



DAL PATTO PER LA CASA AL PIANO PER LA CASA

Pierluigi Rancati
segretario generale
SICET Lombardia

1. QUANTE CASE PER QUALI DOMANDE

Incominciare dal calcolo del fabbisogno abitativo, immaginando quali risposte sono necessarie e agibili per tentarne un concreto soddisfacimento – proprio mentre il ritorno della questione casa nell'agenda politica nazionale si accompagna ad un totale svuotamento della finanza pubblica per il comparto – è forse impresa un po' temeraria.

E, tuttavia, non c'è urgenza più evidente e paradossalmente più trascurata di quella di misurare il fabbisogno per farne discendere politiche d'offerta efficaci sul problema della casa.

In primis non se ne curano i PGT. L'analisi della domanda d'abitazioni non è certamente un driver per le scelte di sviluppo insediativo che si decidono con gli strumenti urbanistici comunali e gli atti di pianificazione vigenti o in formazione.

I Comuni, nel mezzo di una crisi della finanza pubblica delle dimensioni di quella attuale, guardano all'espansione immobiliare come espediente per far quadrare i propri bilanci, attraverso gli oneri di urbanizzazione che sino ad oggi hanno costituito i soli supporti finanziari non derivati dalla finanza statale.

Ma, come si vede nelle nostre città, tanta edificazione non è affatto garanzia di uno sviluppo urbano inclusivo, capace di contrastare il disagio e di promuovere coesione sociale e territoriale. Anzi, con l'espansione immobiliare c'è stato un coincidente e opposto processo di sottoinvestimento sulle città, con evidenti ricadute in termini di bassa qualità urbana e ambientale, insufficiente offerta di infrastrutture e dotazioni collettive, bassa efficienza energetica, alti costi di mobilità individuale e collettiva e, complessivamente, scarsa competitività del nostro sistema territoriale.

Gli anni ruggenti dell'ultimo ciclo immobiliare ci hanno lasciato un'edificazione estesa, per quantità di cubature realizzate e per consumo di suolo, ma di nessuna utilità rispetto alla domanda sociale d'alloggi.

Prova ne sono le oltre 650 mila domande d'assegnazione di un alloggio d'edilizia residenziale pubblica sul territorio nazionale: una cifra che pur presa come indicatore parziale del disagio abitativo già dovrebbe far riflettere sull'imbarazzante sproporzione tra bisogni e politiche d'offerta sociale.

Trasferito dallo Stato alle Regioni il peso del finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica per qualche tempo si è mantenuto un residuo intervento nel settore impiegando le risorse derivanti dalle economie sui vecchi programmi del piano decennale per la casa, integrate da risorse autonome regionali.

In questo modo, dieci anni fa, la Lombardia ha potuto destinare al primo programma triennale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP 2002-2004) circa 1,2 miliardi di euro, riattivando un canale d'offerta sociale, dopo una fase di drastica contrazione e stasi dell'intervento pubblico nella regione. Poi è seguito il secondo programma triennale (PRERP 2007-2009), ma con risorse dimezzate.

Quando a breve la Regione metterà mano all'allestimento del terzo programma, fondi per nuovi interventi di costruzione e di riqualificazione di edilizia pubblica a canone sociale potrebbe essere molto difficile trovarne.

Servirebbe il ritorno in campo di una politica nazionale per il comparto che, per riguardo alle competenze statali sui livelli essenziali delle prestazioni, facesse il necessario per assicurare risorse e finalizzazioni della spesa proporzionate e coerenti rispetto alla cifra e alla composizione sociale della domanda d'alloggi oggi esistente. Ma nel piano nazionale d'edilizia abitativa, tramite il quale all'inizio della legislatura lo Stato torna ad occuparsi della questione casa, una risposta ai settori della domanda abitativa con più grave disagio non c'è.

Tolto il finanziamento statale di 54,8 milioni attribuito a Regione Lombardia e destinato ad interventi diversi con l'apporto finanziario anche di Comuni, ALER e soprattutto di privati, l'obiettivo prioritario del piano nazionale non appare certo quello di assicurare continuità di risorse sul territorio per rimettere in moto la programmazione nel comparto dell'edilizia residenziale pubblica, per la costruzione di nuovi alloggi a canone sociale e riqualificare il patrimonio esistente.

C'è voluta molta audacia da parte di alcuni per paragonare questo piano d'edilizia abitativa al piano Fanfani.

Presi, infatti, i pochi fondi recuperati interrompendo l'esecuzione di precedenti programmi di ERP, il piano nazionale fa leva su una gamma di strumenti, iniziative e modalità di intervento, per primi i fondi immobiliari, tutti connotati dal vincolo di un basso impatto finanziario sull'erario statale e da una prevalente mobilitazione di capitali privati.

Riguardo ai capitali privati, Cassa Depositi e Prestiti investimenti SGR, ci ricorda però che tali disponibilità finanziarie *"hanno natura di investimento e non di sussidio o contributo a fondo perduto"* e dunque intervengono se possono realizzare profili *"di rendimento pari a quelli generati da strumenti comparabili presenti sul mercato"*.

Ma se già esistessero strumenti capaci di conciliare le esigenze dell'edilizia residenziale sociale, qualunque tipologia d'offerta si voglia comprendere in questa locuzione, purché si concordi sul fatto che ad essa si riferiscano alloggi le cui condizioni d'uso o d'acquisto sono apprezzabilmente migliori di quelle offerte dal mercato, con le aspettative di remunerazione dell'investimento, allora avremmo risolto il problema del finanziamento anche senza il macchinoso sistema dei fondi immobiliari previsto dal piano nazionale per l'edilizia abitativa.

In realtà si vuole dire che la mobilitazione dei capitali privati sul segmento della domanda con condizioni di rischio o vulnerabilità abitativa è possibile solo se è adeguatamente sussidiata con un cofinanziamento pubblico, o il trasferimento di un'area pubblica o l'attribuzione di premialità edilizie sottoforma di diritti volumetrici o edificatori, o tutte le cose insieme.

Perfino gli operatori del settore non profit dicono che senza fondi pubblici, anche con il terreno ceduto dal Comune gratis o al prezzo simbolico di 1 euro, si può fare solo edilizia convenzionata.

L'alternativa al cofinanziamento pubblico è che il programma d'intervento generi esso stesso una parte dei "sussidi" richiesti per realizzare l'edilizia sociale, attraverso mix funzionali, con prevalenti quote d'offerta a mercato, sicché una parte degli utili realizzati sulle porzioni più redditizie del programma possano essere destinati dal gestore del fondo a compensare i minori rendimenti delle altre.

Posto che questa sia una prospettiva percorribile per la realizzazione di un comparto d'offerta in housing sociale nel nostro paese qualche domanda bisogna porsi.

Se i profili sociali e la dimensione del fabbisogno abitativo sono quelli che la nostra indagine rileva su una regione emblematica e così rilevante per popolazione e connotazioni socioeconomiche come la Lombardia, allora un po' di chiarezza sui fini dell'azione pubblica nel mutato quadro sociale della crisi è doverosa.

Infatti, considerando che lo *starter* dell'intervento è un progetto di sviluppo immobiliare che include quote d'edilizia sociale, oppure è un programma con una più spiccata vocazione sociale la cui sostenibilità finanziaria regge però principalmente su risorse e agevolazioni pubbliche, non è certo indifferente, da un punto di vista di efficienza della spesa e di interesse pubblico per l'attuazione del progetto, la quantità di alloggi sociali che si prevede di realizzare per rapporto alle cubature totali, il titolo di godimento, se affitto o proprietà, e con quali prezzi.

Insomma, bisogna che le politiche pubbliche che si mettono in campo, stante la condizione sociale ed economica del paese, rispondano ad una semplice ma ineludibile domanda: **quali tipi d'offerta sono necessari allo scopo di dare una casa dignitosa a chi non ce l'ha o può esserne escluso?**

Perché, pur con qualche consistente riserva sui modi, si può essere tutti d'accordo sull'esigenza di implementare nel nostro sistema abitativo un canale d'offerta destinato al soddisfacimento del bisogno d'alloggio di un'area sociale diversa da quella dell'accesso all'edilizia pubblica, ma poi si deve pur dire con quali risorse e programmi di spesa s'intendono costruire le case da destinare alla più parte del fabbisogno abitativo, la cui condizione di disagio e di svantaggio economico non consente soluzioni diverse dall'offerta di un alloggio d'edilizia residenziale pubblica a canone sociale.

La stessa Corte dei Conti ha recentemente espresso una riserva "sull'efficacia, l'efficienza e l'economicità della spesa pubblica" (C.Ct. n. 20/2011) destinata al piano nazionale per l'edilizia abitativa. Qui non è solo questione di "carenze attuative o lentezza di risultati", ma, avendo spostato la spesa e le missioni di servizio dell'intervento pubblico di welfare in funzione delle esigenze di autofinanziamento e sostenibilità finanziaria dei programmi, c'è un problema d'inadeguatezza dell'azione pubblica rispetto alle urgenze concrete di un fabbisogno abitativo che a causa della crisi è cresciuto per dimensione e intensità del disagio.

Un primo punto irrisolto delle politiche pubbliche sulla casa nel nostro paese è una scelta chiara finalizzata allo sviluppo del comparto dell'affitto.

I costi di un asfittico comparto d'offerta in affitto sono evidenti: ridotta accessibilità al mercato, con prezzi immobiliari elevati anche in periodi di crisi immobiliare, e spinta al cambiamento della missione di servizio dell'edilizia pubblica che deve farsi carico di fasce di domanda anche fuori dalla tradizionale area sociale dell'accesso alla casa popolare.

Contrastare il declino dell'offerta in affitto è una scelta obbligata. Tutta la politica immobiliare deve spostarsi sul comparto in affitto, avvantaggiando questo titolo di godimento nei meccanismi di prelievo fiscale e nei programmi d'intervento, e salvaguardando quel che resta dei grandi patrimoni esistenti, a cominciare

dall'edilizia pubblica, anziché sollecitarne ad ogni piè sospinto la vendita generalizzata o la privatizzazione mediante il conferimento a fondi immobiliari (legge n. 111/2011).

Una fiscalità di vantaggio, per favorire settori d'offerta con canoni calmierati, sarebbe stato più utile di un intervento a carattere indifferenziato, come invece si è fatto con la cedolare secca.

Anche dal lato dell'edilizia pubblica non mancano in materia fiscale incoerenze e problemi. Ci riferiamo, sia alla recente disposizione introdotta per favorire i costruttori e che si è riflessa nell'aggravio dell'IVA del 10% sui canoni degli alloggi sociali, sia al regime fiscale applicato alle ALER, che si ripercuote in modo negativo sulla capacità dei gestori di far fronte agli obblighi di servizio per la manutenzione e conservazione degli alloggi, nonché di sviluppare adeguati programmi di riqualificazione energetica, perfino in una regione come la Lombardia, dove una legge di riforma dei canoni e di valorizzazione del patrimonio è stata fatta.

La stessa domanda abitativa che si pone a metà strada tra edilizia pubblica e mercato è costituita da persone o nuclei familiari in condizioni socio-economiche fragili o, nel caso di giovani e famiglie di nuova formazione, con prospettive di stabilizzazione del reddito assai meno brevi e sicure che in passato; per questa domanda l'affitto con canone calmierato è una soluzione più sostenibile ed efficiente dell'offerta di una casa in proprietà convenzionata o del sostegno pubblico per l'acquisto a debito.

L'edilizia convenzionata in affitto, e soprattutto una più efficace normativa sulle locazioni, riformando la legge 431/98, così da assegnare al regime del canone concordato un ruolo vero di regolatore generale della locazione privata, potrebbe garantire, con migliori risultati, accessibilità al sistema abitativo per le fasce medie della domanda in difficoltà, senza scaricare sulla finanza pubblica eccessivi compiti di provvista di alloggi sociali.

2. IL PATTO PER LA CASA

In questo quadro è stata molto opportuna l'iniziativa dell'Assessorato alla Casa di Regione Lombardia di chiamare al tavolo tutti gli attori istituzionali e sociali, gli operatori economici e il terzo settore per condividere alcune linee prioritarie di politica abitativa attraverso il "Patto per la Casa".

È un passaggio importante ed era anche un obiettivo che ci siamo posti come CISL con l'avvio della ricerca sul fabbisogno abitativo e la presentazioni delle sue prime risultanze poco più di un anno fa.

Ci sono nel "Patto" impegni e indicazioni su questioni rilevanti e stringenti per la politica abitativa.

Si mantiene una rete di sicurezza sulla locazione e la prima casa, nonostante che i drastici tagli statali (da 360 milioni di stanziamento su base nazionale nel 2001 alle regioni a 9 milioni attuali) costringano, con risorse quasi tutte regionali e in parte comunali a limitare la protezione su frazioni minime del disagio acuto.

Si assicura l'offerta entro il 2015 di 6.000 nuovi alloggi dal completamento delle parti ad oggi inattuato dei precedenti programmi regionali per l'edilizia pubblica,

ed il recupero di 4.000 alloggi ALER da ristrutturare e rendere disponibili entro il 2013 per nuove assegnazioni.

Si prospetta lo sviluppo d'importanti iniziative di riqualificazione urbana su quartieri pubblici, l'attivazione di progetti d'accompagnamento e di sicurezza sociale e la programmazione di una linea d'intervento per migliorare l'efficienza energetica degli edifici a partire dal patrimonio ERP.

Si traccia, infine, il ruolo nel sistema delle politiche pubbliche regionali dell'housing sociale, supportato da un fondo immobiliare lombardo e da criteri d'accreditamento degli operatori che dovranno essere definiti anche in coerenza con l'obiettivo di assicurare nei programmi una congrua provvista di case in locazione con affitti sostenibili.

L'effetto d'insieme delle linee d'azione del Patto dipenderà non solo dai provvedimenti regionali che ne scandiranno la realizzazione, ma da come il territorio saprà interpretarne l'attuazione e promuoverne lo sviluppo, a partire dalla gestione della nuova norma introdotta con la legge regionale 4/2012 per aumentare l'offerta di housing sociale.

3. SERVE UN PIANO PER LA CASA, LA QUALITÀ URBANA E L'OCCUPAZIONE

E tuttavia, tanto dal lato delle politiche d'offerta, quanto dal lato delle misure di sostegno, cifra e struttura del fabbisogno abitativo sono tali da sollecitare uno scatto maggiore, un cambio di passo delle politiche pubbliche sulla casa, non solo per gli aspetti pur cruciali del finanziamento e della continuità della programmazione della spesa sul servizio pubblico abitativo.

Servono case, ma anche qualità abitativa e urbana, in una visione più completa di sostenibilità dell'abitare, d'integrazione sociale e di cura del territorio.

A questo scopo la politica per la casa deve riorganizzarsi, dal livello regionale e locale fino a quello nazionale, su comuni obiettivi di fondo, puntando su un vero piano per la costruzione e il recupero di alloggi pubblici e sociali.

Tornare ad investire importanti risorse pubbliche in case popolari è necessario non solo perché questo tipo d'offerta è l'unico in grado di rispondere al bisogno abitativo come problema sociale per le categorie meno abbienti.

Dalla realizzazione d'interventi d'edilizia residenziale pubblica con politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana, con alloggi sociali inseriti in contesti abitativi integrati e di qualità, oltre che dotati di superiori livelli di efficienza energetica, passa anche una concreta possibilità di promuovere sviluppo, crescita dell'occupazione e opportunità di ripresa economica del paese.

Il settore delle costruzioni acquista beni e servizi dall'80% dei settori economici, rivolgendosi quasi per intero alla produzione interna, e può svolgere un indubbio ruolo anticiclico, però servono politiche d'investimento efficaci, per supportare non una qualsivoglia ripresa dell'attività edilizia, con offerte abitative di limitata o nessuna accessibilità per la domanda esistente, o con nessuna coerenza rispetto ad obiettivi di sostenibilità urbana e riduzione del consumo di suolo.

Solo il capitolo della riqualificazione energetica nell'edilizia pubblica, oltre che un contributo essenziale alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti e al risparmio energetico, offrirebbe un potenziale importante di ripresa per tutta la filiera produttiva e svolgerebbe un ruolo di catalizzatore della transizione energetica di tutto il comparto residenziale, così come in passato l'edilizia pubblica ha svolto un ruolo di anticipazione delle innovazioni nel settore delle costruzioni.

Convogliare risorse sui territori per **il finanziamento di un piano per la casa centrato sull'edilizia pubblica è questione che coinvolge principalmente lo Stato, ma per una parte anche Regione e Comuni.**

Un primo nodo, strutturale, da risolvere nel nostro paese, infatti, è quello di una fiscalità sui plusvalori emergenti dallo sviluppo urbano troppo timida, anche in periodi di grandi margini di profitto per gli operatori e d'abbondanti rendite immobiliari come quello che ha preceduto l'attuale crisi. Si è persa così un'occasione unica per chiamare il privato, con la fiscalità urbanistica e immobiliare, ad una contribuzione più equa per l'infrastrutturazione e la costruzione della "città pubblica". Oggi sarebbe in ogni caso un errore non affrontare la questione, stante che in Italia i valori immobiliari sono diminuiti poco, nonostante la fase di crisi (R. Camagni, 2011).

L'impegno di spesa statale necessario per sostenere un piano per la casa che investe nell'edilizia residenziale pubblica, e nella riqualificazione urbana, come leva per lo sviluppo e la crescita dell'occupazione, non può che **attingere dalla fiscalità, mirando il prelievo nel comparto immobiliare, anche sottoforma di fiscalità di scopo.**

Se si considera che lo Stato incassa sul valore annuale delle transazioni immobiliari, con il totale dei tributi di sua spettanza, meno di quello che va alle parcelle dei notai, ci chiediamo se qualche margine di maggiore equità del prelievo fiscale nel comparto immobiliare non sia proprio il caso di trovarlo.

Un'altra componente di flusso del finanziamento possono essere le maggiori entrate erariali derivanti dalla lotta all'evasione nello stesso comparto immobiliare. Il recupero considerevole di gettito fiscale su immobili non dichiarati in termini d'accertamenti e ruoli, compreso il considerevole recupero di gettito da imposte evase sugli anni precedenti, dovrebbe essere destinato al finanziamento delle politiche abitative, cominciando dal rifinanziamento del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (fondo sostegno affitti).

Dopodiché, **norma e prassi urbanistica a livello regionale e locale devono affrontare il problema di una più equa ripartizione tra pubblico e privato dei plusvalori risultanti dalle trasformazioni urbane.**

Gli oneri a carico dei privati nelle trasformazioni urbanistiche, dove sono in gioco consistenti attribuzioni di valore, non si avvicinano nemmeno al 10%, in termini d'incidenza del valore del costruito.

I valori massimi degli oneri d'urbanizzazione previsti in alcune nostre città coprono a stento i puri costi diretti di predisposizione delle infrastrutture urbane minimali. In altri paesi, pur in un quadro di regole urbanistiche di tipo negoziale fra pubblico e privato, il ritorno all'ente pubblico di valore generato dalla trasformazione è molto superiore, anche di tre e fino a quattro volte, a fronte anche d'obblighi di realizzazione e cessione alla municipalità di quote importanti d'edilizia sociale, a

differenza di quello che noi si è soliti fare, dove troppo spesso il risultato dello scambio prende la via del ribasso della parte pubblica.

Per lo meno si potrebbe iniziare con l'introdurre un obbligo di trasparenza sulla negoziazione intervenuta tra amministrazione pubblica e operatore privato in un progetto di trasformazione urbana, cosicché siano conoscibili da tutti i valori economici in gioco. Basterebbe prevedere l'obbligo di redigere su ciascuna operazione urbanistica, come taluni suggeriscono, un documento consultabile dai cittadini, un "*certificato delle rendite e dei costi*", che descriva la ripartizione dei vantaggi tra pubblico e privato in un progetto di sviluppo immobiliare (W. Tocci, 2009).

In ogni caso una revisione verso l'alto degli oneri d'urbanizzazione e dei contributi di costruzione per raggiungere una sufficiente copertura dei costi di infrastrutturazione urbana è necessaria. Il dubbio che un aumento dell'imposizione fiscale possa trasferirsi sui prezzi delle case, lo risolve la teoria economica urbana per la quale una traslazione sui prezzi avrebbe luogo solo nel caso delle localizzazioni marginali del comune marginale; mentre negli altri casi è la maggiore domanda che determina il prezzo, in presenza di una curva d'offerta relativamente rigida (R. Camagni, 2011). Del resto, se di questi tempi si ritiene indispensabile introdurre norme e regolamenti che vanno nella direzione di una più rilevante compartecipazione dei cittadini ai costi per l'erogazione di servizi essenziali, come in materia di servizi socio-sanitari, perché non si dovrebbe pretendere una maggiore compartecipazione degli operatori e sviluppatori immobiliari ai costi per la realizzazione di servizi d'uso collettivo e delle dotazioni urbanistiche, fra questi anche l'edilizia pubblica e sociale?

Il secondo nodo da sciogliere di un piano per la casa che punti ad un importante incremento dello stock abitativo sociale è **la provvista d'aree per l'edilizia residenziale pubblica, privilegiando il recupero di patrimonio edilizio esistente e il riuso dei nuovi "vuoti urbani"**.

Anzitutto, come proposto dal prof. Boatti nella sua relazione, si deve considerare il rilevante patrimonio fondiario costituito da immobili dismessi del demanio statale, da caserme, scali ferroviari, aree d'impianti industriali dismessi o da delocalizzare ubicate nella quasi totalità dei casi in zone intercluse del tessuto consolidato dei centri urbani. Questo patrimonio fondiario potrebbe costituire una valida alternativa al consumo di suolo libero, poiché su aree già urbanizzate e accessibili si convoglierebbero i nuovi insediamenti residenziali, contribuendo altresì al miglioramento della qualità urbana nell'intorno.

Nel caso del vasto patrimonio dismesso già di proprietà pubblica, anziché farne solo introiti per la riduzione del debito con la cartolarizzazione o la vendita, si può trasferirne una parte ai comuni per la formazione di una riserva d'aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

E sulle aree industriali dismesse, come anche sulle aree di trasformazione urbana, si devono stabilire utili regolazioni urbanistiche per ottenere, attraverso obblighi di cessione gratuita, quote di superficie territoriale da destinare all'incremento dello stock abitativo sociale assai più consistenti di quelle che mediamente si fissano con gli strumenti urbanistici vigenti o in itinere.

Non cesseremo di rimarcare, nemmeno in questa occasione, l'esigenza che nella normativa regionale si prevedano delle quote minime e distinte per l'edilizia pubblica e l'edilizia (privata) sociale.

Non c'è da aspettare che tutti i Comuni lombardi si dotino finalmente del PGT per scoprire che con lo stato attuale delle norme urbanistiche, politiche d'incremento dell'offerta abitativa sociale se ne faranno poche; anche per il motivo che con indici territoriali mediamente elevati e di per sé remunerativi come quelli che normalmente si stabiliscono nei piani, e che peraltro sono causa degli alti prezzi dei terreni edificabili, le premialità urbanistiche per ottenere quote in cessione gratuita di edilizia pubblica o sociale contano poco.

La nuova norma introdotta con la legge regionale n. 4/2012, pur attenta a salvaguardare la quantità di alloggi a canone sociale preesistenti e ad acquisire risorse al comparto pubblico dalla commercializzazione dei diritti volumetrici, è di fatto centrata sullo sviluppo d'interventi di edilizia (privata) sociale o convenzionata, e per giunta con vincoli di destinazione a scadenza.

Per aumentare l'offerta accessibile, e in primo luogo lo stock d'abitazioni sociali, bisogna spostare sul comparto dell'edilizia pubblica e dell'edilizia convenzionata parte delle destinazioni fondiari per le tipologie residenziali inutili, frenando l'eccesso d'offerta e di consumo di suolo per la costruzione d'edilizia libera, stante che il fabbisogno per questa tipologia è pressoché ovunque sovradimensionato.

A questo scopo è necessario da un lato riequilibrare le previsioni di sviluppo rispetto ai bisogni rilevati nei PGT in base ad un'esplicita individuazione e misura dei fabbisogni, dall'altro definire con una norma regionale lo standard di servizio minimo di dotazioni nel PGT di aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e sociale, poiché la loro previsione non può essere affidata né alla totale discrezionalità dei comuni né confinata, come eventualità, all'interno d'accordi pubblico-privato che contemplino tra gli impegni dell'operatore privato la cessione d'aree o d'alloggi.

Se non s'interviene da subito con qualche correttivo sul sistema delle regole d'edificazione in uso, in modo da accompagnare la governance della politica urbanistica nel territorio verso un cambiamento di modello dello sviluppo urbano, e se non si gettano ora le basi di un'azione pubblica calibrata sulla dimensione e la tipologia del fabbisogno esistente, la prospettiva del problema abitativo pur grave che la ricerca ci ha mostrato per la Lombardia può solo evolvere verso un netto peggioramento, con prevedibili e più pesanti ricadute sul piano degli squilibri sociali e urbani.

Il nostro impegno, in Lombardia, è di costruire una diversa prospettiva: per le molte famiglie e persone che sono entrate a far parte della cifra del fabbisogno abitativo che attende l'offerta di un alloggio accessibile e per lo sviluppo e la qualità delle città e del nostro territorio.

Il Patto per la Casa e la sua attuazione, sono una parte importate di questo percorso, poi è necessario che anche il Governo ripensi una politica nazionale sulla casa.