



a cura del Dipartimento Ambiente e Territorio
Area Politiche della casa e degli insediamenti urbani
e-mail: casaecitta@cgil.it

In questo numero: ■ Social housing: deliberato il secondo investimento ■ Decreto sul federalismo demaniale ■ Agenzia del Territorio: compravendite nel III trimestre 2010 ■ Federcasa: pressione fiscale ■ Abi: proroga della moratoria sui mutui

Al via il secondo investimento per l'housing sociale



Il social housing, riferito a quanti non hanno i requisiti per un alloggio pubblico ma non trovano compatibilità con i canoni del mercato privato, ha visto deliberato il secondo investimento, quasi 300 milioni in alloggi da realizzare in Lombardia e Veneto. I beneficiari sono il **fondo "Abitare sociale 1"** promosso dalla fondazione Cariplo e gestito da Polaris Sgr, e il **fondo "Real Quercia housing sociale"** gestito da Est Capita

Nel settembre 2010, CDPI Investimenti SGR, la società di gestione promossa da Cassa Depositi e Prestiti che gestisce il FIA, fondo per l'abitare operante a livello nazionale, ha deliberato il **primo investimento nel fondo Parma Social House**, per la realizzazione di circa 850 alloggi sociali: 265 in affitto a canone sostenibile (inferiore del 30% rispetto al mercato libero), 182 in affitto con previsione di riscatto dopo otto anni, 405 in vendita a prezzo convenzionato (circa 1.850 euro al mq). Si tratta della prima parte di un progetto che prevede la realizzazione di 2.400 alloggi "sociali" con l'investimento di 25 mln di euro da parte del Fia.

Il secondo investimento che ha avuto il via dal FIA prevede la disponibilità a investire fino a 118 milioni in due programmi che prevedono una spesa complessiva di quasi 300 milioni (295). Il **fondo "Abitare sociale 1"** potrà essere sottoscritto da Cdp fino a un massimo di 88 milioni, altri 30 milioni andranno al **fondo "Real Quercia housing sociale"**. L'approvazione di Cdp Investimenti Sgr ha riguardato l'impegno preliminare alla sottoscrizione dei fondi locali per un importo plafond. La sottoscrizione vera e propria avverrà sulla base dei progetti definitivi e dettagliati che dovranno essere inviati dai gestori dei fondi locali.

L'edilizia privata sociale, versione italiana del social housing, è nata con il Piano Casa Nazionale e la creazione del Sistema integrato di Fondi (art. 11 del DL 112/2008); vede come principale soggetto la **Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr (CDPI)**, costituita nel 2009 da Cassa Depositi e Prestiti, dall'Associazione delle Fondazioni bancarie ACRI e dall'Associazione Bancaria italiana ABI), che gestisce il **Fondo Investimenti per l'abitare (FIA)** operante oggi a livello nazionale.

Il **FIA** ha la **finalità di incrementare sul territorio l'offerta di alloggi sociali attraverso la realizzazione di case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto all'assegnazione dell'edilizia pubblica**, a supporto ed integrazione delle politiche di settore di Stato e enti locali. I progetti, prevedendo la costituzione di fondi immobiliari locali, vanno selezionati con cura e la procedura va ripetuta per ogni singola iniziativa.

Il **FIA** è arrivato a 1,67 miliardi di euro con le sottoscrizioni di banche (Unicredit e Intesa-Sanpaolo), assicurazioni (Generali e Allianz) e della stessa Cdp. Con l'ingresso ormai prossimo delle casse di previdenza private e del ministero delle Infrastrutture si sfioreranno i due miliardi.

Il primo decreto di attuazione del federalismo fiscale, che prevede l'attribuzione di beni stati ad Enti locali, mostra ritardi rispetto ad una serie di atti che dovevano essere già disponibili: non c'è ancora, ad esempio, il Dpcm che dovrebbe stabilire come ridurre i trasferimenti economici a fronte del trasferimento di beni. E non è ancora pronta neanche la lista dei beni trasferibili e di quelli non trasferibili.



L'Agenzia del Demanio ha proceduto alla pubblicazione di un elenco contenente i beni del Patrimonio dello Stato ed una lista di immobili a seguito della richiesta di esclusione presentata dalle amministrazioni dello Stato consultabili presso il sito: www.agenziademanio.it



BENI TRASFERIBILI

Nell'ambito delle attività propedeutiche all'attuazione del "Federalismo Demaniale", l'Agenzia, per quanto riguarda gli immobili di natura patrimoniale ritenuti suscettibili di trasferimento a Regioni ed Enti Locali ai sensi dell'articolo 3, commi 3 e 4 del D.Lgs. 85/2010, ha provveduto alla redazione dell'[elenco dei beni appartenenti alla tipologia prevista dall'articolo 5 comma 1, lettera e](#)): "altri beni immobili dello Stato, ad eccezione di quelli esclusi dal trasferimento". Tale attività costituisce un momento prodromico all'adozione di uno o più DPCM, previsti dall'art. 3, comma 3 del D.Lgs.n. 85/2010, contenenti gli elenchi ufficiali dei beni trasferibili. Al fine di garantire la massima trasparenza circa la reale consistenza del patrimonio pubblico gestito, l'Agenzia ha ritenuto opportuno procedere alla pubblicazione di detto elenco



BENI NON TRASFERIBILI

Tale sezione contiene gli immobili appartenenti al patrimonio statale in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali per i quali le Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, gli Enti pubblici destinatari di beni dello Stato in uso governativo e le Agenzie di cui al D.Lgs. 300/1999 e succ. mod. hanno chiesto, mediante l'aggiornamento dell'apposito applicativo U.GOV ed entro il termine di 90 giorni previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 85/2010, l'esclusione dal trasferimento a Comuni, Province, Città Metropolitane e Regioni. Non sono al momento ricompresi in detta sezione gli immobili che, nonostante risultino assegnati in uso per finalità istituzionali, non hanno ancora formato oggetto di comunicazione da parte delle Amministrazioni interessate. Resta fermo che ai sensi dell'art. 5, comma 3, ultimo capoverso del D.Lgs. 85/2010 tale prima ricognizione è suscettibile di modifiche ed integrazioni. L'[elenco complessivo dei beni](#) presenti in tale sezione è attualmente all'esame della Conferenza Unificata e, solo a seguito del rilascio da parte di quest'ultima del parere prescritto dall'art. 5, comma 3 del richiamato D.Lgs., formerà oggetto del provvedimento direttoriale dell'Agenzia del Demanio, che sarà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia.

In sede di Conferenza Unificata, il 18 novembre, la bozza di Decreto presentata dal Direttore dell'Agenzia del Demanio sui beni indisponibili è stata ritirata, ed è stato **accolto il documento presentato al Governo** che denuncia come le amministrazioni centrali non abbiano ancora ottemperato all'obbligo della trasmissione degli elenchi di beni di loro uso e si formula un invito alle amministrazioni inadempienti a comunicare gli elenchi nel più breve tempo possibile. Il **23 dicembre è fissata la pubblicazione dell'elenco definitivo dei beni trasferibili** dal Demanio agli enti municipali. Entro i due mesi successivi i Comuni dovranno presentare la domanda di attribuzione e i progetti di valorizzazione per tali aree e immobili. Entro il giugno 2011 il Ministero dei Beni Culturali dovrebbe emanare un secondo elenco di beni, vincolati, trasferibili ai Comuni.

Il percorso del **decreto mostra quindi difficoltà intanto rispetto alle modalità di attuazione**: le amministrazioni locali, per ottenere l'attribuzione dei beni, devono presentare una domanda accompagnata da un progetto di valorizzazione del bene con un cronoprogramma e il piano di fattibilità economica dell'operazione di valorizzazione, passaggio obbligato per le amministrazioni locali, che non sempre hanno la capacità e le risorse per elaborare i piani di valorizzazione. Inoltre desta preoccupazioni la **possibile alienazione dei beni**: il decreto infatti stabilisce che gli enti locali in stato di dissesto finanziario non possono alienare i beni ad essi attribuiti fino a quando perdura lo stato di dissesto; ma prevede la possibilità per quegli enti locali che hanno comunque dei debiti, non così alti da determinare il dissesto e che sono la maggioranza dei Comuni italiani, di alienare i beni trasferiti e di destinare le risorse incamerate per il 75%, alla riduzione del debito dell'ente, e per la parte residua alla riduzione del debito statale. L'80% degli enti pubblici potrebbe propendere per una vendita immediata per incamerare liquidità. In generale i beni trasferiti entrano a far parte del patrimonio «disponibile»; sono inseriti in procedure di valorizzazione oppure sono alienati, ma solo previa valorizzazione attraverso l'adozione di una variante allo strumento urbanistico. Tale variazione consente di attribuire più alti valori di mercato ai beni e di rendere più redditizia la loro vendita. **Si può alienare, quindi, solo a patto di assicurarsi il massimo profitto dalla vendita.**

L' Agenzia del Territorio ha diffuso una sintesi sull'andamento delle compravendite effettuate in Italia nel corso del terzo trimestre 2010, confrontati con i dati dello stesso periodo del 2009: si registra una flessione, disattendendo i segnali positivi registrati nei primi due trimestri dell'anno: il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite (variazione percentuale del III trimestre 2010 rispetto al III trimestre 2009) per l'intero settore immobiliare risulta pari al -2,4%, e segue il +3,4% e il +2,4%, rispettivamente del I trimestre e del II trimestre. Il settore residenziale risulta in crescita nelle regioni del Nord, +2,6%, e del Centro, +1,0%. Decisamente negativo il tasso al Sud, -13,8%.

Risulta evidente un mercato degli immobili non residenziali che rimane in netto calo e un mercato delle abitazioni incerto, con segni discordanti nei primi trimestri del 2010. L'incertezza dipende dall'andamento dei Comuni non capoluoghi e delle regioni del Sud. Infatti, nei Comuni capoluoghi e nel centro-nord la crescita permane, anche se ad un tasso rallentato rispetto ai trimestri precedenti.

Settori	I trim 2010	II trim 2010	III trim 2010	Var % I 09-10	Var % II 09-10	Var % III 09-10
Residenziale	141.917	171.405	128.240	4,3	4,5	-2,7
Terziario	3.409	3.738	2.967	-1,3	-14,1	-3,0
Commerciale	8.682	9.741	6.892	-0,5	-4,7	-10,1
Produttivo	2.525	3.037	2.220	-0,2	-4,2	-16,9
Pertinenze	110.434	131.002	101.272	2,1	0,8	-0,4
Altro	43.224	51.806	40.922	5,7	2,8	-3,5
Totale	310.191	370.729	283.512	3,4	2,4	-2,4

Nelle otto principali città italiane e nelle relative province si osserva un complessivo consolidamento dell'inversione di tendenza rilevata nei precedenti trimestri. Infatti, i volumi delle compravendite di abitazioni registrano un aumento del+7,8%. Il mercato nei Comuni delle rispettive province risulta stabile, +0,2%.

Il mercato residenziale risulta in ripresa a Roma (+13,9% in città, 1,0 nel resto della provincia), a Milano (+19,7% e +8,3%, primo segno positivo dal 2006) e Bologna (+7,0% e 1,3%). Negative le variazioni a Firenze e Palermo, rispettivamente -7,4% e -10,6%, e nelle relative province, -4,7% e -21%, Torino, (-2,3% e -1,8%). Genova e Napoli presentano mercati stabili in città e in perdita nei Comuni della provincia (Genova: +1,3% e -7,2%, Napoli: 0,0% città, -21% resto provincia).

Città	I trim 2010	II trim 2010	III trim 2010	Var % I 09-10	Var % II 09-10	Var % III 09-10
Roma	7.565	9.636	7.367	15,6	23,0	13,9
Milano	4.388	5.451	3.964	10,3	3,3	19,7
Torino	2.584	3.268	2.387	-2,2	7,2	-2,3
Genova	1.541	1.903	1.507	5,0	13,3	1,3
Napoli	1.637	1.934	1.287	16,3	5,2	0,0
Palermo	1.347	1.558	999	10,7	9,1	-10,6
Bologna	1.044	1.340	1.057	8,0	-7,0	7,0
Firenze	1.068	1.268	861	19,7	9,7	-7,4
Totale	21.074	26.356	19.427	10,8	11,2	7,8

Necessario ridurre la pressione fiscale sugli immobili pubblici



Nel convegno "Pressione fiscale e casa sociale", organizzato da Federcasa, si è ribadito **l'insostenibilità che la pressione fiscale ha raggiunto** soprattutto se si considerano le finalità sociali del patrimonio immobiliare gestito dalle Aziende preposte all'edilizia residenziale pubblica. Tali aziende versano annualmente allo Stato circa 200milioni di euro (**IVA, IRES, IRAP, IMPOSTA BOLLO E REGISTRO, ICI**). Il prelievo fiscale sui canoni degli alloggi di edilizia sociale pubblica è di circa il 40%, solo di imposta sul reddito delle società (IRES); gli IACP comunque denominati versano ogni anno allo Stato circa 200 milioni di euro. In materia di imposte non c'è uguaglianza di trattamento, disparità da superare, oltre che evitare il paradosso per il quale l'edilizia pubblica versa allo Stato più di quanto riceve per la costruzione.

Le imposte che gravano su un alloggio popolare sono diverse a seconda della personalità giuridica degli enti gestori. Un alloggio popolare versa imposte per 220 euro all'anno ad Ancona, a Bergamo 507 euro perché è un ente pubblico non economico mentre Bergamo è un'azienda economica; a Ravenna versa imposte per 40 euro all'anno perché è un'azienda economica ma senza patrimonio, Sondrio 230 perché, come Bergamo, è azienda economica titolare del patrimonio. Ancora diverso è il trattamento riservato al patrimonio abitativo gestito con le stesse finalità dai Comuni che addirittura non è soggetto ad alcuna imposizione fiscale.

Le diversità di trattamento fiscale, a parità di condizioni gestionali, possono essere corrette già con i decreti legislativi in materia di federalismo regionale e municipale. Occorre anche superare la disparità di trattamento tra settore privato e pubblico, riconoscendo a quest'ultimo la possibilità di detrarre il 36% delle spese per ristrutturazione edilizia e il 55% di quelle per riqualificazione energetica. Le imposte versate allo Stato, anziché alimentare la spesa corrente, devono essere destinate ad incrementare il patrimonio edilizio, finanziando il Piano nazionale per l'edilizia abitativa in modo da garantire una costante programmazione e una corretta gestione.

Questo settore dovrebbe essere messo in condizione di migliorare la gestione del patrimonio e aumentare la dotazione di alloggi su cui premono 600 mila domande le quali, senza risposte, alimenteranno le situazioni di tensione abitativa che generano occupazioni di alloggi vuoti, nascita di abitazioni improprie e aumento degli sfratti per morosità nel mercato privato.

Sintesi delle proposte FEDERCASA

1. Superamento della disparità di trattamento tra settore privato e pubblico tramite il riconoscimento all'ERP della detrazione del 36% sulle spese di ristrutturazione edilizia e del 55% per la riqualificazione energetica a scalare sui versamenti che gli Enti gestori versano allo Stato (IRES, Tassa di Registro, Bollo, ecc).

2. Costituzione di Fondo di Rotazione (400 milioni di euro) per interventi di ristrutturazione o riqualificazione energetica per consentire al gestore del patrimonio pubblico di avviare i processi di autofinanziamento.

3. Determinando di un "canone di equilibrio" in grado di garantire una corretta gestione dell'alloggio in termini di salubrità, decoro e sicurezza durevoli nel tempo, il cui raggiungimento, stante i valori estremamente bassi dei canoni attuali, si dovrà ottenere tramite solidarietà interna all'inquilinato tra fasce di reddito diverse ed una integrazione a garanzia del valore stabilito tramite un fondo finanziario della fiscalità generale come da art. 11 Legge 431/1998.

Proroga della moratoria sui mutui

ABI Associazione Bancaria Italiana

L'Abi (associazione bancaria italiana) intende raggiungere con i consumatori un'intesa per una **proroga di sei mesi del piano per le famiglie in difficoltà con il pagamento del mutuo**, rispetto al termine previsto per il 31 gennaio. La decisione risponde all'esigenza "di star vicino alle famiglie italiane" le quali vantano comunque "un'alta qualità del credito". In Italia la percentuale della rata sul reddito disponibile è pari al 16%.

Un'altra decisione riguarda i conti in rosso per cui l'Abi chiederà alle banche italiane di non prevedere alcuna commissione a chi capita occasionalmente e per piccoli importi. Le banche faranno fronte con il loro conto economico a questa decisione, perché rappresenta un costo, quantificato empiricamente in circa 25 euro per ogni sconfinamento. Di fronte ad una inadempienza contrattuale le banche si fanno carico di un onere.



Dal **rapporto del Censis** sulla situazione sociale del Paese emerge che nel nostro paese **sei famiglie su dieci sono in difficoltà a pagare bollette, mutui e prestiti**: nel 2009 il 7,8% delle famiglie non ha rispettato le scadenze previste, il 13,4%, ha avuto molte difficoltà, il 38,5% è riuscito a pagare con qualche difficoltà.

La categoria più colpita dalla crisi è stata quella delle coppie con figli e delle famiglie con un solo genitore. La situazione di crisi costringe gli italiani a puntare sul risparmio, per sostenere le spese ordinarie e per tamponare le spese impreviste.

Sul sito www.cgil.it nell'area tematica del Dipartimento Ambiente e Territorio le note di approfondimento elaborate dal dipartimento relative a:

- I fondi di investimento immobiliare
- Federalismo demaniale
- L'edilizia sociale in Italia