

Misure per promuovere l'accesso all'abitazione: audizione ANCE alla Camera dei Deputati

20 Aprile 2012

Si è svolta il 19 aprile l'audizione informale dell'Ance presso la Commissione Ambiente della Camera dei Deputati sulle misure per promuovere l'accesso all'abitazione.

La delegazione associativa ha evidenziato, in premessa, **l'importanza di un Piano per le città** rilevando che le **aree urbane possono svolgere un ruolo cardine** per rinnovare le basi di competitività, aumentare il potenziale di crescita e rafforzare la coesione sociale.

Le aree urbane rappresentano, infatti, un fattore strategico per la crescita e la competitività del Paese, nel presupposto però di riuscire a conseguire una **diffusa qualità della vita, intesa come valorizzazione del territorio, dell'edificato, qualità delle relazioni, accessibilità ai luoghi, integrazione sociale**.

Si tratta, in altri, termini, di **reintervenire sul patrimonio esistente**, una grande risorsa oggi sottoutilizzata che richiede un recupero di qualità e di funzionalità e di rendere fattibili interventi di sostituzione edilizia come già da tempo avviene in altri paesi europei. Ciò di cui le città italiane hanno bisogno è una **visione strategica, una cultura sistemica della trasformazione riqualificazione proiettata nel medio-lungo periodo** che possa farle crescere riducendo il consumo del suolo.

Per la realizzazione del Piano, l'Ance ha proposto: nuovi modelli decisionali attuativi, specifiche misure di fiscalità al servizio della competitività urbana, investimenti in efficienza energetica, valorizzazione del patrimonio pubblico e riattivazione delle politiche dell'abitare.

Ha, quindi, evidenziato che in questo senso il **rilancio dell'abitare rappresenta il motore per la ripresa economica e sociale del sistema città**.

Lo scenario attuale dell'edilizia sociale in tutte le sue possibili forme (da quella sovvenzionata alla proprietà passando per la locazione) è caratterizzato da una domanda comunque potenzialmente sostenuta.

Esso però non è in grado di *riproporre* in misura adeguata due principali fattori di successo del passato e cioè *la disponibilità delle aree a basso costo attraverso i piani di zona e le agevolazioni finanziarie (mutui agevolati, contributi in conto capitale ecc.) di origine statale e regionale integrate con agevolazioni fiscali e riduzione degli oneri di urbanizzazione*.

Nell'ambito delle politiche per le trasformazioni urbane è necessario individuare le modalità per una **nuova politica della residenza** che tenga conto non solo della

domanda di proprietà/locazione, ma anche delle caratteristiche degli utenti da cui essa proviene in un contesto di **sostenibilità** a 360° da inserire in un ambito urbano “edificato ed eventualmente dismesso”” (Piano per le periferie).

La politica delle aree o del recupero degli immobili esistenti, non può fondarsi però solo su un generico obbligo di cessione a titolo gratuito o di pagamento di contributi aggiuntivi da parte di coloro che promuovono gli interventi privati, ma necessita, in particolare per gli interventi sulla città consolidata, di politiche organiche di incentivazione che prevedano premialità volumetriche o modifiche delle destinazioni d'uso, ma soprattutto la messa a disposizione, attraverso procedure di evidenza pubblica di immobili pubblici, l'utilizzo della leva fiscale e l'adeguamento della normativa sulle locazioni.

Passare, come si sarebbe voluto, da un'edilizia sociale assistita dal soggetto pubblico (Stato/regione/ente locale) in forma diretta (contributi) ad un'edilizia sociale a carico del privato oggi non è possibile soprattutto perchè mancano le condizioni di economicità del mercato.

L'Associazione è passata, poi, ad illustrare le proprie **proposte**:

A. Va ripensata l'ipotesi di **istituzionalizzare una linea di finanziamento**, magari con un prelievo di scopo, **su base biennale da reintegrare solo a fronte dell'effettiva spendita e con possibilità di revoca/surroga nei confronti dei soggetti inadempienti mediante la fissazione di termini perentori**.

B. Deve essere ripensata una **nuova politica delle aree e degli immobili da recuperare** (es. di proprietà pubblica o con destinazione produttiva non più utilizzata) che potrà anche prevedere la cessione di quote di aree/volumetrie, *cum grano salis*, a cui dovrà accompagnarsi una politica fondata sulla **premialità volumetrica, sugli incentivi al riutilizzo del territorio, sulla compensazione e sui trasferimenti volumetrici** (ad esempio anche mediante accorpamenti).

C. è necessario ipotizzare la *creazione di linee di credito finalizzate all'intervento sociale con la parallela individuazione di altri strumenti finanziari innovativi ovvero non ancora utilizzati in Italia (risparmio casa)*. In questo contesto il ritrovato **impegno nel settore di soggetti di estrazione finanziaria** (CDP, Fondazioni, Casse di Previdenza, ecc.) anche attraverso forme di recente introduzione (Sistema dei Fondi) deve essere valutato favorevolmente a condizione però che il loro sia *un ruolo di sostegno alla domanda e quindi più per la fase gestionale degli interventi piuttosto che per quella della loro promozione*.

D. Non da ultimo, essenziali per l'abitare sociale sono gli aspetti **fiscali non solo, come già detto, per la neutralità dei trasferimenti all'interno dei piani, ma anche per gli aspetti gestionali ad esempio attraverso il ripristino di una tassazione ridotta per gli alloggi in locazione** (prima ammessa dal regime ICI ed oggi azzerata dall'IMU) e non solo con riferimento al **reddito del locatore**.

Si veda precedente del 18 aprile 2012.

Si allegano:

- il documento su “Un piano per le città””`
- il documento sulle “Misure per promuovere l`accesso all`abitazione””

6143-Misure per rimuovere l`accesso all`abitazione.pdf [Apri](#)

6143-Un piano per le città.pdf [Apri](#)