita di gettito senza intaccare in maniera significativa il fenome-

no dell'evasione e dell'elusione fiscale che complessivamente vale circa 3,5 miliardi di euro di imposte evase, a questo si aggiunge lo scandaloso vantaggio fiscale riservato ai redditi più alti che una imposta di questo tipo porta inevitabilmente con se e che segnala una preoccupante tendenza all'abbandono della progressività, inaccettabile in assoluto e ancor di più in una fase di profonda crisi finanziaria.

Ma i risultati più sconcertanti afferiscono alla lotta all'evasione. Per la prima volta in questo settore il legislatore aveva introdotto nell'ordinamento fiscale il principio del conflitto d'interessi. La legge 23/2011 ha previsto che se l'inquilino denuncia l'irregolarità, avrà diritto a uno sconto automatico e immediato del canone di circa un 70/80%, con severissime sanzioni per i proprietari. I contratti emersi dal nero sono stati pochissimi in tutta la penisola, con scarse adesioni da parte degli inquilini soprattutto nelle grandi città universitarie.

L'insuccesso della norma ha un padre ed una madre: una legge che non è stata sufficientemente divulgata e portata a conoscenza degli interessati (escluso le numerose iniziative del Sunia) e la mancanza di una grande operazione di sensibilizzazione al principio della legalità nel mercato degli affitti: un principio di civiltà e convivenza civile. Così l'evasione degli affitti resta a

Tabella 16 - DISTRIBUZIONE TERRITORIALE

Regioni	% contratti a canale libero	% contratti a canale concordato
Piemonte	88,78	11,22
Valle d'Aosta	93,52	6,48
Lombardia	95,62	4,38
Liguria	78,40	21,60
Trentino Alto Adige (P.A. Trento)	93,49	6,51
Trentino Alto Adige (P.A. Bolzano)	68,74	31,26
Veneto	86,09	13,91
Friuli Venezia Giulia	80,94	19,06
Emilia Romagna	74,66	25,34
Toscana	86,17	13,83
Umbria	86,53	13,47
Marche	86,84	13,16
Lazio	85,27	14,73
Abruzzo	79,17	20,83
Molise	90,67	9,33
Campania	94,83	5,17
Puglia	90,23	9,77
Basilicata	88,19	11,81
Calabria	89,49	10,51
Sicilia	89,39	10,61
Sardegna	88,45	11,55

livelli altissimi nelle grandi aree metropolitane e non solo, attestandosi sul 40% del totale del mercato degli affitti.

Sul livello degli affitti l'impatto della riduzione della pressione fiscale è stato assolutamente nullo, d'altronde in assenza di una condizione che inducesse la proprietà a praticare canoni più bassi era facilmente ipotizzabile che questa avrebbe trattenuto per se il vantaggio. Un giudizio quindi del tutto negativo su una norma che, non solo non ha prodotto alcun risultato sul fronte sociale, ma addirittura ha sottratto risorse che, ad esempio, potevano essere destinate al Fondo di sostegno alla locazione, praticamente azzerato sia per il 2012 che per il 2013. Per il 2013 la perdita di gettito, in assenza di interventi, sarà raddoppiata a fronte, per rimanere nel settore abitativo, al crescente disagio che colpisce tre milioni di famiglie denunciato dalla CGIL con il recente report su dati Sunia e Federconsumatori.

Ferma restando la necessità di avviare una organica politica abitativa, cinque sono le misure urgenti da adottare per evitare una ulteriore caduta di gettito, contrastare l'evasione fiscale e

incentivare l'utilizzo del canale concordato per ridurre il livello complessivo degli affitti:

- 1) abolizione dell'opzione per la cedolare secca per i contratti del canale libero e suo mantenimento solo per quelli del canale concordato;
- 2) abolizione della detrazione forfettaria del 5% sui redditi da locazione a canale libero non più giustificabile in quanto da tempo il vero ed efficace incentivo alla ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico è rappresentato dalle detrazioni del 36% e del 55%;
- 3) ripristino dell'Irpef sugli alloggi sfitti, oggi inspiegabilmente assorbita dall'Imu;
- 4) introduzione della detraibilità dell'affitto pagato dal reddito dell'inquilino e di misure compensative per i cosiddetti incapienti, intensificazioni dei controlli diretti e incrociati con le utenze, accentuando il ruolo e il vantaggio dei Comuni nel perseguire l'evasione nel settore. Misure di sostegno e incentivo ai conduttori finalizzati all'emersione del nero ed al ripristino della legalità;
- 5) rifinanziamento del fondo di sostegno alla locazione. ■

ANZIANI E DOMICILIARITÀ

I vantaggi economici e sociali di invecchiare in casa propria

Relazione di Luigi De Vittorio *di AeA, Abitare e Anziani*
al 2° Seminario di formazione -14 marzo 2013

Sono noti da tempo i dati dell'invecchiamento della popolazione in Italia: già ora gli over 65 anni rappresentano oltre il 20% dell'intera popolazione (più di 12 milioni in cifra assoluta).

Ci sembra utile ai fini di questo seminario segnalare solo un dato di tendenza: si prevede che intorno al 2030 il numero delle persone ultra ottantenni (i bisnonni) supererà quello dei bambini al di sotto dei dieci anni (i pronipoti). Già nel 2006, la speranza di vita per coloro che erano 75enni, era di 13,6 anni per le donne, di 10,71 anni per gli uomini.

Siamo abituati da tempo a parlare di terza età. Dovremo prendere in maggiore considerazione i problemi della quarta.

Queste prospettive evidenziano ulteriormente la centralità del tema delle condizioni abitative degli anziani. È assodato che l'invecchiamento in casa propria favorisce il benessere degli anziani, sotto il profilo della tutela dell'identità personale che è alimentata dalla memoria di sé e delle proprie cose e della possibilità di mantenere relazioni interpersonali.

Promuovere la permanenza degli anziani in casa propria, richiede, tuttavia, integrazione di interventi, operando sulle case di abitazione degli anziani, sul sistema di relazioni con gli altri che va preservato, ma anche agevolato e promosso, sulla stessa organizzazione dei centri urbani.

Per questo, il sindacato e le organizzazioni di terzo settore che si occupano di anziani perseguono come obiettivo della propria iniziativa

quello di favorire, promuovere e sostenere la permanenza dell'anziano al proprio domicilio: "la domiciliarità".

Questo obiettivo per essere seriamente perseguito richiede:

- l'analisi del profilo dell'abitazione in cui oggi vive l'anziano;
- l'adeguamento delle abitazioni alle esigenze e ai problemi specifici della condizione degli anziani;
- l'approfondimento delle problematiche reddituali degli anziani, con particolare riferimento alle spese connesse all'abitare;
- il sostegno relazionale agli anziani che vivono nel proprio domicilio.

Gli anziani e la casa

La ricerca Spi e AeA del 2009 sulle risultanze del censimento 2001 presenta col sondaggio a campione svolto da AeA nel 2012 dati univoci:

- tra il 76 e il 77% degli over 65 vivono in case di proprietà;
- circa 1/3 di questi anziani proprietari vive in casa da solo; nel 60% dei casi in un'abitazione con un numero di vani superiore a 4;
- queste case sono state costruite, per il 48%, prima del '61 e per il 27% prima del '45; in particolare queste ultime hanno una manutenzione mediocre o pessima.

In conclusione:

- gli anziani sono prevalentemente proprietari delle case in cui vivono; si tratta di case grandi

e vecchie: solo il 27% di queste case è dotato di un vero e proprio impianto di riscaldamento;

- ben il 37% delle case con più di due piani è privo di ascensore: questo disagio coinvolge oltre il 36% degli anziani.

Pertanto:

- gli anziani abitano quasi esclusivamente in case non progettate sulla base delle loro attuali esigenze personali e fisiche;
- favorire la permanenza degli anziani in casa propria richiede, quindi, l'adattamento del patrimonio abitativo;
- significativi alcuni dati relativi agli incidenti domestici (oltre 1,7 milioni l'anno); se si considerano quelli mortali, oltre il 65 per cento sono causati da cadute che riguardano gli ultra 65enni.

Adeguare le case già costruite alle esigenze proprie degli anziani ha una valenza strategica:

- per favorire la permanenza dell'anziano al proprio domicilio;
- per un rapporto tra territorio e costruito rispettoso dell'ambiente: nel decennio trascorso il consumo di suolo è cresciuto in Italia del 9%, nel sud del 10%. Il consumo di suolo è causa non secondaria dei disastri ambientali, frane e

inondazioni (Vezio De Lucia: *ultimi 60 anni – incremento popolazione +20% – incremento del consumo di suolo +1000%*);

- per incrementare l'occupazione: adattamenti e ristrutturazione producono più occupazione che costruire ex novo.

Ma l'adeguamento abitativo è costoso in un contesto di edilizia pubblica in caduta vertiginosa a partire dall'inizio degli anni '80 oggi la media UE è pari a 0,720/0 del Pil. Queste le percentuali di spesa per edilizia pubblica: Italia 0,1%; Spagna 0,73%; Francia 1,9%.

Il Piano del lavoro della Cgil chiede su questo terreno una forte innovazione, rivendicando la creazione di nuovi posti di lavoro legati: sia ad attività di risanamento, bonifica, ovvero di messa in sicurezza del territorio sia all'innovazione e alla sostenibilità delle reti infrastrutturali, a partire dall'edilizia.

Il reddito degli anziani e la casa

La casa dell'anziano in questa fase di crisi si è trasformata da bene rifugio a fattore di insicurezza a causa di due effetti che si sommano:

- perdita del potere d'acquisto delle pensioni: secondo lo Spi negli ultimi quindici anni (1996/2011) la perdita media è stata del 33 per cento. Nello stesso periodo, il valore medio netto della pensione si è ridotto del 5.1 per cento;
- all'incirca nello stesso periodo (1997/2010) la quota dei consumi legata all'abitare è cresciuta del 6% (fonte Istat).

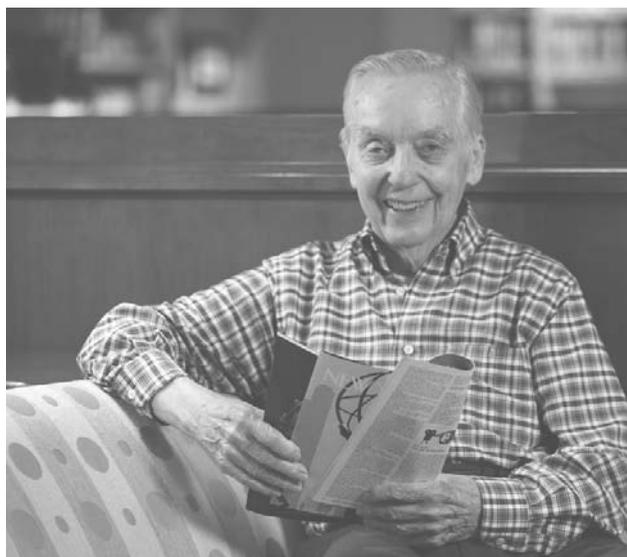
L'anno corrente (2013) vedrà cumularsi l'effetto delle ultime manovre su tasse e tariffe, un aumento di spesa media a carico dei pensionati pari al 20 per cento rispetto al 2012.

Alla riduzione della capacità di acquisto, si sta aggiungendo la perdita di valore del patrimonio immobiliare. Si calcola che nel 2012, rispetto all'anno precedente, la riduzione media percentuale dei prezzi delle abitazioni è stata in Italia dell'11,98%.

Tutto questo spiega come nel 2011, l'offerta di case in nuda proprietà, sia cresciuta del 13%. È un fenomeno che può essere fronteggiato solo attraverso interventi coordinati e sinergie associative.

Tutto questo ha portato a nuove prospettive per esperienze di coabitazione-condivisione delle





spese, tra queste ricordiamo: la nuova esperienza di *Abitare Solidale* a Firenze, a cura dell'Auser territoriale d'intesa con Auser nazionale; a Como *Abitare Insieme*, esperimento decennale di coabitazione di anziani e studenti: lo studente paga all'anziano ospitante dai 100 ai 150 euro mensili, a cui il Comune aggiunge 100 euro; *Bottega del Possibile*: punti d'ascolto sulla domiciliarità; *Fondo Senior* costituito nel 2009: realizzazione di alloggi progettati sulle esigenze degli anziani; promozione di prestiti e vitalizi ipotecari; a Genova un progetto di vendita in nuda proprietà intermediata da associazioni di volontariato finanziate da Fondazione bancaria con obbligo di destinare all'housing sociale quote delle proprietà acquisite dal finanziatore. Ci sono poi forme di solidarietà di mutuo aiuto: *l'Albinea Casa Insieme SpA*, costituita con capitale messo a disposizione di istituzioni (Comune e Regione) e coperto da un mutuo alla cui estinzione contribuiscono i singoli cittadini. Scopo sociale: la realizzazione di una casa protetta per anziani; il servizio *SOS Fragilità* tra Ater Torino, Auser Torino, C13 Consulta per le persone in difficoltà; l'iniziativa della Legacoop sociale emiliana per la *Badante di condominio*.

Si potrebbe intervenire, infine, sugli strumenti finanziari di gestione e calcolo di forme di prestito garantito dalla proprietà immobiliare, consentendo di legare alla proprietà forme di rendita ipotecaria vitalizia che non producano la capitalizzazione annua composta dagli interessi.

Il sostegno relazionale La promozione dell'auto mutuo aiuto

L'obiettivo della domiciliarità richiede, naturalmente, una serie di misure di sostegno che vanno al di là dell'intervento sulle case di abitazione. Vivere in casa, specie in condizione di solitudine o di ridotta autosufficienza, è possibile solo a condizione di misure di sostegno sul piano dell'assistenza leggera, dalla compagnia domiciliare, all'aiuto nel disbrigo delle faccende domestiche, al sostegno alla mobilità, all'accompagnamento ai servizi di assistenza sanitaria, alla consegna della spesa, dei medicinali, alle pratiche di promozione delle relazioni interpersonali.

Intorno a queste tematiche, Auser ha consolidato un'esperienza e una riflessione approfondita che scaturiscono dalla diffusione delle sue attività di socializzazione, di cura dell'apprendimento, di solidarietà con gli anziani soli e non autosufficienti.

Questi i dati 2010 del Filo d'Argento: 433mila anziani coinvolti dalle attività di aiuto; 2,3 milioni di prestazioni l'anno.

In questo contesto, Auser ha incontrato le esperienze più avanzate prodotte in materia di domiciliarità degli anziani, per iniziativa delle istituzioni locali e del mondo cooperativo: penso ai portierati sociali, alle case famiglia che ospitano anziani assistiti, alle esperienze di coabitazione di anziani e giovani.

Si sono in sostanza definite, in settori diversi tra loro, pratiche ed esperienze che hanno alimenta-

to un patrimonio ricco di conoscenze e di cultura. Un patrimonio prezioso anche sul piano economico se si considera che l'obiettivo della domiciliarità costituisce una valida alternativa ai costi del ricovero sanitario improprio in lungodegenza, ai costi del ricovero in Rsa e in case di riposo, costi elevatissimi per le famiglie e le comunità.

La domiciliarità come scelta razionale ed efficiente

(dalle ricerche Auser)

Si calcola in 17 miliardi di euro l'anno la spesa sanitaria per lungodegenze improprie, una spesa di 'parcheggio' degli anziani che non hanno la possibilità di essere dimessi dagli ospedali, in quanto privi di sostegno e casa e che non trovano posto in case di riposo o residenze socio assistenziali.

L'Adi (Assistenza domiciliare integrata) è erogata annualmente a 527mila anziani, contro gli 870mila che ne avrebbero bisogno; i posti letto in Rsa (Residenze sanitarie assistenziali) sono 240mila contro un fabbisogno di 496mila, inoltre i posti letto sono concentrati al Nord (80 per cento). Il mercato delle case di riposo, come dimostra l'indagine Auser del 2011, è scarsamente regolato e ancor più scarsamente controllato.

Alto è l'impegno economico a carico delle famiglie: case di riposo 1.100 euro al mese; Rsa 1.400 euro al mese; centri diurni 250/800 euro al mese; il costo medio mensile globale per una permanenza in Rsa è di circa 3000 euro di cui la metà è a carico del Ssn.

Si spende molto e si spende male.

Il peso economico è, infatti, concentrato sulla famiglia e sul ricorso, spesso irregolare, alle badanti. Il 13 per cento delle famiglie ricorre a questo tipo di assistenti familiari, in presenza di anziani non autosufficienti o parzialmente autosufficienti.

L'unico sostegno alle famiglie, solo per i disabili al 100 per cento, è l'indennità di accompagnamento (circa 487euro mensili a prescindere dalle condizioni reddituali del disabile).

L'accesso degli anziani non autosufficienti ai servizi domiciliari pubblici in Italia, riguarda solo il 4,9 per cento dei potenziali interessati contro una media UE del 10 per cento.

Per favorire la domiciliarità, per garantire ser-

vizi residenziali non istituzionalizzati che non siano ghetti - anticamere della morte, il nostro Paese si deve dotare di un Fondo nazionale per la non autosufficienza. Occorre un piano nazionale che preveda:

- prevenzione, contrasto, riabilitazione;
- riduzione al minimo in case di riposo e Rsa che comunque non debbono essere segreganti;
- ma per favorire la domiciliarità, occorre sostenere le famiglie offrendo: servizi, piani individualizzati di prese in carico; Adi, Sad (Servizi di assistenza individuale). In una parola, occorre l'integrazione socio-sanitaria;
- per questo occorre un sistema generalizzato e universale di assicurazione sociale (costo previsto 12 miliardi).

Il fondo nazionale non autosufficienza, dotato nel 2008 di 299 milioni, è stato progressivamente ridotto fino a sparire nel 2012. Nel 2013 è stato ripristinato con un modesto rifinanziamento di 275 milioni.

È banale osservare che l'Italia è un Paese che invecchia ed è scandaloso che a questo fenomeno le istituzioni non corrispondano con un progetto generale di adeguamento e ripensamento del welfare e di riorganizzazione dell'intera società. L'obiettivo della domiciliarità richiede interventi diversi ma integrati e coordinati. Impone sinergie tra tutti gli attori sociali

Nella nostra associazione, si incontrano competenze qualificate per i diversi profili di intervento (progettazione e realizzazione di adeguamento abitativo, reddito e spesa legate alle abitazioni, sostegno sociale e relazionale). Questo incontro può e deve favorire sinergie tra tali competenze e diffondere cultura e pratiche di azione integrata.

Alla promozione di questo obiettivo abbiamo cercato di corrispondere con la rivista, il portale, la newsletter. A ciò si aggiunge l'attività di sperimentazione che portiamo avanti attraverso la partecipazione ai progetti europei Host e Baltah. Con il seminario che stiamo svolgendo, il secondo dopo quello di Bologna, cerchiamo di dar vita ad una rete territoriale di operatori che mantenendo le rispettive appartenenze organizzative, siano in grado di dialogare e integrare le distinte competenze in direzione della comune esigenza di sinergia al servizio della domiciliarità. ■

LE POLITICHE ABITATIVE IN LOMBARDIA



UNA PETIZIONE ALLA REGIONE, QUESTI I MOTIVI



Adriano Papa *Segretario Sunia Lombardia*

La casa, non solo per la crisi economica in atto, è ancora un problema per moltissimi cittadini.

C'è una differente struttura demografica e familiare, ad esempio molte persone sole; vi è la stabilizzazione di nuove popolazioni, i migranti, e di nuovi bisogni abitativi, precari e studenti; vi sono molti giovani che a 30-35 anni vivono ancora con i genitori e naturalmente vi sono crescenti fenomeni di fragilità sociale e di precarietà lavorativa, licenziamenti, inoccupazione, ecc.

Poi vi è la povertà tutta italiana, e solo italiana in Europa, del comparto dell'edilizia sociale con un numero fortemente insufficiente di case pubbliche che non può rispondere alla domanda dei cittadini e dei nuclei più svantaggiati.

Basti pensare che gli stanziamenti per il Fondo sociale affitto sono passati da trentasei milioni di euro da parte dello Stato nel 2008 alla misera cifra di un milione e seicentomila euro nel 2012; la Regione si è comportata meglio, ma dai ventitre milioni di euro (2008) siamo calati a poco più di dieci milioni (2012).

Intanto gli sfratti per morosità incolpevole dal 2009 e sino ancora all'anno in corso sono più del 90% del totale degli sfratti. Prima del 2008 la morosità rappresentava solo il 10% degli sfratti.

Fino al 2011 le domande di un alloggio di edilizia residenziale pubblica in Lombardia erano più di 53mila, ma ne sono state assegnate poco più di diecimila.

Contemporaneamente, mentre esiste un fabbisogno forte di edilizia sociale come sopra dimostrato, nei Comuni lombardi si è costruito quasi solo per il mercato libero con un eccesso stimato in 750mila vani! Così oggi l'invenduto nell'edilizia ha numeri altissimi; il settore è fermo e nessuno costruisce più; chi cerca casa, in affitto o per acquisto, la cerca a valori immobiliari medio-bassi, ma l'offerta è a prezzi che quasi nessuno può permettersi.

In questo contesto si dovrebbe:

- 1) Sostenere il fabbisogno di case popolari (con almeno 50mila alloggi nuovi nella sola Lombardia e circa 600mila in Italia) e la manutenzione dell'attuale patrimonio anche con un fondo straordinario da parte del bilancio della Regione.
- 2) Approvare un provvedimento legislativo di sicurezza pubblica e di coesione sociale nei confronti delle famiglie sotto sfratto per morosità incolpevole, con deroga alle esecuzioni di almeno un anno.
- 3) Cambiare la legge regionale 27/2009 per rivedere i canoni iniqui e non sopportabili nel patrimonio pubblico (case comunali e Aler).
- 4) Rafforzare la socialità sia nel settore pubblico (Fondo di solidarietà), che nel settore privato delle locazioni (Fondo sociale affitto e per morosità incolpevole).
- 5) Cambiare le attuali Aler, ma garantendo la funzione sociale con una drastica riduzione dei costi e della burocrazia, mantenendo la presen-

za territoriale, anche con accorpamenti delle attuali Province, ma evitando ogni centralizzazione e privatizzazione clientelare sul modello della sanità.

6) Rivedere tutta la fiscalità sulla casa così come l'avevamo impostata nel convegno di Mantova dell'ottobre 2012. E cioè per quel che riguarda il **Registro**, il problema del mercato immobiliare ristagnante, in questa situazione di crisi, più che fiscale è di accesso al credito, con tutte le difficoltà per avere un mutuo oppure per avere un mutuo che copra una percentuale consistente del valore dell'acquisto.

Pertanto vanno confermate, e anche aumentate, le imposte sulle compravendite, perchè comunque sempre di patrimonio si tratta.

Inoltre e soprattutto, perchè fonte di notevole aumento di gettito fiscale a scapito della rendita, le imposte sulla compravendita devono tener conto degli aggiornamenti dei valori immobiliari, dato che il valore delle case è schizzato verso l'alto negli ultimi 10-15 anni.

Come sindacato siamo coerenti con la proposta di patrimoniale, oppure no?

Mentre per quel che riguarda le imposte di registro sulle locazioni, abitative e no, vanno confermate le tasse per la registrazione, la voltura e

la cessazione dell'atto; si potrebbe, al contrario, pensare a una abrogazione dell'imposta per gli anni successivi.

Mentre per quel che riguarda l'**Irpef**, a premessa di ogni proposta inerente l'Irpef immobiliare, valgono le nostre proposte sulla Riforma del Catasto, anzi sul Catasto da rifare, dato che le imposte sono calcolate sulla base dei valori catastali.

Le abitazioni principali con pertinenze sono attualmente tutte esenti da tassazione Irpef; si potrebbe valutare, in coerenza con la proposta di patrimoniale, una tassazione con aliquota in base al reddito (oppure con aliquota fissa da determinare, oppure ancora riducendo la deduzione per abitazione principale) per valori catastali superiori ad una soglia da stabilire.

Le abitazioni concesse ai familiari in comodato devono versare sulla base del valore catastale rapportato al reddito del possessore.

Per le abitazioni vuote o a disposizione si potrebbe pensare a un ulteriore aumento della tassazione che attualmente è pari alla maggiorazione di un terzo della rendita catastale rivalutata, oppure all'istituzione di una aliquota medio-alta (una sorta di cedolare secca penalizzante) non inferiore al 38-41%.





Le abitazioni concesse in locazione devono essere, come è attualmente, diversamente considerate tra immobili affittati a mercato libero e immobili affittati a canone agevolato. Ovviamente almeno finché non si adotti un unico regime disciplinato da una nuova legislazione e da accordi territoriali tra le parti.

Nell'attuale sistema tutto ciò che è 'libero' non deve godere di nessuna deduzione e l'aliquota pagata sul reddito da locazione deve tener conto del reddito complessivo del proprietario-locatore (naturalmente sto mettendo in discussione anche filosofia e finalità della cedolare secca).

Ciò che è 'agevolato' deve, invece, continuare a godere dell'abbattimento Irpef (oppure in alternativa di una solida deduzione) allo scopo di continuare a sostenere un mercato calmierato, non speculativo e fortemente trasparente nel rapporto tra associazioni e tra locatori e locatari.

Le detrazioni per gli inquilini (legge 431/98, giovani, trasferimento residenza): vanno confermate tutte le detrazioni vigenti e semmai ampliate per equilibrare i benefici fiscali concessi a proprietari e inquilini. Inoltre è anche

promuovendo un sano conflitto d'interessi che si creano le condizioni per ridurre gli abusi e le distorsioni.

Per quel che riguarda l'**Imu** va confermato l'azzeramento dell'imposta per gli immobili prima casa popolari e civili, mantenendo il pagamento dell'imposta per le case di lusso e signorili, anche quando sono la prima abitazione di residenza. Un occhio di riguardo va mantenuto anche per i veri comodati gratuiti e per le locazioni agevolate.

7) Prevedere quote certe di edilizia pubblica e sociale nei Piani del territorio comunali per evitare di consumare inutilmente suolo costruendo case che nessuno vuole più, incentivando l'offerta alla domanda sociale.

Su tutti questi punti sono state raccolte, insieme a Cgil, Spi, Fillea e Funzione Pubblica, le firme dei cittadini lombardi per la petizione da presentare alla giunta e ai gruppi consiliari della Regione Lombardia. La campagna si è conclusa alla fine del mese di giugno

Ci auguriamo che la casa torni a essere tra le priorità nelle scelte dei nostri amministratori pubblici. ■



**LOTTIAMO INSIEME PER I NOSTRI DIRITTI
LA TUA FIRMA IL NOSTRO IMPEGNO A SOSTEGNO DI UN PIANO PER L'ABITARE**

A sostegno della campagna nazionale di **CGIL – SPI – F.P. – FILLEA – SUNIA**, si promuove una petizione popolare che presenteremo alla Regione Lombardia e alle Istituzioni Locali per segnalare l'emergenza abitativa e chiedere un Piano per l'abitare. L'obiettivo è quello di fornire strumenti e risorse, per dare soluzione al drammatico problema della Casa, rivedere la Legge sugli Affitti e cambiare le Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (Aler).

- PER: garantire risorse adeguate e aumentare l'offerta di case popolari.
- PER: la manutenzione e la RIQUALIFICAZIONE dell'attuale patrimonio pubblico costituendo un fondo regionale straordinario.
- PER: cambiare la legge regionale 27/2009.
- PER: ridurre gli affitti, con l'obiettivo di garantire le finalità sociali dell'Edilizia Residenziale Pubblica.
- PER: difendere i redditi delle famiglie riducendo i costi delle spese e dei servizi a carico degli inquilini, attraverso un maggior controllo e trasparenza sugli appalti.
- PER: garantire la gestione Pubblica dell'edilizia Popolare.
- PER: cambiare le ALER garantendo la funzione sociale (contro ogni idea di privatizzazione), per una gestione più efficiente e per una drastica riduzione dei costi e della burocrazia, contro un'ALER unica regionale accentratrice.
- PER: valorizzare le potenzialità presenti nelle Aler, affinché siano garantiti occupazione e diritti per le lavoratrici e per i lavoratori oltre ai bisogni degli assegnatari e la qualità dei servizi.
- PER: mantenere un Fondo sociale di solidarietà, aumentando le risorse economiche a sostegno delle famiglie in difficoltà nel pagare affitto e spese.
- PER: un piano che garantisca più sicurezza, più coesione sociale, rispetto delle regole di buon vicinato, con immediata assegnazione degli alloggi a disposizione ai legittimi assegnatari.
- PER: provvedimenti che intervengano a prevenire gli sfratti per morosità incolpevole.
- PER: il rifinanziamento del Fondo Sostegno Affitti.
- PER: modificare la legge 431/98 con un nuovo canale agevolato.
- PER: una diversa politica fiscale – IVA, IRAP, IMU – a tutela del patrimonio pubblico.
- PER: rivendicare nei PGT quote certe di Edilizia Residenziale Pubblica, per piani di housing, recupero beni demaniali, aree dismesse.
- PER: l'utilizzo di tutti gli alloggi (pubblici e privati) sfitti per rispondere all'emergenza abitativa.

<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Città</i>	<i>Firma</i>
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

LA NOSTRA MOBILITAZIONE

Il parere di Giacinto Botti – Segreteria Cgil Lombardia

Sull'emergenza casa è in corso una forte mobilitazione a cui hanno dato vita Cgil, Sunia, Spi, Funzione pubblica e la Fillea della Lombardia. Il primo momento di protesta si è avuto lo scorso 7 maggio con un presidio regionale sotto al Pirellone, in Piazza Duca D'Aosta, proprio mentre era in corso una seduta del consiglio regionale in cui è stata approvata una mozione che porterà alla riforma del sistema delle Aler. Una riforma che mirerebbe alla formazione di una unica grande Aler, soluzione che non piace molto alla Cgil lombarda. "Noi chiediamo una legge regionale di riordino e di riforma delle Aler – ha infatti dichiarato Giacinto Botti della segreteria Cgil Lombardia, responsabile delle politiche abitative – che porti a una riduzione dei costi di gestione e del numero dei dirigenti, e a una semplificazione della struttura Aler anche con eventuali accorpamenti, garantendo però un maggiore protagonismo territoriale. Siamo perciò fermamente contrari all'idea emersa della costituzione di una grande Aler, intesa come un'agenzia unica centralizzata, e pensiamo che il futuro progetto di riforma annunciato nella mozione

approvata al termine della seduta del Consiglio regionale, debba andare in questa direzione. Nell'idea del Presidente Maroni, il sistema Aler non viene riorganizzato e riformato, bensì cancellato, trasferendo e accentrando funzioni e poteri nelle mani della Giunta e del suo Presidente, a discapito delle competenze e dei territori, sul modello delle Asl. La Regione dovrebbe svolgere una funzione di indirizzo, e non di governo. La mozione approvata in sede di Consiglio regionale non rinnova i Consigli di amministrazione Aler scaduti lo scorso 23 aprile, ma indica come soluzione ponte per la continuità della gestione la nomina di tredici commissari (nomina che non si comprende bene nelle prerogative di chi sia), e assume l'impegno a

presentare un progetto di realizzazione della riforma".

Il momento successivo è stato rappresentato dai presidi che si sono avuti in tutti i capoluoghi di provincia il 22 maggio, che sono stati l'occasione per lanciare la petizione popolare che si è conclusa alla fine di giugno.

Nel frattempo è stata anche inviata una richiesta urgente di incontro all'assessore alla Casa, Paola Bulbarelli. ■



LE POLITICHE ABITATIVE IN REGIONE LOMBARDIA

Provvedimenti da attuare e Aler da riformare

Documento unitario presentato da Cgil, Spi, Funzione Pubblica, Sunia e Fillea Lombardia

La casa sembra non essere più un problema per molti, ma contemporaneamente rimane un problema per moltissimi cittadini. Problema che in alcuni contesti si può considerare una vera e propria emergenza. Alcuni soggetti di rappresentanza arrivano a formulare l'ipotesi che da problema di ordine sociale, possa sfociare in preoccupante situazione di ordine pubblico. Allo stesso tempo le problematiche abitative restano lontane dall'agenda politica. In Italia, dopo l'ultima riforma, è un aspetto delegato interamente alle Regioni, che da parte loro denunciano scarsità di risorse e abbandono completo dello Stato.

Oggi c'è una differente struttura demografica e familiare, vi è la stabilizzazione di nuovi cittadini e di nuovi bisogni abitativi (precari, studenti), vi sono crescenti fenomeni di fragilità sociale e di precarietà lavorativa (licenziamenti, cassa integrazione guadagni).

Queste situazioni si abbattano pesantemente sulle fasce più fragili della popolazione, accrescendo le condizioni di disagio estremo e di esclusione abitativa (anche in fasce tradizionalmente garantite). Emblema di questo aumentato disagio sociale, nel corso del 2012, è stata l'impossibilità di accesso al Fondo sostegno affitti (Fsa) di tutti i pensionati con reddito al di

sopra dei 4.500 euro/anno. E per la prima volta ad essere colpito è anche, in parte, il cosiddetto ceto medio, il quale non ha nemmeno i requisiti per accedere all'edilizia pubblica o sociale.

Poi vi è la condizione tutta italiana del comparto dell'edilizia pubblica. Il sistema dell'edilizia residenziale pubblica (Erp) fino a qualche anno fa garantito dai fondi ex Gescal, risulta oggi fortemente insufficiente a rispondere alla domanda dei cittadini più svantaggiati o che comunque rientrano nei requisiti di accesso all'Erp. Alla luce dei tagli operati dalle precedenti finanziarie, si rende necessario rafforzare gli interventi a livello nazionale e regionale, a favore degli alloggi sociali, così come definito dal decreto del 22/04/2008. Oltretutto si rende sempre più urgente consegnare strumenti di verifica efficaci e efficienti (p.e. possibilità di incrociare le banche dati) ai Comuni per evitare gli abusi e l'utilizzo di abitazioni in Erp a soggetti non più rientranti nei parametri del canone sociale.

L'insieme di questi fattori è accompagnato – per chi volesse accedere all'acquisto dell'abitazione – da mutui di difficile ottenimento, e per chi è già titolare e perde il reddito, dall'impossibilità di dare continuità al pagamento; da fughe di investimenti nel mattone; da recessione nel settore; dal record di sfratti (quasi tutti

in Lombardia); da tassazioni come l'Imposta municipale propria (Imu), necessarie ma molto mal applicate, con una pressione fiscale che grava perfino sull'edilizia residenziale pubblica e su quella sociale.

Tutto ciò premesso, si fa strada una riflessione di carattere generale su quanto si è manifestato negli anni recenti in Regione Lombardia. In buona sintesi si può considerare che le politiche regionali abbiano abbandonato il cosiddetto *sistema duale* per intraprendere la strada del *sistema unitario*. Cioè per gli alloggi in affitto si è abbandonato, nel tempo, la condizione dell'area protetta e pubblica, destinata alle fasce più deboli della popolazione, per imboccare la strada di un mercato con presenza di operatori con scopo di profitto (*for profit*). Tale processo ha prodotto condizioni di disagio e forti ingiustizie.

Affinché la Regione si possa far carico di questa situazione, diventa inderogabile la riforma della legge regionale n. 27/09, riforma che *deve* comprendere la sostenibilità di politiche *abita-*

tive improntate ai nuovi bisogni, con disponibilità di risorse finanziarie certe e finalizzate. Ciò anche per contribuire al superamento di condizioni inique che la legge ha evidenziato.

Le leggi necessarie

In questo contesto si rendono necessari alcuni interventi legislativi innovativi e del riordino del sistema normativo esistente.

1) Un provvedimento legislativo che rifinanzi un forte impegno dello Stato e delle regioni, e per quanto riguarda la Lombardia per rispondere a circa 30.000 domande non *evase* di case popolari.

2) Un provvedimento legislativo di sicurezza pubblica e di coesione sociale nei confronti delle famiglie sotto sfratto per morosità incolpevole (es. riduzione/assenza di reddito), con deroga alle esecuzioni di almeno un anno. In questa direzione interessanti sono le esperienze della Regione Toscana, con la costituzione delle Commissioni di graduazione sfratti e quella del Comune di Bologna, con un accordo siglato



da tutte le parti in causa (Tribunale, Prefettura, banche, fondazioni e sindacati).

3) Definizione di un quadro unico normativo e contrattuale per i dipendenti e i dirigenti del settore pubblico della casa.

4) Una legge regionale che, modificando l'attuale (n. 27/2009) e il Patto per la Casa della Regione Lombardia, riordini e riformi le Aler.

5) Istituzione di un Fondo, a valere sul bilancio regionale, del valore di almeno l'1%, da destinare prevalentemente al rilancio dell'edilizia popolare, alla programmazione della manutenzione ordinaria e alla riqualificazione energetica.

Le Aler da riformare

Pur ribadendo l'importanza del ruolo gestionale e la funzione sociale svolta dalle Aler, si ravvisa la necessità di porre in essere una riflessione sugli esiti che queste hanno avuto negli anni recenti.

L'abitare sociale, a partire dall'Edilizia residenziale pubblica, ha urgenza di un intervento nell'ambito della ridefinizione del perimetro *relativo* al ruolo e alle funzioni delle Aziende titolari della gestione del patrimonio pubblico. La strettissima dipendenza delle aziende Aler dalla politica, ma soprattutto dell'aspetto deterioro di tale dipendenza, ha bisogno di una totale ridefinizione. Occorre considerare la condizione della completa autonomia gestionale, unitamente alla piena responsabilità di mandato dei CdA, ipotizzando un modello manageriale in grado di far fronte al reperimento di risorse anche dal mercato finanziario, per fronteggiare bisogni di riqualificazione del patrimonio, a fronte di una rendita capace di remunerare l'investimento.

La gestione dell'Edilizia residenziale pubblica (Erp) affidata alla titolarità delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (Aler) ha mostrato in questi anni limiti strutturali, dovuti essenzialmente alla invasiva presenza della politica che spesso ha ridimensionato le competenze professionali presenti all'interno del modello organizzativo delle Aler e le capacità organizzative disponibili per il governo della delicata funzione pubblica attribuita. Ciò, unitamente all'abbandono del Piano Casa nazionale e al di-



simpegno di Regione Lombardia e di molti Comuni, ha determinato l'impossibilità dell'auto-sostentamento degli enti; così, come in quasi tutte le realtà Aler, non ha potuto dar luogo al miglioramento delle prestazioni gestionali in termini di efficacia, efficienza ed economicità.

In particolare, per quanto riguarda l'auto-sostentamento e il pareggio di bilancio, appare sostanziale ripensare agli strumenti di riduzione della morosità e dell'abusivismo, unitamente all'ampliamento dello stock immobiliare e alla costruzione in progress di un portafoglio immobili riqualificato sotto diversi aspetti (energetico, funzionale, della socialità, ... estetico), in grado di reggere nel tempo. Tale condizione deve determinare parallelamente la riqualificazione dei servizi offerti, consentendo di operare un passaggio gestionale fondamentale: da un sistema di gestione dei servizi tecnico-manutentivi prevalentemente di emergenza ad una gestione programmata e di miglioramento continuo.

Anche al fine di determinare economie di scala di un certo interesse, per l'oculata gestione aziendale – combinando in modo equilibrato 'standard e peculiarità' – è ipotizzabile una riforma che sottenda ad una inderogabile razio-

nalizzazione; lasciando alla Regione obiettivi e indirizzi generali di gestione dell'Erp, e ipotizzando accorpamenti territoriali per le future Aler, affidando la gestione ad un Consiglio di amministrazione (CdA) composto da non più di tre componenti oltre al direttore, indicati a livello locale. L'individuazione dei componenti il CdA deve avvenire sulla base di criteri conformi alla capacità professionale e alla comprovata moralità, attraverso un Bando di evidenza pubblica.

In sintesi gli obiettivi da perseguire:

1) necessità di determinare la nuova ragione sociale riconsiderando l'esperienza di questi anni e individuando anche nuove competenze e funzioni;

2) obbligo di ricondurre i nuovi CdA a una maggiore rappresentatività delle istituzioni (Province, Comuni) dell'ambito territoriale in cui operano le Aziende. I compiti di tale organismo devono essere regolati da indirizzi stabiliti e congruenti con il nuovo modello organizzativo. I compensi (o i gettoni di presenza non superiori a quelli dei consiglieri comunali del Comune capoluogo) devono essere limitati ed esclusivi, cioè non cumulabili con altre cariche pubbliche.

Alla stessa stregua occorre equilibrare il ruolo dei legali rappresentanti (Direttori generali, ecc.), nella situazione di riordino-riforma, istituendo Regolamenti di partecipazione, di controllo e di qualità. In tali Regolamenti va disciplinato il ruolo di controllo e di partecipazione dei diversi soggetti interessati: Province, Comuni, sindacati, utenza, ecc.. Va mantenuto il Collegio dei Sindaci; mentre il controllo e la vigilanza sugli atti deve rimanere in capo al Direttore generale;

3) mantenimento delle funzioni e della socialità previste dall'attuale art. 12, LR n. 27/09;

4) calmierare compensi ed indennità dei direttori generali (DG), nonché i costi generali delle nuove Aziende.

Gli accessi, le locazioni, il mix sociale

Naturalmente in ambito di edilizia residenziale pubblica sono da rivedere anche le normative che disciplinano gli accessi, le assegnazioni e le gestioni in genere. Ciò anche all'interno del ri-

disegno del ruolo delle amministrazioni comunali, che avranno il compito di ridefinire linee di condotta improntate al soddisfacimento del bisogno primario di abitazioni di carattere sociale dei cittadini.

Le proposte:

1. rivedere l'attuale sistema delle graduatorie di ambito comunale, considerando la possibilità di accedere ad un unico sistema di ammissione in ambito provinciale con un bando unico territoriale; le graduatorie del singolo comune dovrebbero ricomprendere anche le domande di comuni limitrofi o relativo a bacini omogenei; tale riunificazione oltre a permettere una diversa distribuzione sul territorio (per molti piccoli comuni le distanze spesso sono inferiori a quelle da quartiere a quartiere di un grande capoluogo) rappresenterebbe una sensibile riduzione di costi (specialmente per i piccoli Comuni) e una specializzazione del personale adde-
detto alla raccolta;

2. prevedere il sistema degli accessi anche per diverse fasce reddituali attraverso unica graduatoria; i diversi redditi familiari disponibili garantirebbero redditività anche per gli immobili (non sociali) destinati comunque all'edilizia residenziale pubblica (ex agevolata a locazione, moderato, etc.);

3. procedere alla revisione dei canoni di locazione secondo il criterio della progressività e dell'equità, per rendere sostenibile la gestione – attraverso l'inderogabile riforma legislativa della legge regionale n. 27/2009 – per quelle parti che necessitano di ulteriori approfondimenti (abrogazione dello "scalone" sul costo di costruzione, definizione di un sistema dei minimi e dei canoni di mercato unico per tutto il territorio regionale). Ciò affinché il patrimonio pubblico venga valorizzato e accresca di significato il bene comune costituito dagli alloggi Erp;

4. rivedere altresì le politiche degli accessi per favorire l'indispensabile mix sociale, incentivando la mediazione civica e i portierati sociali per migliorare la qualità della vita e la vivibilità nei quartieri popolari;

5. riesaminare tutta la fiscalità sulla Casa per ricondurla a una condizione di sostenibilità. ■

Sesto San Giovanni, 20 marzo 2013

CASA: GLI IMPEGNI DEI CENTO GIORNI DELLA NUOVA GIUNTA

Venti milioni per il recupero di 2.000 alloggi sfitti

Una delle priorità sarà dunque recuperare parte del patrimonio immobiliare pubblico, sfitto, degradato e in cattivo stato di manutenzione, così da incrementare l'offerta abitativa in locazione, assicurando allo stesso tempo una migliore qualità dell'abitare in termini di arredo resi nuovamente disponibili per le famiglie meno abbienti già entro l'anno. Il finanziamento è destinato alle Aler (o all'Alpe) che potranno partecipare ad un bando straordinario.

Nove milioni per giovani coppie che acquistano la prima casa

Come già in passato, le giovani coppie saranno sostenute nell'acquisto della prima casa "tramite l'abbattimento di alcuni punti percentuali sui tassi di interesse del mutuo stipulato". L'intervento verrà realizzato attraverso protocolli di intesa da sottoscrivere con i principali Istituti bancari e con Finlombarda SpA. La dotazione finanziaria di partenza è di nove milioni.



Sostegno all'affitto

L'assessore alla Casa ha poi voluto riservare particolare attenzione a ogni tipologia di famiglia "che necessita di un aiuto per pagare l'affitto". Diverse saranno le misure messe in campo per sostenerle e per la prima volta rientrano anche i padri separati.

a) 13 milioni per il sostegno al disagio acuto
La Regione Lombardia ha stanziato tredici milioni per sostenere quelle famiglie che hanno un contratto di locazione sul libero mercato e che, per ragioni connesse alla propria condizione economica, non riescono a pagare le rate del canone, rischiando in tal modo di incorrere in un provvedimento di sfratto esecutivo per morosità.

A questi fondi potranno aggiungersi risorse derivanti dalla compartecipazione dei Comuni che aderiscono all'iniziativa. Il nuovo bando conterrà inoltre attenzioni specifiche a nuove tipologie di bisogni come i padri separati.

Possono richiedere il contributo coloro che hanno un reddito Isee/fsa (che non coincide con il

reddito lordo) fino a seimila euro.

b) 1,5 milioni per la morosità incolpevole
"Si tratta – ha spiegato l'assessore – di una misura nuova destinata a quelle famiglie in stato di morosità – rispetto al pagamento dell'affitto – a causa di un contingente e temporaneo peggioramento della propria condizione economica (licenziamento, messa in cassa integrazione, grave malattia). Saranno sostenuti gli anziani, i disoccupati e gli sfrattati".

L'intervento è di natura transitoria e prevede l'impegno delle famiglie a rientrare in una situazione di autosufficienza una volta superato il periodo di difficoltà.

c) 900mila per il sostegno dei terremotati mantovani

È in fase di attivazione una nuova misura straordinaria da 900mila euro per sostenere i cittadini in affitto nei Comuni della provincia di Mantova colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012. Il bando 2013 prevedrà la concessione di un contributo pari a circa 900 euro una tantum.





Alleanza per la casa

Verrà attivato uno specifico Tavolo di confronto “istituzionale sovra-regionale sui temi di interesse comune, nell’ambito delle politiche abitative quali la revisione del regime fiscale sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (riforma dell’Imu e deducibilità dei costi per gli interventi di riqualificazione energetica), l’aiuto alle fasce deboli della popolazione, la razionalizzazione del sistema dell’edilizia residenziale pubblica”.

Nuovo patto per la casa

Regione Lombardia intende proseguire nell’attività di confronto con gli stakeholder lombardi, per rafforzare il consenso a livello regionale sulle misure in corso di realizzazione. Il nuovo Patto, come ricordato dall’assessore, “avrà al centro la riforma delle Aler, il piano strategico regionale per le politiche abitative della nuova legislatura (Prerp) e le misure di sostegno all’acquisto e all’affitto, con la sperimentazione di nuovi strumenti finanziari, in grado di sopprimere al venir meno dei trasferimenti statali”.

Trasparenza nelle procedure di gara delle Aler

Regione Lombardia intende abbattere le spese delle Aler per l’acquisto di beni e servizi estendendo anche ad esse l’utilizzo di piattaforme telematiche centralizzate.

Le pari opportunità

È questa un’altra delle deleghe dell’Assessorato. Diverse le iniziative già messe in campo.

800.000 euro per la conciliazione dei tempi – Regione Lombardia, con lo stanziamento di 800 mila euro, intende migliorare la qualità della vita dei cittadini e dei loro specifici bisogni attraverso la conciliazione e l’armonizzazione dei tempi di vita e degli orari di lavoro. Per questo è allo studio la modalità concreta con la quale incentivare le aziende, tramite la riduzione o l’azzeramento dell’Irap, che consentano alle lavoratrici di non rinunciare alla propria famiglia.

200.000 euro per progettare le pari opportunità – Sarà attivato un bando per sostenere le capacità progettuali locali in materia di pari opportunità e per sviluppare sinergie tra gli attori del territorio attraverso il finanziamento di servizi, sportelli, numeri verdi, iniziative di consulenza e formative, prodotti e campagne di comunicazione destinati a potenziare l’informazione pubblica nel territorio.

Piano regionale per il contrasto alla violenza di genere – Prevenire e contrastare la violenza di genere è l’obiettivo del Piano regionale che metterà in campo misure a sostegno delle vittime anche tramite l’apertura di nuovi centri anti violenza. ■

PATTO PER LA CASA

La via lombarda per lo sviluppo di nuove politiche per l'abitare

Pubbllichiamo qui di seguito il documento del febbraio 2012 sottoscritto con la Regione Lombardia tra gli altri da Anci, Upl, Federcasa, Unioncamere, Abi lombarde; dai Comuni di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Monza, Pavia, Sondrio, Varese; da Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Legacoop Abitanti, Compagnia dell'Abitare, Cgil, Cisl, Uil, Siset, Sunia, Uniat, Ciessevi, Caritas Ambrosiana.

La difficile situazione economica e sociale impone un impegno rinnovato e diffuso per la soddisfazione dei bisogni dei cittadini lombardi. Per questo motivo, a partire dal Programma presentato dal Presidente Formigoni, Regione Lombardia ha deciso di coinvolgere i protagonisti delle politiche per l'abitare, con l'obiettivo di rinnovare e ottimizzare le proprie modalità di intervento.

La crisi economica e finanziaria sollecita un impegno responsabile per garantire la coesione sociale e l'obiettivo comune richiede di costruire insieme politiche capaci di rispondere meglio ai bisogni abitativi reali, anche in un contesto difficile come quello attuale.

La domanda abitativa è cambiata, quantitativamente e qualitativamente. È diventata una questione che coinvolge un numero crescente di famiglie in forma eterogenea e diversificata: l'aumento del numero di persone povere, l'emergere di una domanda di carattere temporaneo (dovuta a motivi di salute, lavoro, studio, famiglia), la difficoltà, soprattutto per i più

giovani, di raggiungere l'autonomia abitativa sono solo alcune delle principali caratteristiche del fenomeno.

Si è così inteso avviare, in una logica pienamente sussidiaria, un ripensamento delle politiche per l'abitare, con la partecipazione dell'intero sistema lombardo (pubblico, privato, sociale), tradizionalmente attento ai bisogni della persona e della famiglia. Per questo si è scelto di impostare un percorso ampio di coinvolgimento e di assunzione di responsabilità, capace di raccogliere tutte le energie presenti nei nostri territori per convogliarle, coordinandole, verso l'individuazione di risposte nuove in una rete integrata di responsabilità e di realizzazioni che risulta indispensabile per affrontare le nuove sfide dell'abitare in Lombardia. I risultati positivi che si possono ottenere con questo approccio vanno dalla "moltiplicazione" delle risorse disponibili, alla maggiore responsabilizzazione delle persone, ad un'azione sempre più capillare sul territorio.

Gli ambiti di approfondimento hanno riguar-

dato il sostegno alle famiglie per l'abitazione in affitto e in proprietà, il coinvolgimento degli attori privati e il miglioramento dell'efficienza di quelli pubblici, l'applicazione di strumenti finanziari innovativi, la costruzione di politiche capaci di riqualificare il patrimonio residenziale pubblico, migliorando anche la qualità della vita nei quartieri e nelle città.

In presenza di risorse pubbliche oggi particolarmente scarse è necessario affrontare il tema della revisione del carico fiscale gravante sul comparto dell'edilizia sociale, per garantire risparmi sulla fiscalità da impiegare per la riqualificazione del patrimonio esistente nell'ambito del rinnovato impegno di Regione Lombardia sul terreno della coesione sociale e del sostegno alle famiglie.

Questo documento è il risultato di tale percorso. Esso contiene le azioni prioritarie per lo sviluppo di nuove politiche per l'abitare in Lombardia e vuole rappresentare anche il contributo lombardo allo sviluppo di politiche nazionali per l'abitare.

I suoi contenuti, condivisi dai molteplici interlocutori coinvolti, costituiscono sia le direttrici per la definizione delle nuove politiche per

l'abitare di Regione Lombardia (già richiamate nel Programma Regionale di Sviluppo e da sviluppare nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica), sia le linee di indirizzo per l'agire di tutti i soggetti partecipanti e sottoscrittori.

È su questo impegno a rinnovare le politiche che i partecipanti al Patto per la Casa faranno convergere le proprie azioni, nella consapevolezza che solamente attraverso uno sforzo condiviso e coordinato si produrranno le risposte più adeguate ai bisogni abitativi dei cittadini lombardi.

Questo documento è l'esito di confronto e di condivisione sviluppatasi nel corso del secondo semestre del 2011.

I lavori per la definizione del Patto per la Casa si sono articolati in incontri sul territorio e di approfondimento sui temi specifici del welfare abitativo (20 settembre, 4 ottobre), degli aspetti economico-finanziari (26 settembre, 12 ottobre), del coinvolgimento di soggetti pubblici e privati (21 settembre, 5 ottobre) e della riqualificazione urbana (27 settembre, 11 ottobre), e in tre incontri plenari istituzionali, svoltisi il 22 luglio, il 28 ottobre e il 12 dicembre 2011,





cui hanno partecipato i soggetti firmatari e, per il Sistema regionale, le Direzioni generali e centrali della Giunta interessate, le Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (Aler), Eupolis, Finlombarda, Infrastrutture Lombarde Spa, Lombardia Informatica Spa, Centro per lo sviluppo tecnologico, l'energia e la competitività (Cestec).

LE DIECI LINEE DI INTERVENTO

1. Welfare abitativo

Confermando l'attenzione prioritaria di Regione Lombardia e di tutti i soggetti lombardi per sostenere le famiglie nella disponibilità dell'abitazione, alla luce della limitatezza delle risorse finanziarie disponibili, si opererà per sostenere le fasce sociali più deboli ed esposte alla crisi economica. Per questo verrà attivato un sostegno per la copertura degli oneri di affitto per le famiglie a disagio più acuto, con una immediata disponibilità di circa 12 milioni di euro, cui si accompagneranno le risorse a disposizione dei

Comuni con uno sforzo di sostegno integrato al nucleo familiare, in virtù anche della conoscenza delle realtà sociali sul territorio, fermo restando l'impegno a mettere in atto ogni sforzo per reperire ulteriori risorse finanziarie, anche sollecitando in merito il Governo. Si provvederà applicando una modalità di sostegno alla famiglia, con l'erogazione diretta del contributo al proprietario, a fronte di impegni favorevoli all'inquilino nella conservazione del canone e nel rinnovo del contratto in scadenza, nonché nella rinuncia a eventuali procedure di sfratto, comunque garantendo il sostegno alle famiglie con disagio acuto.

Sarà inoltre proseguita la misura, che presenta una dotazione economica regionale pari a 4,5 milioni di euro, a sostegno dei cittadini, che, a causa della crisi economica, hanno perso il posto di lavoro o hanno subito uno sfratto per morosità incolpevole.

Per il sostegno dell'acquisto della prima casa si prevede la definizione di un prodotto finan-

ziario, sulla base di un Protocollo di intesa con Abi e Finlombarda, che permetta, con un immediato stanziamento di circa cinque milioni di euro, l'abbattimento del 2% dell'interesse sui mutui stipulati da particolari categorie di cittadini (giovani coppie), garantendo la semplificazione delle modalità di accesso al contributo da parte dei cittadini.

Una particolare attenzione sarà dedicata alla disciplina della locazione con patto di futura vendita, quale forma di accompagnamento progressivo di determinate tipologie di soggetti alla proprietà della casa.

Infine, verranno valorizzate le iniziative delle Agenzie comunali per la casa finalizzate alla diffusione del canone concordato, prevedendo il coinvolgimento del mondo assicurativo e bancario e rivedendo gli accordi territoriali tra proprietari e sindacati, per tenere conto delle mutate condizioni sociali e di mercato e della possibilità di definire condizioni di maggiore accessibilità alla locazione.

2. Offerta abitativa in affitto

Si esprime l'impegno ad accelerare la piena realizzazione dei programmi regionali e locali di investimento, in corso e da avviare, al fine di rendere disponibili nuovi alloggi, in linea con quanto previsto dai programmi regionali.

Il completamento dei programmi regionali – utilizzando tutte le risorse residue previste dai precedenti Programmi regionali per l'Edilizia residenziale pubblica (circa 340 milioni di euro), cui vanno aggiunti i 54 milioni messi a disposizione dallo Stato per il Piano nazionale di edilizia abitativa – renderà disponibili entro il 2015 circa seimila nuovi alloggi (di cui circa l'80% a canone sociale), oltre a interventi manutentivi su oltre tremila alloggi nell'ambito dei contratti di quartiere. Sul versante dell'edilizia universitaria sarà incrementata l'offerta di alloggi da destinare alla locazione temporanea a costi limitati; è programmata la realizzazione di circa 1.800 posti alloggio entro il 2015, 270 dei quali destinati a interventi di locazione temporanea per soggetti diversi dagli studenti ed operatori universitari.

Avrà rilievo anche l'impegno di sostegno alla domanda abitativa espressa dagli operatori del-

le Forze dell'ordine, attive nella Regione, cui saranno dedicate specifiche misure di intervento, oltre a quelle già in corso di realizzazione, anche con il coinvolgimento della Prefettura.

Da parte delle Aler vi è l'impegno a intervenire entro il 2013 su oltre quattromila alloggi esistenti per renderli disponibili a nuove assegnazioni, accelerando – pur nei limiti delle disponibilità finanziarie – i programmi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio e circa trecento posti letto per la copertura di fabbisogni temporanei, quale quello legato allo studio universitario.

Sarà completata la ricognizione del patrimonio abitativo pubblico con riferimento a quello di proprietà di enti, fondazioni e altri soggetti in grado di valorizzare la propria azione in funzione di obiettivi di natura sociale e valutando l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

Sarà sviluppato ulteriormente l'impegno regionale nei confronti del Governo, già avviato sia con il coinvolgimento della Conferenza delle Regioni, sia con l'interlocuzione con il nuovo esecutivo per favorire misure agevolative sotto il profilo fiscale a favore dei proprietari di immobili destinati alla locazione e promuovendo l'attenzione dei Comuni per l'applicazione dell'Imu sugli alloggi locati.

3. Grandi progetti di riqualificazione urbana

Verranno realizzati rilevanti programmi di riqualificazione urbana di rilievo regionale, quali ad esempio quelli di Ponte Lambro a Milano, Zingonia in provincia di Bergamo e l'area ex Neca a Pavia, anche attraverso specifici accordi di programmazione negoziata.

Oltre all'avvio della riqualificazione del quartiere di Via Adriano a Milano e alla realizzazione del piano di risanamento del quartiere Incis di Pieve Emanuele, il Programma regionale di edilizia residenziale Pubblica individuerà, d'intesa con le realtà locali, nuove aree di intervento in quartieri con situazione di grave disagio, favorendo la coesione sociale e assicurando la partecipazione attiva degli abitanti e delle associazioni presenti nel territorio, sull'esempio dei Contratti di quartiere.

4. Risparmio energetico e risanamento ambientale del patrimonio abitativo

Il risparmio energetico, a partire da quello relativo al patrimonio residenziale pubblico, è uno dei temi strategici per il futuro dell'abitare in Lombardia, anche in rapporto alle direttive dell'Unione Europea in materia.

Verrà impostato un programma per garantire la qualità edilizia e ridurre i costi energetici per gestori e utenti, alimentato anche da risorse derivanti da un apposito Fondo regionale di rotazione (trenta milioni di euro nel prossimo triennio) e da attuare anche in raccordo con gli operatori artigiani lombardi e le imprese di costruzione, anche attraverso l'utilizzo delle risorse dei piani vendita delle Aler.

La priorità è attribuita anche alle residue situazioni di potenziale rischio per la salute generate dalla presenza di sostanze pericolose, quali l'amianto.

Le azioni da avviare concernono la conoscenza dello stato del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la raccolta dei fondi, anche utilizzando canali di finanziamento europei, la realizzazione di interventi integrati sugli edifici, l'acquisizione delle necessarie competenze degli operatori coinvolti, l'accompagnamento degli utenti per un migliore utilizzo del patrimonio abitativo, forme di promozione degli interventi di recupero energetico sulle grandi utenze, iniziative sperimentali per la progettazione e realizzazione di eco-quartieri pilota.

5. Rilancio del ruolo delle Aler e accreditamento per l'housing sociale

Il ruolo delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale verrà valorizzato, nella loro funzione centrale di attori delle politiche abitative pubbliche, in particolare in relazione alla loro responsabilità sociale, mediante azioni di qualificazione, risparmio ed efficienza gestionale, realizzativa, di presidio sociale, al fine di garantire economicità e qualità dei servizi all'utenza, nonché maggiore sicurezza, vivibilità e integrazione nei quartieri e per prevenire il degrado, anche grazie ad una maggiore tempestività di esecuzione delle manutenzioni, in particolar modo per le emergenze.

Sul punto particolare rilievo sarà prestato al

regime fiscale delle Aler, che dovrà essere approfondito alla luce del ruolo sociale del patrimonio abitativo, estendendo i benefici e gli sgravi fiscali per gli interventi di manutenzione e riqualificazione energetica, anche alla luce del ruolo centrale che ha la casa nell'ambito della recente manovra per la stabilità finanziaria del Paese.

Saranno avviate misure di accreditamento di altri soggetti operanti nel campo dell'abitazione sociale, con particolare riferimento al mondo cooperativo, del volontariato e del no-profit, con il fine di coinvolgere e qualificare soggetti privati nell'attuazione delle politiche di edilizia sociale, in un'ottica di sussidiarietà destinata ad estendersi a tutte le linee di intervento, con l'obiettivo di assicurare una congrua provvista di alloggi in locazione con affitti sostenibili. Sono individuate due forme di accreditamento, da un lato per i soggetti che sviluppano e attuano interventi di housing sociale dal profilo progettuale a quello realizzativo e, dall'altro, per i soggetti specializzati nella gestione del patrimonio in locazione sociale.

Particolare rilievo sarà attribuito, oltre che all'esperienza realizzata, alla trasparenza di bilancio, alla capacità gestionale e alla rete di rapporti con gli operatori dell'housing sociale.

6. Fondi immobiliari

Lo strumento del fondo immobiliare è una delle principali novità sperimentate in questi anni nelle politiche per l'abitare. L'istituzione del Fondo federale immobiliare di Lombardia (fondo Fil) permetterà la realizzazione di circa ottocento alloggi e ottocento posti letto per necessità temporanee, di studio, di assistenza o altro, già programmate entro il 2013: tra gli interventi attesi nei prossimi 12/18 mesi, ad esempio, gli interventi di Via Cenni a Milano e di Senago (Mi). Altre iniziative verranno avviate in raccordo con gli enti locali e altri soggetti che stanno realizzando o hanno realizzato progetti di housing sociale.

Il Fil rappresenta senza dubbio uno strumento di sviluppo di iniziative di housing sociale importante che può costituire un modello per stimolare l'attivazione di altri fondi immobiliari, come confermato da iniziative già in corso (ad



esempio Opera, con contributi regionali a valere sui Servizi abitativi a canone convenzionato; Bicocca, Pompeo Leoni, Bovisa), o una opportunità utile alla eventuale partecipazione a fondi di housing sociale.

Strumenti applicativi dedicati potranno essere sviluppati al fine di favorire il conferimento di proposte al Fil.

Il sistema dei fondi immobiliari fungerà inoltre da leva e impulso per azioni volte ad utilizzare – a fini di housing sociale – il patrimonio immobiliare invenduto oppure non adeguatamente valorizzato presente sul territorio regionale considerando anche l'urgenza di una risposta al bisogno abitativo di fasce sociali deboli e svantaggiate.

In questo senso un ambito di applicazione del Fil sarà relativo a sperimentazioni per riportare sul mercato tale patrimonio invenduto o sottoutilizzato, al fine di destinarlo, in aggiunta alle nuove costruzioni, a quella parte della domanda abitativa che si trova in situazioni bisognose non estreme, ma neppure in grado di accedere al libero mercato.

7. Informazione ai cittadini

In un percorso di profondo cambiamento del modo di intervenire sui bisogni e della definizione dell'offerta abitativa, viene condiviso l'impegno a qualificare l'azione di informazione dei cittadini, anche con modalità e strumenti che integrino gli apporti dei soggetti che partecipano all'attuazione delle politiche di welfare abitativo.

Per questo motivo, tra gli altri interventi di comunicazione finalizzati anche a favorire la coesione sociale nei quartieri, saranno potenziati i punti di informazione regionali presenti sul territorio (Sportello casa) e sviluppata la collaborazione con gli Uffici informativi di agenzie comunali per la casa, Aler, università e di altri enti/soggetti, in un'ottica di comunicazione integrata. Attenzione specifica sarà data ad iniziative pubbliche con associazioni di natura sociale, professionali (artigiani) e organismi professionali, tra cui in particolare i consigli notarili, per fornire informazioni e servizi ai cittadini sui temi della locazione e della compravendita immobiliare.



8. Leve urbanistiche per l'abitare sociale

La dimensione urbanistica rappresenta, secondo la comune consapevolezza, un importante ambito di impegno nelle politiche per l'abitare. L'obiettivo strategico di Regione Lombardia sarà quindi quello di introdurre elementi di incentivazione e facilitazione per interventi che abbiano come finalità l'incremento della disponibilità di alloggi sociali, anche per la locazione temporanea e da destinare alla residenza universitaria e a tutti quei soggetti sociali che hanno bisogno dell'abitazione in affitto.

Nell'ambito dei Piani di governo del territorio i Comuni garantiranno attenzione allo sviluppo delle azioni per l'abitare sociale, con misure volte a soddisfare il relativo fabbisogno abitativo anche favorendo il mix abitativo con quote edilizia residenziale pubblica.

Regione Lombardia definirà in merito indirizzi di carattere urbanistico, in grado di facilitare l'attuazione degli interventi e di cogliere anche le opportunità offerte dalla nuova normativa, in attuazione del d.l. 70/2011.

9. Le migliori esperienze

È condivisa l'importanza del valore sociale nella qualità dell'abitare, valore inevitabilmente connesso con la qualità costruttiva ed architettonica.

La progettualità deve saper bene interpretare le esigenze sociali presenti nelle nostre comunità, che stanno modificando rapidamente la loro composizione e le caratteristiche presenti nella domanda abitativa, recuperando la migliore tradizione dell'edilizia popolare lombarda. Da qui l'importanza di promuovere presso le amministrazioni comunali, le Aler, le parti sindacali, gli operatori del settore e i professionisti la conoscenza delle esperienze più rappresentative, sia per gli aspetti costruttivi e di inserimento urbano, che di pianificazione nell'ambito dei Piani di governo del territorio.

L'impegno per il futuro sarà quindi individuare e utilizzare gli strumenti più efficaci per la diffusione delle migliori esperienze in materia di housing sociale, a partire da quelle in corso.

10. Sicurezza e socialità

I problemi sociali e di sicurezza sono il punto centrale delle politiche abitative, in particolare nelle grandi città: occuparsi di casa oggi vuol dire curarsi delle persone che vi abitano. Il miglioramento delle condizioni di vita e di sicurezza delle comunità, anche attraverso azioni di contrasto all'abusivismo, misure di attenzione per gli abitanti più anziani, a cui si affiancano le nuove generazioni e le fasce vulnerabili di popolazione, sono da considerarsi di primaria importanza nell'ambito della complessiva gestione della politica residenziale pubblica, sia a livello regionale che locale, unitamente ad un'attenzione particolare per azioni di sensibilizzazione ai temi della legalità nei quartieri.

In tale contesto un ruolo essenziale è quello rivestito dai Comuni, cui si affiancano le Aler quali costruttori di socialità e altri soggetti sociali presenti nel territorio, nell'ambito di un percorso che prevede, tra l'altro, la realizzazione di specifici progetti in materia di tutor di fabbricato, task-force per emergenze manutentive, mediazione linguistica e integrazione culturale, aggregazione, custodi sociali/portierato, mix sociale, morosità incolpevole, servizi alla persona e, in particolare, ai disabili.

Si promuoveranno iniziative per favorire l'uso responsabile del patrimonio abitativo da parte degli utenti, anche con attenzione al risparmio energetico e all'uso degli spazi comuni.

L'esperienza di integrazione sociale attivata da Regione Lombardia con Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Polaris SGR per il progetto Maison du Monde a Milano e quella del Villaggio Barona costituiscono un modello di riferimento per nuove azioni di integrazione sociale, culturale e abitativa.

Di fondamentale importanza è la partecipazione degli abitanti nelle scelte e negli interventi che hanno effetto sulla qualità dell'abitare nell'area o nel quartiere, nonché il rapporto con tutte le realtà locali, istituzionali e non.

Essenziale, in tale ambito, è il ruolo di cerniera del no-profit e del volontariato (Caritas, Ciessevi).

IL PERCORSO DI SVILUPPO

Le azioni prioritarie illustrate saranno attivate a partire dall'inizio del 2012, per ottenere

in tempi brevi primi concreti risultati. Sono misure e politiche che prevedono il coinvolgimento di molteplici soggetti. È quindi necessario verificare periodicamente e in maniera coordinata l'attuazione delle azioni. Per questo motivo le attività di confronto e monitoraggio relative al Patto per la Casa proseguiranno anche durante la fase attuativa, aperta con la sottoscrizione del Documento.

Regione Lombardia conferma il Tavolo istituzionale del Patto per la Casa, prevedendo momenti di confronto plenari nel corso del 2012, finalizzati alla valutazione sullo stato di attuazione delle 10 linee di intervento e al loro sviluppo.

La realizzazione delle azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi indicati dalle linee di intervento sarà accompagnata, per quanto necessario, da momenti di elaborazione congiunta e dall'utilizzo di strumenti di partenariato.

Nel corso del 2012 il Tavolo Istituzionale del Patto per la Casa farà periodicamente il punto rispetto all'avanzamento delle linee e delle misure, stabilendo eventuali integrazioni o correttivi, anche alla luce del nuovo Programma regionale di edilizia residenziale pubblica.

Il Tavolo Istituzionale del Patto per la Casa costituirà inoltre punto di riferimento anche delle altre sedi di concertazione attualmente attive presso Regione Lombardia sul tema delle politiche abitative.

SOTTOSCRIZIONE

Le linee di azione così identificate costituiranno impegno riconosciuto da tutti i soggetti sottoscrittori, quale riferimento per la propria azione istituzionale, programmatica e operativa. Esse costituiscono poi l'elemento di base di un percorso da proseguire, con l'intendimento di arricchire e qualificare ulteriormente l'azione comune per l'abitare in Lombardia.

Questo documento vuole infine costituire uno stimolo propositivo e progettuale per il governo del Paese al fine di costruire insieme un nuovo impegno comune per le politiche abitative. ■

Milano, 2 febbraio 2012

LA TASSAZIONE SULLA CASA



L'IMU

di Alessandra Taddei *Caaf Cgil Lombardia*

L'Imu è stata introdotta nell'ambito della legislazione attuativa del federalismo fiscale dal quarto governo Berlusconi con il decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, che ne stabiliva la vigenza dal 2014 per gli immobili diversi dalla prima casa.

Il governo Monti, con decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, noto come 'manovra Salva Italia', ha modificato la natura dell'imposta rendendola di fatto un'Ici sulle abitazioni principali e ne ha anticipato l'introduzione, in via sperimentale al 2012, prevedendone l'applicazione a regime dal 2015, incrementando sensibilmente la base imponibile, mediante specifici moltiplicatori delle rendite catastali.

Durante questo iter molte novità sono state introdotte per quanto riguarda l'imposta Imu.

La prima riguarda la data di presentazione della dichiarazione Imu che è stata stabilita per il 30 giugno di ciascun anno. **La seconda** si riferisce al pagamento della prima rata per quanto riguarda le abitazioni principali non di lusso e altre tipologie di immobili il cui versamento viene rinviato al mese di settembre.

Analizziamo le due situazioni per capire cosa dobbiamo fare e quando.

Dichiarazione Imu

La dichiarazione Imu deve essere presentata tutte le volte in cui ci si trova di fronte a mutazioni rispetto a quanto contenuto nella dichiarazione Ici già presentata e, comunque, quando si verificano situazioni che il Comune non è in grado di conoscere.

Le fattispecie più significative sono:

gli immobili che godono di riduzione dell'imposta

fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati: devono di fatto coesistere tutte le condizioni. L'inabitabilità e l'inagibilità devono essere accertate dall'ufficio tecnico comunale con perizia tecnica a carico del proprietario, oppure devono essere autocertificate dal contribuente che dichiara di essere in possesso di una perizia che accerta le condizioni e deve essere redatta da un tecnico abilitato. In questo caso si presenta la dichiarazione quando vengono meno i requisiti di inagibilità e inabitabilità in quanto il Comune non conosce questa variazione di condizione;

fabbricati di interesse storico o artistico: si intendono i beni immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti privati;

immobili locati: contratti di locazione che prevedono la presentazione della dichiarazione Imu sono quelli registrati in data precedente al 1° luglio 2010;

abitazione principale:

casa intestata a entrambi i coniugi ma solo uno dei due vi risiede e vi dimora poiché l'altro coniuge risiede e dimora in altro immobile situato nel medesimo comune, l'agevolazione spetta a uno solo dei due coniugi;

nel caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'assegnazione della casa coniuga-



le, stabilita dal giudice, si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione. La dichiarazione deve essere presentata dall'ex coniuge assegnatario solo quando il comune in cui si trova la ex casa coniugale non è né il comune in cui è stato celebrato il matrimonio né quello di nascita.

Il comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Area edificabile o terreno agricolo divenuto edificabile o immobile abbattuto e l'area è divenuta edificabile:

nella banca dati del comune non sono presenti tutti i dati relativi al valore dell'area che deve essere dichiarato del contribuente.

**Immobile assegnato in via provvisoria dalla cooperativa a proprietà divisa,
oppure assegnato al socio di cooperativa a proprietà indivisa**

oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio:

il Comune nei casi sopra indicati non è in grado di conoscere il soggetto tenuto al pagamento dell'Imposta;

nel corso dell'anno di riferimento l'immobile ha perso o acquistato il diritto all'esenzione da Imu

oppure è intervenuta una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto

oppure è intervenuta una estinzione del diritto di abitazione





oppure si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio usufrutto legale dei genitori)

oppure sono intervenute modifiche per le quali il contribuente non ha richiesto aggiornamenti alla banca dati catastali:

in tutti i casi sopra riportati il Comune non è in grado di conoscere il soggetto tenuto al pagamento dell'imposta.

Data di presentazione della dichiarazione

In tutti i casi in cui sorge l'obbligo di presentare la dichiarazione Imu questa deve essere presentata **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento.

Versamento Imu prima rata

Il Governo con un decreto legge, 54 del 2013 ha modificato le modalità di pagamento dell'Imu ed ha previsto lo slittamento del pagamento della prima rata per l'abitazione principale non di lusso al mese di settembre.

Le categorie catastali interessate al rinvio sono quelle diverse da A1 – A8 – A9, sono altresì esclusi dal pagamento della prima rata le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari e le relative pertinenze. Sono coinvolti in questo rinvio del pagamento della prima rata anche i terreni agricoli e i fab-

bricati rurali. Si sottolinea che lo slittamento del pagamento della prima rata può divenire definitivo, quindi per queste categorie di immobili potrebbe divenire definitivo il non pagamento dell'imposta, se il governo riesce a effettuare la riforma della disciplina dell'imposizione fiscale del patrimonio immobiliare entro il 31 agosto di quest'anno, se questa ipotesi non dovesse concretizzarsi i cittadini saranno tenuti al versamento della prima rata entro il 16 settembre.

I cittadini interessati da questa riforma quindi dovranno attendere la fine del mese di agosto per conoscere le decisioni del governo in merito a questo aspetto di modifica fiscale. Il Caaf Cgil Lombardia comunque è sempre in grado di rispondere a quesiti e risolvere dubbi che possono sorgere su questo argomento.

Per tutti i possessori di immobili diversi da quelli sopra citati, comprese quindi le aree edificabili, l'imposta segue le regole ordinarie e quindi la prima rata, il cui pagamento è scaduto il 17 giugno, è stata calcolata tenendo conto delle aliquote approvate dal comune sul quale è ubicato l'immobile per l'anno 2012. Il saldo dell'Imu che dovrà essere versato entro il 17 dicembre 2013 sarà calcolato tenendo conto di quanto deliberato e pubblicato sul sito dell'A.E. dai singoli comuni. Allo stato attuale non è possibile ipotizzare come si comporteranno gli amministratori locali in merito alla misura delle aliquote che interesseranno sia gli immobili che le aree edificabili. ■

LA CITTÀ IDEALE



Nell'immagine di copertina è riprodotta la *Hundertwasserbaus*, che si trova a Vienna ed è stata costruita dall'architetto, pittore, ecologista Friedrich Stowasser, che si diede nome Hundertwasser. È un complesso di cinquanta appartamenti gestiti dal Comune e destinati ai meno abbienti. Ispirato a un'idea di vita in comunità dei suoi abitanti, ha molti spazi dedicati al libero utilizzo di chi ci vive: da quelli sui pianerottoli ai giardini pensili; dallo spazio giochi per i bambini alla lavanderia.

Ma anche le città dovrebbero essere pensate per chi ci abita, per questo abbiamo deciso di lasciarvi col celebre dipinto *Città ideale*, custodito nella Galleria nazionale delle Marche di Palazzo Ducale a Urbino.

È considerato uno dei simboli del Rinascimento italiano, periodo in cui si stimolò la riflessione sulla realizzazione di uno stato perfetto, retto da filosofi e sapienti in grado di garantire l'armonia tra le diverse sfere che componevano la vita comune. Il Quattrocento fu, qui in Italia, un secolo di civiltà eminentemente urbana che segnò la fine della concezione comunale come dello sviluppo spontaneo aderente alle necessità di vita delle città. La riorganizzazione dello spazio urbano avvenne in termini di rapporto uomo-universo, rapporto di ugua-

glianza in cui l'uomo rappresenta il modulo di altri aspetti del creato. La città diventa il luogo di incontro sociale, organizzazione politica, pianificazione economica. Un concetto di origine antica espresso da Vitruvio, famoso architetto romano del I secolo, ampiamente studiato dagli artisti del Rinascimento. Per Vitruvio, infatti, l'architettura serviva a creare uno spazio congruo all'uomo, pensato a sua misura e in grado di garantire il vivere civile.

Un ruolo fondamentale viene giocato dalla prospettiva intesa come costruzione razionale della rappresentazione della realtà naturale, le cose sono viste in rapporti proporzionali. La prospettiva è, a questo punto, una rappresentazione dello spazio pensato come dimensione della relazione, quindi dell'azione umana; è, dunque, il rapporto dell'uomo col mondo. Per questo si arriva a stabilire una precisa relazione tra sistema proporzionale dell'architettura e del corpo umano, assunto come perfezione formale e misura delle cose.

In questo senso tornano in primo piano gli studi compiuti da Vitruvio e, poi, da Leonardo da Vinci che, col suo disegno a matita *Uomo vitruviano*, rappresentò le proporzioni ideali del corpo umano armoniosamente inscritto nelle due figure 'perfette' del cerchio e del quadrato. ■

