



CONVEGNO FILCA 18/04/24 – NOTA SICET

La nostra considerazione di fondo è che la rigenerazione urbana può e deve essere un'occasione di sviluppo economico ma al tempo stesso va affrontata con grande rigore a salvaguardia degli obiettivi ambientali e sociali su cui si basa.

Sicuramente una priorità deve essere assegnata alla **messa in sicurezza del territorio e degli immobili perchè**, lo sappiamo bene, è estremamente urgente fare **prevenzione rispetto al rischio sismico e al dissesto idrogeologico.**

E occorre promuovere **l'efficientamento degli immobili con classe energetica più bassa, a cominciare dai caseggiati popolari** dove guarda caso sono soprattutto i costi delle utenze (e non i canoni che sono rapportati ai redditi) a determinare difficoltà economiche e morosità.

Ma il tema dell'abitare deve essere integrato con quello della rigenerazione urbana sotto un duplice profilo.

Perchè se da un lato si tratta di **riqualificare il patrimonio edilizio delle periferie degradate e l'ambiente urbano circostante**, dall'altro è ormai indispensabile **ampliare l'offerta di alloggi sociali.**

E per fare tutto questo **serve una governance forte** che invece finora è mancata.

La corsa contro il tempo per accedere ai finanziamenti pubblici e la tentazione di dedicarsi a progetti meno complessi e che riscuotono un più facile consenso, hanno indotto finora gli enti locali a tenere in scarso conto le urgenze sociali.

E non possiamo neppure affidarci troppo all'iniziativa dei privati; altrimenti rischiamo di andare a casaccio, un po' come è accaduto nel caso del superbonus che è costato tantissimo e ha prodotto scarsi benefici proprio per i più bisognosi.

E quindi **serve una programmazione nazionale e l'accentramento di tutte le fonti**



di finanziamento in un Fondo Nazionale per la Rigenerazione Urbana gestito dal Ministero titolare della funzione di indirizzo e monitoraggio.

Ma secondo noi nemmeno questo basta e infatti abbiamo già richiesto in sede di audizione sui DdL presentati durante la precedente legislatura **l'istituzione di una banca dati nazionale delle aree e degli immobili in stato di degrado.**

Altrimenti rischiamo di impiegare le risorse pubbliche senza sfruttare in pieno le reali potenzialità della rigenerazione urbana.

Potenzialità che peraltro non riguardano solo le *città* ma anche tanti *piccoli borghi* che dovrebbero essere rilanciati da un punto di vista economico-sociale se vogliamo uscire dalla deriva di uno spopolamento continuo delle aree interne e di un patrimonio abitativo che è ampiamente sottoutilizzato e viene lasciato deperire.

E quindi proprio **nel caso dei piccoli borghi siamo favorevoli a speciali incentivi economici e fiscali per i privati che promuovono la rigenerazione urbana.**

Diverso invece è il caso delle città dove non può mancare una grande attenzione per il tema dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Perché nelle città, soprattutto quelle metropolitane, c'è una domanda inesausta di alloggi a canone sociale che è enorme.

E se si vuole contrastare la povertà assoluta che ha ormai raggiunto il suo massimo storico dall'inizio delle statistiche in materia, occorre **aumentare le case popolari.**

E non possiamo farlo in altro modo che attraverso la rigenerazione urbana, se non altro perché dobbiamo cominciare a rispettare seriamente gli impegni internazionali presi per la **riduzione del consumo di suolo.**

L'Istat ci dice che quasi la metà delle famiglie in povertà assoluta vive in affitto ed evidentemente per queste famiglie non bastano canoni leggermente ridotti rispetto a



quelli di mercato ma servono affitti sociali veri e propri.

Peraltro per coloro che non hanno i requisiti per accedere a una casa popolare e che al tempo stesso faticano a sostenere gli affitti di mercato si può provvedere anche in altro modo, ad esempio rivedendo la tassazione sugli affitti per favorire una maggiore diffusione dei canoni concordati previsti dagli accordi sindacali.

Per il resto sappiamo bene che il debito pubblico limita grandi investimenti nell'edilizia sovvenzionata e comprendiamo che i progetti di Housing Sociale si fanno soltanto se è possibile remunerare adeguatamente l'investimento privato.

Ma crediamo anche che il Social Housing dovrebbe comunque essere utilizzato di più per risollevare le sorti dell'Edilizia Residenziale Pubblica

E invece questo non accade a sufficienza, neppure quando i finanziamenti pubblici sono enormi come nel caso del PINQUA.

E quindi per noi **è ormai necessaria una norma per rendere obbligatoria la realizzazione di quote minime di ERP, sia rispetto ai progetti di housing, sia in generale quando vengono riconosciute volumetrie o superfici aggiuntive in chiave premiale.**

Ma siccome non vogliamo creare troppe rigidità **non escludiamo la possibilità di una monetizzazione di queste quote minime da destinare ad ERP purché i proventi vengano destinati poi all'ampliamento dello stock di case popolari.**

Ci poniamo invece in termini ben più categorici rispetto al rischio di una diminuzione dell'offerta di case popolari.

E quindi **andrebbe previsto per legge che gli interventi di edilizia residenziale sociale effettuati tramite recupero di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica non possono determinare una riduzione in via definitiva dell'offerta preesistente**



di case popolari a canone sociale.

Naturalmente se il recupero viene effettuato grazie agli investimenti dei privati si potrà anche prevedere un utilizzo diverso purchè temporaneo, assegnando un termine congruo per garantire il giusto ritorno dell'investimento.

Se invece l'intervento sul patrimonio ERP viene svolto interamente con risorse pubbliche secondo noi andrebbe esclusa categoricamente qualsiasi possibilità di utilizzo diverso, compreso quello temporaneo.

Altrimenti - viste le sempre più frequenti iniziative di Regioni e Comuni per trasformare le case popolari in alloggi di Housing, addirittura a volte senza previa ristrutturazione (e per non parlare poi di chi come vorrebbe addirittura trasferire la proprietà delle case popolari ai fondi immobiliari private o destinarle al libero mercato) - **anzichè avere più alloggi a canone sociale ne avremo sempre di meno. E al tempo stesso avremo tanti contenziosi** per violazione di un vincolo di destinazione che grava su un patrimonio interamente costruito con finanziamenti pubblici per garantire il diritto alla casa ai più bisognosi.

Diciamo quindi alle istituzioni– soprattutto a quelle di livello locale ma anche a quelle nazionali - **che i temi della povertà e dell'edilizia popolare vanno affrontati per quello che sono, senza voltarsi dall'altra parte perchè troppo scomodi e impopolari.**

E che a questo scopo vale sempre la pena di **approfondire il confronto con le OOSS**, comprese quelle degli inquilini che assistono e rappresentano sempre di più tante famiglie a rischio di emarginazione.