

## **RELAZIONE INTRODUTTIVA AL CONVEGNO “ABITARE, LAVORARE, MIGLIORARE L’AMBIENTE”.**

A cura di Giovanni Baratta, Segretario generale SICET Piemonte.

Gli obiettivi di questo convegno sono:

- dimostrare, ripassando dati che tutti gli addetti ai lavori conoscono, che anche in Piemonte c’è abbondanza di case. Ci sono più case che nuclei familiari. Non c’è bisogno di altre abitazioni e non bisogna consumare altro terreno fertile.
- Dimostrare anche che il patrimonio abitativo è vetusto e che la sua ristrutturazione farebbe risparmiare in modo considerevole le famiglie e migliorerebbe in modo significativo l’ambiente.
- Segnalare che la ristrutturazione delle case è la via maestra per rilanciare il settore dell’edilizia, da anni in crisi profonda, con una enorme perdita di posti di lavoro.
- Denunciare che nella nostra regione ancora oggi, nonostante le alte percentuali di proprietari di casa, esiste una forte domanda di alloggi in affitto, ovviamente da parte di famiglie con redditi medio bassi.
- Ricercare delle buone pratiche per attivare tutti i finanziamenti possibili, a partire da quelli europei, per ristrutturare il patrimonio esistente con l’obiettivo del risparmio energetico.
- Individuare proposte affinché il notevole patrimonio inutilizzato sia ristrutturato e affittato alla popolazione che ne ha bisogno con vantaggi per tutti.

### **ALCUNI DATI SULLA POPOLAZIONE**

#### **Popolazione piemontese per sesso e provincia - Anno 2011**

<b>Province</b>	<b>Maschi</b>	<b>Femmine</b>	<b>Totale</b>
<b>Alessandria</b>	204.880	222.072	<b>426.952</b>
<b>Asti</b>	105.253	112.154	<b>217.407</b>
<b>Biella</b>	86.697	95.171	<b>181.868</b>
<b>Cuneo</b>	287.698	298.415	<b>586.113</b>
<b>Novara</b>	176.273	189.013	<b>365.286</b>
<b>Torino</b>	1.078.908	1.164.474	<b>2.243.382</b>
<b>V.C.O</b>	77.163	82.916	<b>160.079</b>
<b>Vercelli</b>	84.980	91.596	<b>176.576</b>
<b>Piemonte</b>	<b>2.101.852</b>	<b>2.255.811</b>	<b>4.357.663</b>

Fonte: PI.STAI-BDDE - Piemonte STATistica Regione Piemonte su dati Istat

A oggi i dati non sono variati di molto.

Vogliamo adesso evidenziare i dati sulla popolazione anziana.

**POPOLAZIONE DA 70 A 85 ANNI DIVISA PER PROVINCIA. ANNO 2013**

ALESSANDRIA	71.980
ASTI	33.704
BIELLA	30.669
CUNEO	85.096
NOVARA	51.505
TORINO	343.727
VERBANO CUSIO OSSOLA	25.207
VERCELLI	28.605

La nostra regione, come sappiamo è una regione di persone anziane, vogliamo fare una ipotesi, crediamo non lontana dalla realtà, e cioè che almeno la metà di queste persone anziane abiti sola in una casa di proprietà, auguriamo lunga vita a tutti ma è realistico supporre che nei prossimi anni siano sul mercato oltre 300.000 case e/o appartamenti nella nostra regione, appartamenti che andranno a d aggiungersi ai tanti già sul mercato.

Vogliamo sottolineare che queste case sono considerate patrimonio non solo dalla statistica, anche delle famiglie che certamente vorranno vendere o affittare la casa rimasta vuota.

Nessun istituto di ricerca stima che nei prossimi anni ci sia un'inversione di tendenza dell'andamento demografico e cioè che arrivino o nascano nella nostra regione tanti giovani che portino a un incremento della popolazione e della popolazione giovane.

## ALCUNI DATI SUL PATRIMONIO ABITATIVO.

Provincia	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
AL	242.251	259.800	263.706	270.451	274.640	278.261	281.298	284.570	287.801	288.876
AT	112.234	118.769	120.965	124.286	126.882	128.944	130.779	132.453	135.069	136.153
BI	116.157	118.726	119.409	120.383	121.251	121.310	121.698	122.015	122.337	122.277
CN	293.060	347.649	354.946	366.019	375.338	383.669	390.870	400.180	411.671	417.486
NO	187.828	196.708	198.983	203.422	206.136	208.183	209.894	211.583	212.583	212.816
TO	1.146.707	1.223.111	1.240.125	1.264.741	1.281.025	1.296.129	1.307.577	1.318.473	1.325.717	1.330.952
VB	119.200	124.422	125.771	127.946	129.515	130.718	131.988	133.135	133.832	134.372
VC	110.672	113.916	114.664	116.355	117.986	118.482	119.027	119.482	119.909	119.960
Totale Stock	2.328.109	2.503.101	2.538.569	2.593.603	2.632.773	2.665.696	2.693.131	2.721.891	2.748.919	2.762.892
Incremento rispetto anno precedente		28.094	35.468	55.034	39.170	32.923	27.435	28.760	27.028	13.973

Piemonte	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Case	2.328.109	2.503.101	2.538.569	2.593.603	2.632.773	2.665.696	2.693.131	2.721.891	2.748.919	2.762.892
Famiglie	1.841.916	1.917.969	1.932.734	1.963.082	1.983.902	1.996.684	2.009.958	2.016.818	2.023.538	2.015.073
Differenza case - famiglie	486.193	585.132	605.835	630.521	648.871	669.012	683.173	705.073	725.381	747.819
Capacità utlizzocase	79,10%	76,60%	76,10%	75,70%	75,40%	74,90%	74,60%	74,10%	73,60%	72,90%

Come si evince da queste tabelle dal 2000 al 2013 c'è stato un continuo incremento del patrimonio abitativo, parallelamente la popolazione non è aumentata e la conseguenza è una diminuzione dell'utilizzo del patrimonio stesso. E tutto questo senza considerare i dati sulla popolazione anziana prima richiamati.

### LE CASE INVENDUTE.

In Italia nel 2013 ci sono 540.000 case in vendita, il 26% di queste è di nuova costruzione, in media ci sono 16 case invendute ogni 1000 unità abitative presenti sul territorio nazionale.

### NUMERO DELLE CASE IN VENDITA NUOVE E USATE NELLE NOSTRE PROVINCE, ANNO 2013

Fonte: scenari immobiliari il sole24ore

Provincia	Vendita nuovo	Vendita usato
ALESSANDRIA	850	4.220
ASTI	460	2.000
BIELLA	220	2.050
CUNEO	2.350	7.410
NOVARA	1.070	2.220
TORINO	6.950	19.750
VERCELLI	160	940
V.C.O.	370	1.000

## ALCUNI DATI SUL FABBISOGNO ABITATIVO.

Nonostante questa grande abbondanza di alloggi e di alloggi vuoti, una parte della popolazione residente in Piemonte chiede e cerca una casa in affitto, ovviamente compatibile con il proprio reddito.

## IL DISAGIO ABITATIVO NELLA SUA DIVERSIFICAZIONE.

*I comuni esaminati sono quelli con case popolari, il numero corrisponde a quelli che hanno risposto al questionario regionale.*

*I dati sulla vulnerabilità non riguardano tutti i comuni perché il dato sugli sfratti non è facilmente disponibile.*

## NUCLEI FAMILIARI IN DISAGIO ABITATIVO

Ambito	2013			
	Comuni	Vulnerabilità	Emergenza	Disagio grave
AL	54	904	2.210	881
AT	22	176	384	100
BI	37	228	645	141
CN	93	267	3.192	586
NO	32	586	1.785	596
TO	109	5.118	11.045	1.596
VB	26	100	951	70
VC	33	219	859	75
<b>TOTALE</b>	<b>406</b>	<b>7.598</b>	<b>21.071</b>	<b>4.045</b>

## SFRATTI

Prov	AL	AT	BI	CN	NO	TO	VB	VC	Totale
1999	342	237	87	301	97	2.875	21	93	<b>4.053</b>
2000	316	96	85	238	531	3.158	211	67	<b>4.702</b>
2001	460	104	77	180	227	3.068	188	128	<b>4.432</b>
2002	502	122	116	229	304	1.248	199	254	<b>2.974</b>
2003	357	353	152	266	305	868	79	237	<b>2.617</b>
2004	420	363	2	182	317	2.710	83	163	<b>4.240</b>
2005	394	415	7	188	380	2.233	162	213	<b>3.992</b>
2006	363	146	9	227	242	2.435	129	138	<b>3.689</b>
2007	345	299	11	306	388	2.453	119	171	<b>4.092</b>
2008	310	247	43	274	326	2.915	113	182	<b>4.410</b>
2009	364	180	182	353	575	3.709	125	192	<b>5.680</b>
2010	492	167	260	395	387	3.804	77	226	<b>5.808</b>
2011	591	296	203	482	602	3.997	67	199	<b>6.437</b>
2012	294	310	201	559	576	4.481	97	249	<b>6.767</b>
2013	903	176	228	267	586	5.119	100	219	<b>7.598</b>

## DOMANDE VALIDE DI CASA POPOLARE

Provincia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Alessandria	1.621	1.811	2.086	2.350	2.387	2.456	2.417
Asti	988	817	818	886	894	893	907
Biella	877	874	909	937	949	1.008	1.036
Cuneo	1.943	1.955	2.054	1.948	1.992	2.032	2.052
Novara	1.050	1.006	987	1.250	1.250	1.388	1.597
Torino	12.969	13.093	13.214	15.013	15.535	15.821	16.836
Vco	483	710	699	658	670	698	732
Vercelli	499	651	710	716	756	826	824
<b>Totale</b>	<b>20.430</b>	<b>20.917</b>	<b>21.477</b>	<b>23.758</b>	<b>24.433</b>	<b>25.122</b>	<b>26.401</b>

## DOMANDE INSODDISFATTE DI CASA POPOLARE 2008-2013

Alessandria	1.438	1.709	2.064	2.067	1.927	1.760
Asti	705	698	811	767	704	799
Biella	508	763	764	689	829	766
Cuneo	1.441	1.570	1.338	1.475	1.516	1.479
Novara	620	561	1.065	963	1.072	1203
Torino	11.401	11.324	14.393	14.121	14.303	15.866
Verbania	419	463	520	467	491	562
Vercelli	409	541	509	525	663	597
<b>Totale</b>	<b>16.941</b>	<b>17.629</b>	<b>21.464</b>	<b>21.074</b>	<b>21.505</b>	<b>23.032</b>

Come si evince chiaramente da queste tabelle, *(a cura dell'osservatorio regionale)* il disagio abitativo e gli sfratti, pur con dati incompleti e non aggiornatissimi, aumenta in tutte le province della regione, cresce la domanda per avere un alloggio pubblico ma la domanda è largamente insoddisfatta, su 26.401 domande solo 3.369 hanno risposta positiva.

Dal 15° censimento Istat sulla popolazione risultano nel 2011 circa 435mila persone in affitto ovvero il 23% delle case occupate in Piemonte sono in locazione. Le case popolari piemontesi sono circa 51.000, che significa che circa il 12% vive in alloggi di edilizia sovvenzionata. Al 31 dicembre 2013 in 327 comuni (su 410) ci sono 23.270 persone in graduatoria per una casa popolare. Questi sono gli ultimi dati aggiornati che danno il quadro del fenomeno del fabbisogno di casa popolare in Piemonte.

*Fonte: studio delle graduatorie per l'assegnazione delle case popolari. Osservatorio regione Piemonte.*

## LA VETUSTA' DEL PATRIMONIO ABITATIVO.

Oltre 11 milioni di abitazioni hanno più di 40 anni di età, con consumi energetici elevatissimi

L'Italia è uno dei Paesi con la popolazione più anziana del mondo. E anche le nostre case lo dimostrano. I palazzi sparsi lungo la nostra penisola sono vecchi, divorano energia in eccesso e hanno bisogno di continui interventi di manutenzione. Lo aveva detto il rapporto Cresme 2013 sull'edilizia italiana. Ora lo conferma l'ultima indagine dell'Ufficio studi di Immobiliare.it, il portale degli annunci immobiliari online: il 36,6% delle abitazioni italiane, ossia 11,6 milioni di unità immobiliari, ha più di 40 anni di vita, con picchi di oltre il 40% in alcune città come Potenza, Palermo, Napoli e Catanzaro. Solo a Palermo, il Comune di recente ha censito 1.300 edifici instabili, di cui 228 a rischio crollo.

Se si considera come anno di riferimento il 1977, momento cruciale per l'edilizia per via dell'entrata in vigore delle prime norme sull'efficienza energetica degli edifici, la percentuale di abitazioni costruite prima di questa data arriva al 58,4%: 18,5 milioni di immobili su tutto il territorio nazionale non sono stati progettati quindi in un'ottica di risparmio energetico. L'età avanzata dell'Italia del mattone la rende quindi, oltre che anziana, anche particolarmente energivora: un immobile che supera i 30 anni di età consuma in un anno, mediamente, dai 180 ai 200 chilowattora ogni metro quadro. Un fabbisogno enorme se si considera che un'abitazione in classe B, standard minimo per le nuove costruzioni, arriva a consumare in media tra i 30 e i 40 chilowattora al metro quadro all'anno.

«È ora di riqualificare il nostro patrimonio immobiliare», dice Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it, «e per farlo bisogna limitare la costruzione di nuove abitazioni, puntando alla manutenzione di quelle già esistenti e invecchiate. In questo modo, si ridurranno il consumo del suolo, il fabbisogno energetico globale e la necessità di infrastrutture per la mobilità. Reinvestire sui quartieri obsoleti delle nostre città, infine, può rivelarsi la risposta migliore alla nuova domanda abitativa».

*Su questi aspetti la seconda comunicazione entrerà maggiormente nel merito.*

## **LE PROSPETTIVE REDDITUALI DEI GIOVANI**

Qualche considerazione di prospettiva sui pochi giovani che vivono e abitano nella nostra regione.

Contratti a tempo determinato, a tutele crescenti, partite iva, disponibilità a continui cambiamenti e/o trasferimenti, redditi bassi che spesso non arrivano ai mille euro, precarietà e incertezza sul reddito. E' cambiato il paradigma degli anni passati che prevedeva: due redditi sicuri, stabili, continui nello stesso posto di lavoro, possibilità, viste le garanzie, di accedere ai mutui per l'acquisto della casa. Non sarà più così.

E non sono solo diminuiti i redditi dei giovani, sono diminuiti i redditi di tutti; la ricchezza si è ulteriormente concentrata nelle mani di pochi, i poveri sono raddoppiati, credo che tutti concordiamo sul fatto che non è prevedibile che tutto torni come prima, anche se, come tutti auspichiamo questa pesante crisi che dura ormai da anni, verrà superata.

## **CAMBIARE IL PUNTO DI VISTA: METTERE AL CENTRO LE PERSONE**

E' decisivo cambiare il punto di vista nelle politiche abitative, bisogna mettere al centro le persone e i loro bisogni e su questo costruire gli interventi. Negli anni passati gli interventi edilizi sono stati fatti mettendo al centro "gli affari" non i bisogni, con le conseguenze che abbiamo descritto.

Ma allora è necessario che le città si dotino di piani regolatori che, appunto, cambino il punto di vista mettendo al centro le persone. Lo si sta facendo? Abbiamo cercato di esaminare cosa hanno previsto le città ex capoluoghi di provincia e anche su questo tema la seconda comunicazione approfondirà.

Citiamo soltanto il capoluogo della regione, Torino, che con il documento di indirizzo sul programma delle trasformazioni urbane, approvato dal consiglio comunale il 10/02/2014, racconta i progetti di trasformazione urbana previsti nella nostra città per i prossimi anni, dice in chiusura che su questi progetti intende coinvolgere tutti in un confronto aperto ma contiene solo tre righe su questo drammatico tema dell'emergenza abitativa, precisamente: *"particolare attenzione andrà inoltre posta relativamente al della residenzialità pubblica e*

*all'housing sociale, onde poter rispondere ai bisogni delle comunità più fragili e in difficoltà, anche attraverso opportuni progetti specifici di rigenerazione urbana.”*

I primi progetti articolati predisposti dall'assessorato all'urbanistica, circolati in consiglio e alla stampa, prevedevano introiti da oneri di urbanizzazione e la costruzione di circa 14.000 nuovi alloggi, e non certo di edilizia popolare. La seconda relazione tornerà sull'argomento.

## **COSA PROPONIAMO DI FARE.**

- Bisogna aumentare la dotazione di case popolari. Il piano programmato dalla regione non è stato completato e comunque era ed è insufficiente anche per arrivare alla percentuale nazionale di case popolari, (siamo al 2,5% contro circa il 5%). E bisogna farlo utilizzando il tanto costruito vuoto e non usato. Le case vuote private invendute possono anche essere acquistate, certamente bisogna finanziare l'acquisto tramite stanziamenti che a oggi non sono previsti ma è una strada da percorrere. Come è da percorrere la strada proposta dal Presidente di ATC Torino e cioè che vengano utilizzati a questo scopo gli immobili sequestrati alle mafie. Riteniamo anche utile esplorare la possibilità di acquistare i tanti alloggi vuoti che hanno "in pancia" le banche. In conclusione riteniamo possibile incrementare il patrimonio di alloggi pubblici utilizzando l'esistente: quindi spendendo meno, non consumando territorio, costruendo il minimo e nelle aree recuperate.
- Incentivare il recupero del patrimonio esistente, pubblico e privato. abbiamo ripreso un articolo scritto a gennaio di quest'anno da un esperto (Thomas Miorin) per la rivista "quale energia", sostiene che:

Quello italiano è il secondo patrimonio immobiliare più vecchio al mondo: circa un terzo necessita **interventi di riqualificazione**, le residenze private per la metà. Due miliardi di metri quadri da riqualificare. In questo settore si può creare lavoro. Come evidenziano i dati CRESME, in Italia a fine 2013 i **posti di lavoro** creati dalla riqualificazione erano 236mila. Il mercato della **riqualificazione vale oggi il 67% dell'intero fatturato dell'edilizia** che, rispetto ai dati del 2006, ha visto un balzo in avanti dell'11%. Un dato decisamente controcorrente rispetto alla decrescita, a valori costanti del 30% negli investimenti del settore delle costruzioni tradizionali. E il futuro?

Il trend è destinato a crescere: al punto che si prospetta che gli **investimenti** nel settore della riqualificazione supereranno i **40 miliardi di euro nel 2014**, con la creazione di oltre **400.000 posti di lavoro entro il 2017** anche perché si rileva una forte propensione ad affrontare nei prossimi anni interventi di efficientamento.

Il fatto che oltre tre quarti degli edifici urbani italiani abbia oggi più di 40 anni, arco temporale oltre il quale vi è necessità di **riqualificare involucro e impianti**, evidenzia la congiunturalità di questo passaggio: un'enorme massa di edifici nazionali necessita di essere riqualificata. Al momento vi è una risposta non sistematica da parte del settore che ha permesso di incontrare la parte della domanda già matura e con meno vincoli.

La riqualificazione che il nostro patrimonio si appresta a sostenere sarà probabilmente l'unico grosso intervento che riceverà nei prossimi 20-30 anni. Un arco temporale nel quale lo **scenario energetico e ambientale** cambierà notevolmente.

In Italia le **detrazioni fiscali** hanno dato una spinta alla riqualificazione che ha permesso un tasso di rinnovo del parco edilizio dell'1% annuo, positivo ma insufficiente per lo stato in cui si trova il patrimonio nostrano anche per il fatto che ha rappresentato la principale strategia di immobilizzazione finanziaria e del risparmio: il patrimonio immobiliare delle famiglie italiane vale quattro volte il PIL. Abbiamo cercato di capire come i fondi strutturali europei potevano essere utilizzati dalla regione per la riqualificazione degli edifici in chiave di risparmio energetico, abbiamo constatato che le poche risorse economiche messe a disposizione dai vari bandi sono concentrate su interventi per edifici pubblici, scuole

ospedali ecc. va bene ma riteniamo che la scommessa si giochi anche nel privato per cui ci sentiamo di chiedere con forza che gli incentivi fiscali per la riqualificazione non vengano meno nei prossimi anni, come invece si ventila a livello nazionale ma che si faccia di più copiando buone pratiche da altri paesi europei, sempre Miorin cita l'esperienza svedese che riportiamo perché interessante.

*I **casì internazionali** che dimostrano le grandi possibilità però ci sono: Vasakronan, per esempio, **prima società immobiliare svedese** con un portafoglio di 192 edifici per 2,5 milioni di metri quadri dal valore stimato di 9,6 miliardi di euro, ha saputo in soli sei anni rinnovare il proprio parco di immobili riducendo del 97% le emissioni e del 30% i consumi di energia. L'intervento radicale ha richiesto un extra budget di soli **17 milioni di euro**: il resto è stato ottenuto con una revisione delle destinazioni dei costi di **manutenzione e gestione** e con un coinvolgimento dei locatari molto interessante. Vasakronan ha infatti attivato uno strumento per stimolare le buone pratiche di gestione degli immobili attraverso la collaborazione tra tenant e proprietario: il **Green Lease**.*

*Tipicamente i **costi di efficientamento** dell'edificio ricadono sul proprietario che però non gode delle maggiori performance dal momento che i risparmi in bolletta vanno a beneficio dell'affittuario. Contemporaneamente, il locatario non avrà nessuna convenienza ad accollarsi i costi di interventi di efficientamento di un locale che non è di sua proprietà. Il Green Lease risolve questo "dilemma" con un meccanismo che **premia la partecipazioni attiva delle parti** nelle azioni di **aumento delle performance**, attraverso una corretta ripartizione dei costi e dei benefici che ne derivano. Facendo leva su questo strumento, Vasakronan ha stipulato dal 2010 più di 1.000 contratti di Green Lease che hanno generato a cascata una moltitudine di interventi: efficienza energetica, produzione da fonti rinnovabili, riciclo dei rifiuti, trasporti alternativi. Il risultato è che oggi Vasakronan si ritrova un patrimonio con un **profilo di consumo energetico del 50% inferiore rispetto alla media svedese**, con un **valore immobiliare generato di oltre 200 milioni di euro**.*

Certo il patrimonio immobiliare privato in Italia è molto più frammentato e di difficile gestione ma rimaniamo convinti che si possano introdurre buone pratiche che diano vantaggi ai proprietari che ristrutturano e poi affittano a canoni compatibili e agli inquilini che abitano quegli alloggi anche contribuendo all'intervento di efficientamento energetico.

- Bisogna aiutare le famiglie a non perdere la casa che affittano. L'istituzione del fondo per la prevenzione degli sfratti e il rifinanziamento del fondo per il sostegno degli affitti, le agenzie per la locazione, vanno nella giusta direzione ma la somma stanziata è assolutamente inadeguata.

Riteniamo che la regione Piemonte abbia gestito bene questi fondi, coinvolgendo i comuni per un vero lavoro per politiche abitative positive. Ma ci sentiamo di chiedere di aumentare gli stanziamenti anche con quote regionali e di confermare gli stanziamenti negli anni. Una politica attiva delle locazioni non può essere episodica e non può avere stanziamenti in irrisori.

Una politica propositiva che cerchi di fare incontrare domanda e offerta ha bisogno di una legislazione nazionale che modifichi la legge 431/98 sulle locazioni consentendo la stipula dei soli contratti concordati e su tutto il territorio, non solo nei comuni a tensione abitativa.

Inoltre considerata l'attuale precarietà del mercato del lavoro è necessario che venga istituito anche nel nostro paese un reddito minimo, o di cittadinanza che, accompagnato dalle politiche abitative che ho descritto, consentirebbe a tutti coloro che sono in difficoltà e anche ai giovani con lavori precari e redditi bassi di accedere a una abitazione e avviare un loro percorso di autonomia e un progetto di vita.

**IN CONCLUSIONE.**

Tutte le proposte che abbiamo presentato per affrontare la permanente e grave emergenza abitativa nella nostra regione, permetterebbero anche di migliorare in modo consistente l'ambiente e di dare lavoro nel settore edile da anni in crisi.

Certo sono proposte che prevedono interventi legislativi nazionali, regionali e comunali e che presumono stanziamenti, (non esiste intervento che non preveda spese) ma crediamo di avere dimostrato che uno stanziamento bene indirizzato e non enorme consentirebbe non solo di affrontare il problema della casa per migliaia di famiglie, ma farebbe ripartire un importante settore dando lavoro e reddito.

Su queste proposte chiediamo agli autorevoli interlocutori, che ringraziamo per la presenza a questo convegno, di dirci il loro pensiero, grazie.

Torino, 23 giugno 2015