

POLITICHE PER LA CASA: le priorità per il nuovo Governo Regionale

ANCE Toscana
ANIEM Confapi
ARCPL Legacoop
CNA Costruzioni
AGCI Abitazione
FEDERABITAZIONE Confcooperative
LEGACOOP Abitanti toscana

15 aprile 2010

Premessa

Le attuali politiche abitative si presentano con caratteri non positivi.

La crisi che vive il paese e la stessa Toscana, la crisi più grave dell'ultimo mezzo secolo, tocca fortemente la società e soprattutto le giovani coppie e nuclei familiari deboli nel mercato della casa, condizionando la fattibilità di proposte di housing sociale.

Sono in costante crescita segnalazioni di disagio in Toscana per problemi di natura economica, mancanza di lavoro e di casa ed anche fasce sociali medie, impoverite dalla crisi, sono condizionate dal rallentamento economico ed affrontano con risorse più scarse i bisogni sul mercato dell'abitare.

Il sistema dell'edilizia sociale delle case popolari, basato sulle esclusive risorse pubbliche e destinato ad utenti più bisognosi, offre risposte quantitativamente ridotte e, talvolta, inefficienti.

Le esperienze nella Regione Toscana sono consistite nell'utilizzo d'importanti risorse finanziarie, derivate da residui pregressi, per agevolare i Comuni nell'attuare programmi complessi ed integrati d'iniziativa pubblica e privata.

Nello scorsa legislatura oltre 100 mln di euro sono stati investiti producendo nella regione, da parte di operatori cooperative ed imprese di costruzione, circa 1500 abitazioni in affitto.

Contemporaneamente sono state di circa 288 mln altre risorse pubbliche destinate ad alloggi pubblici, per circa 3000 unità nuove o recuperate, affidate ai Comuni ed alle società di gestione di ERP.

Peraltro un monitoraggio di queste esperienze, anche nelle ricadute sociali, non è stato realizzato.

Il giudizio circa l'operato della Regione nella scorsa legislatura non è positivo. E' prevalso un isolamento da esperienze di altre realtà regionali ed urbane.

Si sono riversate sui Comuni risorse e compiti, senza peraltro concordare con loro priorità e modalità urbanistiche.

Si sono privilegiati complicati strumenti e modalità attuative prevalentemente pubbliche e sono rimaste inascoltate proposte degli "operatori" privati.

Proposte

Le associazioni delle cooperative di abitazione e delle imprese di costruzione, industriali ed artigiane, "operatori privati" che in Toscana intendono continuare ad impegnarsi per fronteggiare l'emergenza abitativa, acuita dalla crisi, suggeriscono alcune priorità per rispondere a bisogni di prima abitazione per cittadini giovani ed anziani, nuclei familiari in formazione, lavoratori extracomunitari che l'evoluzione della crisi economica rende deboli sul mercato.

Chiedono alla Giunta della Regione Toscana nuove politiche per la casa e si rendono disponibili a collaborare con programmi e progetti significativi, selezionati nelle aree di maggiore tensione ed a forte impatto sociale, utilizzando il partenariato pubblico/privato che è in grado di aggiungere consistenti risorse private alla leva finanziaria pubblica che peraltro dispone ancora di risorse per circa 220 milioni di euro.

Semplificare con certezza e ragionevolezza le norme di governo del territorio, innovare i rapporti e le procedure inter istituzionali tra Regione e Comuni.

Alcune leggi regionali che riguardano il governo del territorio richiedono "manutenzione".

Particolarmente importante è l'intervento sulla fondamentale legge sul governo del territorio 1/2005, che ha bisogno -come richiede anche ANCI Toscana- di correttivi che rispondano alla logica di certezza anche temporale per le procedure, ragionevolezza per i processi decisionali ed efficacia dei compiti delegati ai Comuni.

E' opportuna la riproposizione di unico Assessorato perchè le politiche della casa devono potersi collegare con il governo del territorio.

Incentivare le azioni di trasformazione urbana, riqualificando e rigenerando parti delle città, con logica di sostenibilità.

La riduzione nell'uso del suolo libero per scelte di sostenibilità, rende necessario l'incentivazione ed agevolazione per il recupero e la diversa utilizzazione di volumi esistenti dismessi ed abbandonati siano essi di valore che senza pregio.

Nuove destinazioni residenziali, anche per utenze speciali, residenza sociale, per servizi pubblici e privati, commerciali e direzionali sono infatti adatte alle azioni di rinnovo urbano, incentivate e sostenute da regole urbanistiche, perizie di beni e valori economici non penalizzanti e prevedendo adeguate procedure delle caratterizzazioni, bonifiche e demolizioni.

Questo aspetto è particolarmente sentito per le nuove funzioni di residenza sociale, il cosiddetto social housing, e di servizi pubblici/privati convenzionati nell'area del welfare.

Promuovere una importante offerta privata di abitazioni in affitto a canone concordato.

Occorre rafforzare questa azione, promossa da qualche anno, investendo sul partenariato pubblico/privato in misura quantitativa adeguata alle necessità e con modalità più chiare, condivise dai Comuni ed efficace verso i nuovi bisogni.

Possono essere diverse le tipologie di servizi abitativi in affitto: destinati agli studenti e ricercatori fuori sede, alla popolazione anziana autosufficiente nonché –più generalmente- alle giovani coppie e famiglie di nuova costituzione e di immigrazione a canoni economicamente sostenibili.

Non possono essere generalizzate modalità attuative pubbliche, fondate esclusivamente sulle società delle ex case popolari, che peraltro meritano di essere riorganizzate nella loro *governance* e nella stessa operatività.

L'offerta interamente finanziata da risorse pubbliche, destinata a particolari utenze e bisogni, non può essere l'unica risposta.

Priorità, invece, deve essere data al "piano pubblico ed al progetto privato", seguendo la logica contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale PIT della Toscana, promuovendo iniziative eccezionali e straordinarie.

Le prossime tappe

Dovranno quindi essere definite **nuove modalità d'incentivazione agli operatori-promotori per la realizzazione di abitazioni in affitto** temporaneo –da 10 fino ad un massimo di 15 anni- a canone concordato ex legge 431/98 abbattuto del 20% e prevedendo anche patti di futura vendita.

Infine particolare attenzione dovrà essere data alle procedure per la **definizione, anche in ambito regionale, del cosiddetto Sistema integrato di fondi immobiliari** -in collegamento al "piano nazionale di edilizia abitativa"- utilizzando i fondi immobiliari locali e nazionali per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale, con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione.

