



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

DDL 599/S

Audizione presso la Commissione Difesa del Senato

16 novembre 2006

Le proposte dell'ANCE per gli alloggi delle Forze armate

Premesso che nel disegno di legge ci sembra manchi un vero programma organico per gli alloggi di servizio, nell'ambito del conseguimento dell'obiettivo di realizzare un parco alloggi da mettere a disposizione non solo dei dipendenti del Ministero della difesa, ma anche degli altri corpi armati e non dello Stato (Guardia di finanza, Vigili del fuoco, Polizia di Stato, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale), **le imprese edili sono disponibili non solo ad operare nel tradizionale ruolo di appaltatori della pubblica amministrazione**, ma anche **a svolgere un ruolo** ben più strutturato frutto **delle competenze acquisite negli anni attraverso i programmi di edilizia residenziale pubblica agevolata per la proprietà e per la locazione**, i programmi integrati di intervento, nonché gli interventi in project financing.

Considerata la più generale situazione della finanza pubblica, nonché l'esiguità delle risorse che si potranno ricavare dalla dismissione degli alloggi previsti nel programma indicato dal disegno di legge, occorre superare il tradizionale schema della realizzazione con oneri a totale carico dello Stato e orientarsi verso forme di cofinanziamento.

Le imprese edili possono proporsi in veste di promotori e gestori dei nuovi programmi per la realizzazione di alloggi per i dipendenti del Ministero della difesa anche attraverso il cofinanziamento diretto e/o indiretto degli interventi.

Ciò può avvenire non solo utilizzando i tradizionali e consolidati meccanismi dell'edilizia agevolata per la locazione attraverso la concessione di un contributo compreso tra il 25% e il 35% del costo di intervento (contributo che potrà essere a fondo perduto, ovvero da restituire dopo 25 anni ovvero da utilizzare per ridurre gli oneri finanziari di intervento), ma anche utilizzando **meccanismi innovativi**.

Ci si riferisce alla **permuta con immobili (aree/edifici) demaniali da dismettere a fronte della realizzazione di alloggi** di cui l'impresa (o il soggetto che si dichiarerà disponibile a subentrare negli obblighi assunti dalla stessa impresa all'atto di aggiudicazione dell'intervento) potrà mantenere la proprietà e la gestione per un certo numero di anni (18-20).

In alternativa la realizzazione di questi interventi potrà essere consentita anche **su aree pubbliche/private** (in questo caso nella disponibilità del soggetto promotore) **con destinazione diversa da quella residenziale** a condizione che vi sia il vincolo alla locazione per un periodo determinato (20 anni) alla cui scadenza l'immobile rientrerà nella disponibilità del soggetto promotore.

Per ridurre maggiormente gli oneri a carico dello Stato si deve auspicare che la **realizzazione di alloggi per i dipendenti del Ministero della difesa venga integrata con altre tipologie di intervento residenziale destinate a determinate fasce sociali, nonché con tipologie non residenziali** (commercio, terziario, servizi di pubblica utilità ecc.) da cui derivino opportunità per riqualificare anche qualitativamente il tessuto consolidato circostante.

Ciò potrà costituire un'occasione per introdurre nuove funzionalità urbane soprattutto nel campo dei servizi, dell'ambiente, del tempo libero, della cultura, visto che il reinvestimento dei fondi provenienti dalle operazioni di dismissione deve infatti servire anche ai fini del potenziamento di servizi e infrastrutture.

Trattandosi di operazioni cofinanziate pubblico/privato è necessario però che sia assicurato al soggetto promotore **l'equilibrio finanziario complessivo dell'intervento** anche attraverso la definizione di un idoneo corrispettivo di godimento dell'alloggio, nonché la garanzia di utilizzo dell'alloggio fornita dal Ministero della difesa (evitando il rischio "sfitto") e il versamento del corrispettivo a favore del promotore tramite una trattenuta sullo stipendio dell'assegnatario. Tutto ciò è auspicabile per evitare che, a seguito del mancato pagamento dei corrispettivi (per semplice morosità ovvero mancata utilizzazione dell'alloggio) il piano finanziario dell'intervento non possa essere più rispettato.

Per il cofinanziamento degli interventi si potrà ricorrere alle risorse provenienti dalle dismissioni oltre al meccanismo della permuta tra immobile e edificio da costruire, alla possibilità di utilizzare aree con destinazione non residenziale.

La necessità di ridurre i costi di intervento e quindi i corrispettivi a carico degli assegnatari, rende indispensabile agire sul principale fattore di costo: le aree.

La disponibilità di aree a basso costo rappresenta in ogni caso l'elemento fondamentale per assicurare all'operatore privato l'economicità dell'intervento. E quindi l'assegnazione di terreni dimessi dalle forze armate e comunque di proprietà pubblica potrebbe essere una delle soluzioni più adeguate ed immediate.

La selezione delle proposte di intervento dovrà avvenire mediante un confronto ad evidenza pubblica partecipato dagli enti locali nel caso in cui si sia in presenza di programmi integrati, mentre, nel caso di interventi singoli, ci si avvarrà della disposizione che autorizza la realizzazione delle opere per la difesa dello Stato anche in deroga agli strumenti urbanistici.

I processi di evidenza pubblica dovranno premiare la qualità progettuale complessiva dell'intervento nonché l'impiego di materiali all'avanguardia nel campo dell'edilizia sostenibile.

In questa direzione il ricorso a forme di partenariato diventa allora anche il mezzo per convogliare risorse private sia in termini prettamente finanziari sia in termini professionali e progettuali.

Infine, occorre definire, per **gli alloggi di servizio, requisiti tipologici** di tipo innovativo che prevedano spazi collettivi, servizi comuni ecc. assimilando le costruzioni agli immobili per uso turistico anche con tipologie simili alla casa albergo.

Infine in una logica di rotazione e di corretta gestione immobiliare è necessario che laddove venga a cessare il rapporto di servizio cessi anche l'assegnazione del relativo alloggio.

Valutazioni e considerazioni

L'impostazione del disegno di legge sembrerebbe voler trovare una soluzione esclusivamente per gli attuali concessionari degli alloggi e soprattutto per coloro che non ne hanno più titolo.

Ugualmente non si entra nel merito per l'impostazione contenuta nell'art. 2 sui criteri di tutela dei conduttori degli alloggi alienati a terzi.

Il processo di dismissione/valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ha costituito nella politica economica dell'ultimo decennio una costante.

In generale abbiamo sempre manifestato una certa diffidenza nei confronti di operazioni che, a nostro giudizio troppo spesso rappresentano una **turbativa di mercato**, visti i prezzi e le modalità di vendita.

Tra l'altro non dimentichiamo che tali operazioni comportano una riduzione dell'offerta di alloggi in locazione a canoni assai inferiori ai livelli di mercato e ciò è divenuto ulteriore elemento di tensione sociale quanto meno per le fasce sociali deboli.

Ridurre l'offerta di alloggi a canone concordato o sociale è comunque un comportamento assai discutibile a fronte della perdurante situazione di emergenza abitativa che richiede la disponibilità di alloggi a canone economicamente sostenibile.

Al tempo stesso siamo però convinti che le operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico possano aprire sicuramente nuovi canali di investimento per le imprese soprattutto sotto il profilo della valorizzazione. Per questo, fin dall'avvio dei primi programmi di dismissione, abbiamo affermato la necessità di garantire la **massima trasparenza nello svolgimento delle operazioni di cessione**.

Trasparenza del mercato, rispetto delle regole sulla concorrenza, coinvolgimento degli operatori privati, analisi preventiva del contesto territoriale e delle effettive prospettive di riutilizzo e destinazione dell'immobile diventano così i parametri di accettabilità di questo processo di intervento sul territorio che, al di là dell'aspetto puramente finanziario, consente il perseguimento più generale della valorizzazione e razionalizzazione degli immobili pubblici in una visione più ampia di riqualificazione del territorio attraverso il partenariato, anche finanziario pubblico/privato.

La sfida dei prossimi anni risiede del resto nel costruire un nuovo scenario nel quale sia vantaggioso realizzare interventi di riqualificazione urbana e del patrimonio edilizio anche

per ridurre i consumi, aumentare l'efficienza degli impianti e promuovere una vasta diffusione delle fonti rinnovabili.