

ATTI DEL CONVEGNO

"Housing sociale: innovazioni necessarie e prospettive per la Lombardia"

venerdì 29 gennaio 2010
Auditorium Gaber, Palazzo della Regione

Introduzione

Dr. Alessandro Colombo
Direttore della ricerca –IreR

Tocca a me l'onore e l'onere di introdurre i lavori della mattinata, che, come vedete, si articolano grossomodo in due parti e che nascono con un' introduzione, che trovate nel *depliant*, un po' coraggiosa che forse è sintetizzabile nella frase che dice "siamo di fronte ad una trasformazione obbligata e decisiva".

Io adesso ho di fianco l'Assessore, quindi magari dirò delle cose pericolose e può darmi un calcio se rischio troppo, ma mi pare che uno degli aspetti interessanti del lavoro di oggi sia proprio il prodotto del coraggio con cui Lei, Assessore, e la Direzione Generale affronta questa questione dell' *housing* sociale secondo questi due poli: 'obbligata' e 'decisiva'.

'Obbligata' nel senso che credo che non vi sia alcun dubbio, sia tra chi siede a questo tavolo che chi sta in platea, che l'*housing* sociale, di cui abbiamo beneficiato più o meno tutti, direttamente o indirettamente, perché almeno un nostro parente. perché dalla fine della Seconda Guerra mondiale ad oggi ha accompagnato questo diritto delle persone in qualche modo.

Quasi tutti siamo convinti che quel modello di *housing* sociale deve vivere una trasformazione che, in qualche modo, è imposta almeno da due cambiamenti: uno è quello del contesto sociale in cui viviamo. Recentemente, presentando proprio il rapporto di fine legislatura, elaborando come Istituto di Ricerca anche delle trasformazioni sulla società lombarda, ci è risultato sempre più evidente che, quelli che una volta erano i punti fermi di un percorso personale che sostanzialmente erano l'imparare ... uno nasce, studia, impara, poi trova un lavoro e poi mette su casa e poi si sposa.

L'imparare, il lavorare, lo sposarsi, la famiglia, la casa che costituivano i punti fermi, oggi rappresentano quasi ciascuno un

elemento di criticità. La casa è diventata un elemento dentro un percorso che è sempre più insicuro – adesso io non voglio fare la teologia della tristezza o della sociologia facile – ma è certamente vero che la casa non è più immaginabile come quella cosa di cui hai diritto come proprietà e che sarà lì per sempre. I più giovani di noi sanno che la mobilità sociale dipende anche dalla mobilità territoriale, dalla capacità di spostarsi.

Da un lato, dunque, esistono i percorsi delle persone che sono sempre più diversi e che dobbiamo leggere come percorsi e la casa è un elemento dentro un percorso. Non può più essere considerata, come giustamente è stata considerata, un punto fisso per le persone. Fermo restando che insieme a questo esistono le drammatiche esigenze delle fasce più deboli di popolazione a cui dobbiamo rispondere. Ma certamente non è strutturalmente pensabile, se non per chi ha deciso di fermarsi, che la casa sia concepibile esattamente come prima.

Quindi, da un lato, fare *housing* sociale vuol dire ripartire dai bisogni più che dalle idee che abbiamo in testa, e i bisogni delle persone oggi sono diversi. Ripeto: rimarranno fissi quei bisogni fondamentali di una certa fascia di popolazione a cui dobbiamo rispondere, di emarginazione eccetera, ma il bisogno della casa cambia.

Ma dall'altra c'è una spinta che rende obbligato il cambiamento nostro, almeno in Lombardia, e che è dato dal fatto che tutti stanno facendo così – tutti gli altri Paesi si stanno muovendo in quella direzione. Con un'espressione sintetica possiamo dire che in Europa l'*housing* sociale non ha più a che fare con il mattone, ma ha a che fare con una serie di servizi: nella cartelletta troverete una sintesi sintetica. Ma vedete bene come in Belgio, in Danimarca, in Svezia, in Francia, l'*housing* sociale ha smesso di essere una proprietà di mattoni, ma ha più a che fare con... si è passati dalla casa all'abitare, cioè a una funzione di servizio alla persona che come tale ha tanti aspetti diversi, dinamiche, prospettive e quindi questo, con uno sguardo all'Europa, può avere conseguenze importanti anche per noi. Considerare l'*housing* sociale come un servizio, infatti – vi butto lì delle implicazioni. E qui faccio una premessa: tutto quello che dico è già un risultato di cui come Istituto siamo grati alla Direzione Generale e all'Assessorato, perché è un percorso generale che ci hanno costretto benevolmente a fare di cui siamo grati, per questa riflessione che da almeno un anno stiamo svolgendo con loro, su alcune questioni enormi, anche da un punto di vista organizzativo e delle implicazioni. Pensate a cosa vuol dire considerare l'*housing* sociale come servizio, per esempio in termini di integrazione delle politiche. Perché non si può immaginare che la casa sia legata ad una serie di bisogni che la persona ha se è anziana o se ha certe esigenze... e questo le vedete in tutta Europa. E questo è una dimensione enorme dal punto di vista delle implicazioni organizzative. Pensate al rapporto tra affitto e proprietà in un contesto in cui culturalmente ognuno di noi – e parlo

anche io come padre di 4 figli – nasce con l'idea che deve sistemare i figli e 'gli deve comperare la casa'. Primo non è più possibile, perché se uno ha 4 figli non ce la fa, ma poi non è più quel mondo lì: tu devi garantire a loro un certo percorso e la casa può essere, per certi versi, un elemento di trappola, perché se gli compri la casa lo blocchi magari a Sesto S. Giovanni quando invece lui può andare a studiare in Inghilterra o fare il suo percorso. Quindi il rapporto tra affitto e proprietà in un contesto come il nostro lombardo culturale può cambiare. Pensate a che cosa vuole dire in termini di coinvolgimento del 'non pubblico': non mi riferisco solo agli operatori del mercato, ma anche agli operatori del Terzo Settore nella responsabilità condivisa nella gestione di questo servizio. Pensate a che cosa vuole dire in termini anche di libertà di scelta. Se l'*housing* sociale è un servizio, ed è concepito come servizio, uno deve poter scegliere quale è il servizio più adeguato a lui. Se dobbiamo invece concepirlo come 'ti do dei mattoni' è più facile nella nostra testa concepirlo invece che come un servizio che ti ho dato, questa è la casa che hai. Infine su tutto questo grava anche il fatto che su questa concezione di *housing* sociale, probabilmente più innovativa o comunque obbligata, manca ancora un contesto normativo adeguato. Non a caso tanti Comuni si stanno muovendo con prospettive particolarmente interessanti, come altri soggetti – istituzionali e non – cercando di intervenire a questo livello, anche con una grande creatività. Ancora anche si può pensare di dare un corpo normativo a una prospettiva di questo tipo. E pensate anche a tutte le implicazioni finanziarie, del finanziamento di un *housing* sociale diverso.

Bene, io ho voluto buttare lì diverse questioni anche più grosse di quello che forse avrei dovuto, la ma l'Assessore non mi ha dato i calci, quindi posso confidare che non siano impolitiche. Questo per dire che il lavoro di questa mattina ha due poli che sono una trasformazione obbligata e decisiva, nel senso che su questo si possono anche prendere delle decisioni insieme, in prospettiva. Di qui il programma di oggi che ha due sezioni. Una che da qui svolgiamo fino alle 11.30 che è dedicata al saluto dell'Assessore alla Casa e alle Opere pubbliche di Regione Lombardia, Mario Scotti, e nella quale proviamo a disegnare le prospettive istituzionali con l'intervento dell'On. Mantovani, Sottosegretario di Stato alle Infrastrutture e Trasporti. Toccheremo poi appunto la questione degli strumenti finanziari con l'intervento di Matteo Del Fante, che è amministratore delegato della Cassa Depositi Prestiti e Investimenti. E poi una riflessione sui profili normativi e le implicazioni di programmazione territoriale con l'avv. Guido Bardelli, Consigliere di Amministrazione della Fondazione *Housing* Sociale. Questa prima parte tende soprattutto a raccontare lo stato di avanzamento e di riflessione oggi della questione. La Direzione Generale e l'Assessorato si sono già mossi significativamente. Lasciatemi citare un paio di esempi che sono particolarmente interessanti, come i contratti di quartiere o gli accordi quadro degli sviluppi territoriali che in qualche modo già segnano una

direzione in quel senso, oltre che gli interventi che trovate nella cartelletta del Fondo Sostegno Affitti come l'acquisto prima casa. Nella cartelletta, trovate anche, nella seconda parte, un documento interessante e provocatorio che butta alcune provocazioni che interesseranno soprattutto la seconda parte del nostro lavoro. E cioè questa tavola rotonda che è intitolata 'Uno sguardo sul nostro futuro' che sarà coordinata dal Direttore Generale Case e Opere Pubbliche, Dr.ssa Maria Pia Redaelli, che avrà il compito di rivolgere delle domande a una serie di interlocutori che ringrazio già per essere presenti e per avere accettato l'invito e che sono: Luciano Caffini, Presidente di AMCA delle Cooperative, Alessandro Maggioni, Presidente di Confcooperative e dell'Abitazione Lombardia, Antonio Intiglietta, Presidente della Compagnia dell'Abitare, Loris Zaffra, Presidente di Federcase Lombardia, Roberto Mangiavacchi, Delegato di AMCI Lombardia per le politiche della casa, l'Assessore Carlo Masseroli allo Sviluppo del Territorio per il Comune di Milano, e Carlo Cerami, Consigliere della Fondazione Cariplo. Io taccio e lascio la parola, ringraziandolo per questo Convegno, al padrone di casa che è l'Assessore Mario Scotti, Assessore alla Casa e alle Opere Pubbliche di Regione Lombardia.

Mario Scotti
Assessore alla Casa e Opere Pubbliche
Regione Lombardia

Ringrazio la Direzione Casa e i suoi collaboratori per questa organizzazione e voi tutti presenti. Quello che stiamo è certamente un momento di transizione sotto 3 profili:

1. La crisi economico-finanziaria comporta una difficoltà oggettiva nell'accesso al credito
2. Le risorse pubbliche, nelle forme tradizionali, sono, di fatto esaurite
3. La realizzazione di quartieri esclusivamente sociali non è più economicamente e socialmente sostenibile

La rinnovata attenzione del Governo con il piano casa che si affianca all'iniziativa regionale in corso, rappresenta un momento importante per ripartire. Il settore dell'edilizia pubblica ha da sempre rappresentato nei momenti di crisi un importante stimolo per la ripresa. La Regione Lombardia sperimenta da anni un sistema di finanziamenti a sostegno sia delle famiglie meno abbienti che ceto medio che non può più sostenere i costi del mercato. E' per questo che le scarse risorse pubbliche disponibili sono preziose e vanno indirizzate per risolvere i problemi reali. Nel solo 2009 la Regione Lombardia ha attivato complessivamente 357 milioni di Euro per la casa. Vorrei richiamare solo alcuni degli interventi che abbiamo messo

in campo nel 2009: 63 milioni di Euro di cui 35 dello Stato per il sostegno affitti per 60 famiglie che vivono nelle case a libero mercato; 29 milioni per l'acquisto e per la ristrutturazione della prima casa per 5.000 giovani coppie; 51 milioni per 600 nuove case a canone sociale e moderato a riscatto dopo un certo numero di anni di affitto; 11 milioni per la riqualificazione di quartieri degradati; 5 milioni per il Residence di (?); 6 milioni per il Quartiere Feltrinelli a Milano; 53 milioni di cui 40 dallo Stato per completare la riqualificazione di 780 alloggi in varie Province lombarde; 42 milioni del piano casa nazionale per realizzare, attraverso i Comuni e le ALER, almeno 500 nuovi alloggi; 65.5 milioni per l'avvio di nuovi contratti di quartiere. La Regione vede favorevolmente i nuovi strumenti promossi dal Piano Casa nazionale come ad esempio i Fondi Immobiliari. Dal 2005, infatti, la Regione Lombardia partecipa al progetto del Fondo Abitare Sociale 1 che è considerato il punto di riferimento dei fondi immobiliari a carattere sociale. Le nuove politiche saranno quindi incentrate anche sullo sviluppo di questi nuovi strumenti. Rispetto al Fondo Nazionale che sta per essere avviato, la Regione Lombardia giocherà un ruolo di promozione e di coordinamento sul proprio territorio d'intesa con i Comuni e i soggetti attori. I fondi immobiliari sono innanzitutto un'occasione per riqualificare il grande patrimonio pubblico grazie anche all'esperienza nella gestione sociale garantita dalle ALER e dai soggetti del Terzo Settore. Nella scorsa settimana abbiamo lanciato una manifestazione di interesse con l'obiettivo di raccogliere idee progettuali ed anche suggerimenti sulla definizione degli strumenti di sostegno. Voglio quindi continuare a rafforzare questa strategia che si fonda su tre assi:

- Semplificazione normativa
- Riqualificazione dei quartieri
- Sviluppo del (?) abitativo

Per rendere vivibili vecchi e nuovi quartieri è innanzitutto indispensabile creare un contesto normativo favorevole e semplificato. In questo contesto tutti i soggetti potranno fare la loro parte partendo dalla sostenibilità dell'economicità degli investimenti. Penso ad esempio alle opportunità che offrono le norme sul canone convenzionato (cosiddetto SAC) che prevedono sia alloggi in affitto per il ceto medio in difficoltà, sia per i meno abbienti, sia in affitto a riscatto per le giovani coppie. Questo tipo di norme deve essere sfruttato di più dagli operatori e dai Comuni, anche proponendo correttivi e miglioramenti. E' questo il nostro impegno che intendiamo assumerci per promuovere nuove iniziative e nuovi strumenti per assicurare la realizzazione di nuovi alloggi in un'ottica di sussidiarietà e piena responsabilizzazione di soggetti pubblici e privati e del Terzo Settore.

Ringrazio voi tutti della presenza. Credo che la Regione Lombardia con questo Convegno che è importante sia per la presenza dei soggetti e degli operatori che porteranno il loro contributo sicuramente qualificato, perché dalla Lombardia dobbiamo partire con

questi nuovi strumenti, questo Fondo Immobiliare, queste iniziative nuove da cui coinvolgere tutti i settori che sono importanti sia per la costruzione, per la gestione, soprattutto gli Enti Locali che sono la base, che sono importanti perché la pianificazione del governo del territorio spetta al Comune e quindi la collaborazione con i Comuni serve, perché se si vuole appunto fare *housing* sociale bisogna anche trovare, all'interno del piano del governo del territorio almeno dov'è c'è l'emergenza abitativa, questi strumenti disponibili, perché diversamente non si può fare *housing* sociale acquistando le aree edificabili a prezzo di mercato, perché diversamente dall' *housing* sociale i costi salgono e non si riesce ad avere l'obiettivo. Quindi, quello che questa proposta che abbiamo fatto di una manifestazione di interesse per tutti gli enti attuatori, ma soprattutto per i Comuni è molto importante, perché credo che sarà una risposta positiva se tutti gli attuatori, ma soprattutto gli Enti Locali, saranno sensibili e daranno una risposta importante a questo settore che riteniamo che sia un settore che riteniamo che ha bisogno di essere rilanciato. Come dicevo prima, l'edilizia pubblica e i piani dell'edilizia pubblica sono sempre stati anche nei momenti di crisi una proposta di slancio per l'economia.

Quindi auguro che da questo convegno, dove ci sono tutti gli operatori, esca veramente una voce unanime e che da questo convegno si parta veramente, come stiamo facendo a nostro livello regionale. Il compito della Regione, lo vogliamo ricordare, è di coordinamento degli enti attuatori ma soprattutto i Comuni per dare una risposta una risposta vera. Questa parola 'magica' di *housing* sociale, il piano del Governo con i fondi immobiliari devono trovare una risposta qui da noi in Regione Lombardia. Visto che abbiamo già un'esperienza su questa materia, possiamo sicuramente trovare più facilità a partire ma, come dicevo prima, si parte se tutti gli attori partecipano a questo disegno dell'*housing* sociale. Grazie.

Intervento Dr. Alessandro Colombo

Grazie all'Assessore che ha già aggiunto una 'questioncina' non da poco nel finale, almeno per la tavola rotonda di riflessione. Il Sottosegretario On. Mantovani è in ritardo e ci raggiungerà più tardi, quindi in perfetta ma temporanea puntualità io chiedo a Matteo Del Fante la disponibilità ad intervenire per primo con una riflessione sul versante degli strumenti finanziari per il nuovo *housing* sociale. Grazie.

Dr. Matteo Del Fante
Amministratore Delegato Cassa Depositi e Prestiti
Investimenti SGR

Buongiorno. Innanzitutto un ringraziamento alla Direzione Generale e alla Regione Lombardia per l'opportunità di presentare gli strumenti finanziari e, in particolare, il ruolo che la SGR di, Cassa Depositi e Prestiti intende mettere in campo nell'*housing* sociale. Forse è veramente arrivato il momento di passare concretamente dai convegni – passatemi l'espressione – alle case. Il tema casa è un tema molto complesso: noi stiamo cercando di capirlo perché come Cassa Depositi e Prestiti abbiamo avuto storicamente in varie fasi della nostra attività un ruolo, tutto sommato, marginale nello spazio territoriale e ci rendiamo conto che non esistono misure semplici per risolvere un problema molto, molto complesso. Quindi quello che proverò a descrivere oggi con gli strumenti finanziari – non voglio banalizzare – ma forse è la parte più facile del progetto, e temo che il bisogno e il disagio abitativo in Lombardia e forse ancora di più nel resto del Paese non si risolverà attraverso gli strumenti finanziari come quelli che presenterò oggi. Sicuramente sarà un passo nella direzione giusta, però il tema rimane sicuramente aperto. Abbiamo la fortuna di parlare in una Regione che, dalla nostra prospettiva, presenta uno stato di avanzamento dei progetti, nel campo dell'*housing* sociale, di frontiera. E' stata citata l'iniziativa promossa dalla vostra Regione nel 2005 del primo fondo di *housing* sociale, ma, al di là di quell'iniziativa, nella quale la Cassa Depositi e Prestiti ha investito dall'inizio, vediamo una serie di iniziative molto interessanti che speriamo attraverso lo strumento della richiesta di manifestazione di interesse da parte della Regione otterrà un coordinamento e una focalizzazione concreta nel corso di quest'anno. Per darvi un'idea, la manifestazione di interesse che è stata pubblicata l'anno scorso da parte della Regione Lombardia è stata seguita in altre sedi sia a livello regionale che comunale, perché è sicuramente la strada maestra per dare un fattore comune alle iniziative che per loro natura devono nascere dal territorio ma che comunque, se coordinate e supportate sia in termini giuridici che di strumenti di agevolazione, hanno possibilità di portare il risultato a casa meglio e forse prima. La nostra SGR è adesso autorizzata anche dalla Banca d'Italia quindi siamo a questo punto in attesa di poter presentare l'istituzione di uno o più fondi nazionali. Noi ci saremo.. A questo punto le norme richiedono la pubblicazione di un Bando ad evidenza pubblica per la selezione della SGR con conseguente presentazione in fase di gara del regolamento, e con successive modifiche oggetto di approvazione di Banca d'Italia: pertanto saranno necessarie alcune settimane, forse mesi, di ulteriore attesa. Però la buona notizia che posso dare oggi - e molti dei soggetti che vedo con piacere qui in sala lo sanno – è che dal punto di vista dei progetti noi abbiamo già avviato la fase di analisi, abbiamo già la capacità e la sensibilità di ascoltare sul territorio le iniziative. Di

conseguenza, pur non avendo la possibilità formale di convocare un Consiglio di Amministrazione e deliberare su un investimento da parte del Fondo Nazionale - che comunque, come voi sapete, avrà anche delle caratteristiche specifiche che emergeranno dal bando di futura pubblicazione - noi ci sentiamo con il nostro *team* e il nostro gruppo di lavoro già 'operativi'. Con i vari soggetti attivi stiamo già predisponendo tutto ciò che occorre per poi formalizzare per quegli investimenti le attività più specifiche e formali. La buona notizia per chi conosce il DPCM, il decreto di attuazione del piano casa del 16 luglio del 2009, è che la norma permette un'architettura aperta per le iniziative che verranno fuori dal territorio. Esistono dei riferimenti normativi relativamente importanti per il prodotto 'alloggio sociale' secondo la definizione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 22.04.08, e quindi per gli investimenti che saranno permessi al Fondo Nazionale che parteciperà alla gara. Però, al di là di questo, noi saremo abbastanza liberi di andare a impiegare le nostre risorse - stimiamo di poter raccogliere un ammontare di circa 2 miliardi - e speriamo di poter impiegare queste risorse in un orizzonte temporale di 5 anni sulle iniziative che riterremo più meritevoli con flessibilità di analisi e di considerazione di apertura dell'istruttoria. Vorremo comunque dare ai nostri processi una certa formalità, non fosse altro perché tra i nostri sottoscrittori avremo lo Stato e quindi dovremo dare conto di come anche l'attività di istruttoria, di analisi e disseminazione dell'opportunità di investimento verrà effettivamente svolta. Però avremo anche la sensibilità nello scegliere quello che riteniamo sia più interessante. Quindi può forse essere utile spendere gli ultimi minuti del mio intervento per darvi in questo momento una sensazione di quello che consideriamo più interessante. E' ovvio che la componente dell'alloggio sociale, e la gestione dell'alloggio sociale, rappresentano il punto di partenza di ogni istruttoria. Quindi quei progetti che ci verranno presentati con componenti sociali non significative o con aspetti gestionali delle iniziative carenti sarà difficile che ottengano un esito positivo. Se vogliamo semplificare in 3 fasi un progetto di housing sociale tipo, per 'carenze gestionali dell'iniziativa' intendo, .

Fase 1 Il Comune, le Fondazioni, la Regione identificano un'area, un ambito di disagio e quindi di progetto. Si fa un piano finanziario, si fanno un po' di modelli numerici, con relative simulazioni, si stabilisce chi ci mette i soldi e a quali condizioni - eventualmente anche il finanziamento del sistema bancario - per iniziativa, si prendono impegni e si firma. Questa fase è chiaramente molto complessa e a valore aggiunto, però, tutto sommato, siccome non richiede de facto - al di là di incontri e impegni (con tutto ciò che comporta) - di toccare l'immobile fisico, essa ha un grado di difficoltà 1.

La Fase 2 è quella attuativa in cui quel piano previsto nella fase 1 deve trasformarsi in alloggi e quindi il soggetto preposto dovrà

appaltare, rispettare i tempi, rispettare i costi. La Fase 2, secondo noi, ha un grado di difficoltà 2.

Poi si apre la **Fase 3** in cui effettivamente l'alloggio dovrà essere gestito, secondo il piano e la tipologia di intervento. Quindi, nel caso in cui il Comune avrà stipulato con i soggetti attuatori una Convenzione, e avrà concesso il relativo diritto di superficie o la proprietà dell'area con dei vantaggi per l'attuazione dell'iniziativa, ci dovrà essere chi si prenderà la responsabilità di selezionare i soggetti acquirenti nel caso di alienazione degli alloggi e quindi aventi delle determinate caratteristiche di reddito (anche quelle specificate nella Convenzione). Per gli alloggi, invece, che non vengono venduti e che, auspicabilmente, rimarranno in locazione, con patto di acquisto o no, e per durata più o meno lunga, si apre una fase di gestione dove, purtroppo, guardando la struttura del nostro mercato residenziale in locazione, si ha la sensazione di un Paese con un deficit storico importantissimo. Il 70% dei contratti di locazione a famiglie è stipulato con proprietari rappresentati da persone fisiche. Solo nel 30% dei casi i proprietari sono rappresentati da persone giuridiche, per lo più ex IACP o Cooperative. Questa è la struttura del mercato residenziale in locazione del nostro Paese. Saremo quindi molto attenti a chi gestirà i nostri soldi nella Fase 3 che, secondo noi, ha complessità 3.

Quindi l'istruttoria presupporrà l'adozione di un modellino, completo di numeri, ipotesi, l'inflazione, il canone che sale, che scende, le morosità, le manutenzioni. Poi l'esperienza insegna che quando si tratta di gestire negli anni ci vuole competenza, ci vogliono garanzie, ci vuole da parte nostra la tranquillità che quei soggetti siano in effetti in grado di portare avanti l'iniziativa.

Un altro fattore importante nelle nostre decisioni di investimento sarà, ovviamente, anche la qualità del prodotto, il prodotto immobiliare. Non si tratta di cambiare faccia con gli investimenti del nostro fondo a tante aree metropolitane, però a regime questa iniziativa potrebbe creare decine di migliaia di alloggi, quindi c'è da parte nostra una sensibilità per lasciare sul territorio un prodotto di qualità. La qualità ovviamente è ad oggi una qualità di carattere energetico se possibile anche al di là di quello che impone la normativa nelle singole Regioni (quindi cercando di essere il più moderni possibile), è una qualità sociale importante perché l'alloggio non sono soltanto le 4 mura ma è anche lo spazio comune, i servizi annessi che possono andare dagli asili ad ambulatori, a seconda delle dimensioni degli interventi, ed è anche quella estetica, secondo noi, perché questo è un momento in cui facendo decine di migliaia di alloggi e dandoli al ceto medio, medio - basso, vorremmo avere la sensibilità di dare un prodotto, che anche dal punto di vista meramente estetico sia un prodotto che tra 30 anni si potrà dire che l'abbiamo fatto bene.

Sulla sensibilità che avremo ad analizzare progetti che nascono da uno sviluppo di un'area di qualsiasi provenienza rispetto al

riutilizzo di cubature pre-esistenti vi posso dire certamente che, a priori, preferiremmo il riutilizzo delle cubature esistenti – è quasi ovvia l'affermazione - perché si ottiene il doppio vantaggio di non bruciare territorio e riqualificare al tempo stesso il centro urbano. Sono però spesso progetti più complessi e quindi si alza un po' la barra sia economica e quindi degli eventuali rendimenti delle iniziative, sia anche progettuale. Certo è che se si riuscisse a riqualificare cubature anche di origine pubblica in varie realtà noi saremo sicuramente interessati a vedere quei progetti, li guarderemo con almeno la stessa attenzione degli altri e con uniformità di valutazione.. Forse l'ultima nota che di solito un po' aiuta è quella di dare un messaggio un po' di competitività, di selezione darwiniana. Qui avete la fortuna di avere un coordinamento e una regia da parte della Regione, però in generale sul territorio il messaggio che diamo noi è: chi ci porta il progetto concreto avrà la nostra attenzione ed eventualmente le nostre risorse, ad esito dell'istruttoria. Chi magari segue altre logiche, non riesce ad organizzarsi e non ci porta i progetti non avrà le risorse. Chi non ci porterà i progetti, fundamentalmente, non ci porterà i progetti per due ordini di motivi, presumo: o perché il disagio abitativo non si manifesta con il tipo di famiglie che possono essere utenti delle iniziative di un fondo di *housing* sociale, o perché non è riuscito a coordinare - talvolta in Italia sono anche logiche di equilibri politici, territoriali a volte complessi - e quindi non riescono a coordinarsi nemmeno per quella che ho definito la Fase 1 per cui a noi non arriva il progetto. In quel caso tra uno o due anni, o alla fine del nostro periodo di investimento, tra cinque anni, si farà il conto di quelli che i progetti li hanno portati e hanno avuto i soldi e di quelli che invece non si sono presentati.

Spero di essere stato nei tempi e vi ringrazio per l'attenzione.

Intervento Dr. Alessandro Colombo

Proseguiamo gli interventi. Ora chiedo all'Avv. Piero Bardelli di raggiungerci facendo un passo indietro (o avanti) tornando sulle dimensioni istituzionali più generali della questione, in particolare affrontando il tema dei profili normativi e quindi programmazione in generale e territoriale.

Grazie per la partecipazione.

Dr. Guido Bardelli
Consigliere di Amministrazione
Fondazione Housing Sociale

Grazie per l'invito. Tenterò anch'io di essere breve e sintetico, ricollegandomi ai tre interventi precedenti, dai quali sono già emersi alcuni spunti che aiutano a leggere la realtà di cui stiamo parlando.

Il mio intervento più che un'elaborazione teorica del problema vuole essere un tentativo di ripercorrere quella che è stata l'esperienza di questi anni nel rapporto con gli uffici regionali, con il mondo della cooperazione, con la fondazione *housing*, per poi, a partire da questa esperienza, elaborare una riflessione sull'*housing* sociale – usiamo questo termine, che mi sembra, nell'attuale confusione sul concetto di *housing*, un termine utile poiché amplia la nozione di edilizia residenziale pubblica a cui siamo abituati e ci 'traghetta' – come spiegherò oltre - verso il concetto di edilizia residenziale sociale -.

Vorrei partire da alcune piccole annotazioni storiche non tanto per fare una lezione sull'evoluzione del fenomeno, quanto perché mi è parso molto interessante lo sviluppo che ha avuto la normativa dell'edilizia residenziale, chiamiamola genericamente economica o pubblica, nel corso degli anni.

Il primo Testo Unico in cui si parla di 'case popolari economiche' - allora venivano così definite – è la Legge Luzzatti del 1903.

È interessante notare come secondo l'impostazione del testo normativo (redatto in pieno periodo liberale) ad occuparsi di case popolari-economiche erano le cooperative, le società di mutuo soccorso ed una serie di soggetti giuridici variamente identificati. Lo Stato interveniva concedendo prestiti direttamente a questi enti ovvero ai cittadini che partecipavano alle cooperative.

Da tale impostazione nacquero interessanti sviluppi nella progettazione edilizia. Ad esempio, ricordiamo sicuramente (i milanesi soprattutto) quelle bellissime case del primo '900 costruite attorno ad una corte; esse sono frutto anche di questo tipo di interventi, sviluppati nel contesto sociale, cooperativo, e di mutuo soccorso, all'interno del mondo cattolico, liberale, socialista, sui quali lo Stato interveniva attivamente, finanziando a volte anche direttamente – la legge lo consentiva espressamente - lo stesso socio della cooperativa. Non mi soffermo oltre, ma vorrei sottolineare in particolare quest'ultimo appunto, affidandolo alla vostra riflessione.

Un secondo passaggio fondamentale, caratterizzato da un'ampia libertà normativa, si è avuto con la ricostruzione dell'immediato dopoguerra.

Più che citare norme mi sembra opportuno riportare lo scritto di un grande giurista dell'epoca, Mario Nigro, il quale ha svolto un importante lavoro sull'edilizia economico-popolare.

Innanzitutto, Nigro titola la sua opera del 1957 "*L'Edilizia popolare come servizio pubblico*", muovendo quindi dall'iniziale concetto di "case popolari-economiche" a quello nuovo di "edilizia popolare". Secondo l'Autore c'è un fondamento costituzionale che giustifica il crescente interessamento dello Stato moderno per il tema

della predisposizione degli alloggi per i soggetti meno abbienti e deve essere individuato nel complesso delle garanzie che la Costituzione predispone a tutela dei lavoratori, in particolare nell'art. 3 comma 2 ("E' compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che, limitando, di fatto, la libertà e l'eguaglianza dei cittadini impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese").

Quindi, secondo il Nigro, l'edilizia residenziale può essere considerata (vi prego di tenere a mente questo termine, per la parte finale del mio intervento) 'servizio pubblico di prestazione sociale', il quale può assumere natura assistenziale e previdenziale a seconda della modalità con cui tale attività è esercitata.

Tralasciando le questioni terminologiche inerenti al concetto di 'previdenza' e 'assistenza', non solo nel settore della casa ma in tutto il contesto della vita sociale del Paese, rileviamo piuttosto l'importante sottolineatura dell'Autore sulla possibile coesistenza di questi due aspetti, ovviamente con le dovute differenze di regolamentazione.

Successivamente, negli anni '60 assistiamo ad uno sviluppo normativo di notevole importanza con la legge 167/1962 e la legge 865/1971.

Si badi, il mio intervento non vuole essere critico nei confronti della legislazione di quel decennio; si era in presenza di una evidente esigenza di espansione del patrimonio edilizio con notevoli spazi di aree non edificate.

Insomma, c'erano una serie di presupposti di fatto che giustificavano una particolare attenzione al sistema della pianificazione urbanistica.

Se si legge il testo della legge 167/1962 è interessante notare come venivano individuate zone del territorio destinate esclusivamente all'edilizia economico-popolare, e solo a questo.

Sebbene la norma menzioni anche i servizi e il verde (lasciando da parte peraltro le questioni legate all'attuazione del disposto normativo), sicuramente però il legislatore adottava un concetto di pianificazione - e quindi di intervento della mano pubblica - nella localizzazione, improntato all'omogeneità delle zone interessate dagli interventi di edilizia popolare.

Quindi si vuole solo dare conto di un dato di fatto: negli anni '50 un illustre giurista - alla luce di un'esperienza che era già in atto - rileva una ricchezza di realtà nel settore dell'edilizia sociale, evidenziandone un aspetto assistenziale e previdenziale; successivamente, negli anni '60, '70 fino agli anni '80 l'impostazione cambia radicalmente attraverso lo strumento pianificatorio, che tende a concentrare gli interventi all'interno di zone del territorio omogenee.

I successivi sviluppi nella prassi hanno sviluppato il concetto di casa in proprietà (e/o in diritto di superficie), mentre la questione della locazione si è posta solo con riguardo all'aspetto prettamente

sociale, ossia legato al bisogno più urgente e più immediato degli strati più deboli della popolazione.

Giungendo ora ai giorni nostri - gli interventi che mi hanno preceduto hanno spiegato chiaramente qual è la situazione attuale - vorrei riproporre due temi fondamentali: la casa come servizio e il concetto (nel frattempo così ridefinito) di edilizia residenziale pubblica.

Sul punto ci vengono in aiuto, come sempre, le esperienze estere ed in particolare dell'Unione Europea, la quale, benché deleghi chiaramente l'aspetto dell'alloggio sociale ai singoli gli Stati membri, offre comunque degli spunti molto interessanti, poi ripresi in parte - come vedremo - in alcune esperienze lombarde e nazionali (già ricordate da Del Fante nel suo intervento).

La Comunità Europea afferma, in primo luogo, che le imprese che realizzano case e alloggi sociali offrono un servizio di interesse generale, dettando così un nuovo passaggio fondamentale dal concetto di servizio pubblico a quello di servizio di interesse generale.

In secondo luogo, stabilisce che si tratta di un'attività che può essere svolta dai soggetti privati, i quali assumono un ruolo di erogatori di un servizio di interesse generale.

Un'ulteriore monito della Comunità Europea, ancora più importante per arrivare a una definizione di *housing* sociale, sottolinea che gli interventi di alloggio sociale e l'attività degli Stati membri volta a regolarne lo svolgimento sono finalizzati a garantire la coesione sociale.

Riassumendo, quindi, gli aspetti rilevanti sono: il concetto di servizio di interesse generale (che ha un respiro più ampio rispetto a quello di servizio pubblico), il coinvolgimento del privato (si parla addirittura di attività imprenditoriale) e la funzione di sviluppo, di incremento della coesione sociale.

Occorre, dunque, interrogarsi sui cambiamenti suggeriti in ambito europeo anche alla luce dell'esperienza passata.

L'esperienza di 'zonizzazione' iniziata negli anni '60 - che pure ha avuto una funzione positiva - come può accordarsi con gli odierni principi e le nuove riflessioni dell'Unione Europea? O meglio (per riportarci al presente), che cos'è che aiuta la coesione sociale? Che tipo di *housing* occorre promuovere? Quale è il ruolo del privato e come deve essere regolamentata la sua azione?

Ancora, una questione interessantissima - che ha posto Del Fante - è la riflessione sul mercato, sulla proprietà e sulla locazione: che cosa vuol dire nelle circostanze attuali fare *housing*? E' possibile che una proprietà così frammentata, costituita per il 70% - si diceva prima - di piccoli proprietari, possa avere un ruolo nel sistema *housing*?

Sono questi i temi che dovrebbero occupare un moderno dibattito sul tema dell'*housing* sociale.

Rispetto agli interrogativi finora posti la Regione Lombardia ha avuto un approccio molto interessante anche se non ancora sistematico.

Lo ribadisco, secondo la mia opinione, il tema fondamentale è come rendere sistema certe intuizioni che sorgono dall'esperienza passata e presente e dalle indicazioni della Comunità Europea, senza dimenticare anche quanto comincia ad essere evidenziato anche a livello di Governo centrale.

Venendo ora al caso della Lombardia, il primo passaggio fondamentale è rappresentato dalla Legge 14 del 2007 - citata prima dall'Assessore – che ha introdotto i cosiddetti 'servizi abitativi a canone convenzionato'.

Tra l'altro è interessante anche il percorso metodologico da cui è nata questa legge e cioè da un rapporto tra mondo della cooperazione (molti protagonisti sono fra i presenti) e uffici regionali. Un lavoro condiviso già in sede di formazione delle norme è un modo molto interessante di fare leggi. La sussidiarietà, il rapporto pubblico-privato, infatti, non interviene soltanto nell'attuazione della legge, ma in un momento ancora precedente (fatta salva ovviamente la responsabilità della decisione finale sul testo che compete all'organo legislativo, ossia al Consiglio Regionale).

Questa Legge Regionale mostra tre aspetti generali di grande rilievo. Primo. Pone chiaramente il problema della locazione, stabilendo che anche le case in locazione sono un servizio di interesse generale, così riprendendo la nozione della Comunità Europea. Secondo. Equipara totalmente gli enti pubblici e privati, quindi non esautorata il pubblico dall'attuazione della legge ma lo pone sullo stesso piano del privato. Terzo. Afferma che la funzione degli interventi di edilizia sociale è quella di permettere l'accesso alle case ai soggetti che non possono sostenere il prezzo di mercato. Quest'ultimo punto introduce un nuovo criterio di flessibilità nell'identificare i soggetti che hanno diritto ad avere una casa ad affitto convenzionato.

Ma c'è un altro aspetto, questa volta a livello di Governo centrale: nel 2008 il D.M. 22 aprile 2008 stabilisce una nozione di alloggio sociale (ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di Stato), definendolo detto alloggio "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente" (in subordine si parla anche dell'immobile in proprietà, quindi riaffermando il *favor* per la realizzazione di alloggi in locazione nel nostro Paese), aggiungendo poi che "l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie."

Si ritorna, guarda caso, all'impostazione adottata da Nigro. Addirittura questo Decreto Ministeriale equipara l'intervento di edilizia sociale ad uno *standard*, seppure aggiuntivo. Ciò significa che si tratta di un servizio di interesse generale: viene portato a compimento quello che, peraltro, la Legge Regionale 14/2007 aveva detto un anno prima.

Alcuni 'nota bene' finali a conclusione del mio intervento.

Mi viene chiesto di parlare anche di programmazione territoriale. Bene, dal punto di vista urbanistico, sempre in Regione

Lombardia il Piano dei Servizi, che è lo strumento fondamentale previsto dall'art. 9 della legge urbanistica per regolare la città pubblica, riprende tutti questi temi (che poi sono stati i temi della giurisprudenza costituzionale che ha equiparato il pubblico e il privato nell'erogazione dei servizi), attraverso il concetto di servizio di interesse generale, con il quale si realizza l'equiparazione fra pubblico e privato e vengono individuati degli istituti per regolare tale rapporto. Infatti, equiparazione non vuol dire liberalizzazione, bensì significa che la mano pubblica sia capace di interloquire con il privato che svolge i servizi che gli vengono affidati.

Con ciò si introduce il tema del convenzionamento e dell'accreditamento. L'Art. 9 della Legge 12/2005 sul Piano dei Servizi, quindi, individua l'ipotesi di privati qualificati che possano svolgere servizi di interesse generale e, tra i servizi di interesse generale, è ricompresa anche l'edilizia residenziale pubblica.

Ancora una volta, proviamo ad interpretare le normative alla luce dei principi comunitari già recepiti in Regione Lombardia, così come a livello di legislazione nazionale, da alcune esperienze. Che cosa in questo momento aiuta la coesione sociale? Il ritorno ad un'edilizia residenziale pubblica e a una nozione di Piano di Zona oppure una flessibilità e una capacità di rapporto pubblico-privato favorisca tale coesione?

Dunque, il lavoro affascinante da compiere, nell'imminenza di una campagna elettorale nella quale occorre affrontare innanzitutto i contenuti, è riprendere la ricchezza – l'intervento di Del Fante mi ha impressionato da questo punto di vista – che in questo momento c'è nel Paese sia a livello nazionale sia in Regione Lombardia.

Ho fatto l'esempio della Legge 14, ma pensiamo anche all'equiparazione pacificamente ammessa nella nostra Regione tra servizi universitari e standard urbanistico.

Penso che il compito che spetta ad un futuro legislatore regionale – in particolare della Regione Lombardia che ha un'ampia competenza in tema di edilizia residenziale sociale (inizierei ad usare questo termine anche tra di noi) – sia:

- sistematizzare la ricchezza che già è presente;
- valorizzare l'impostazione sulla finalità dell'edilizia sociale (coesione sociale e possibilità di accesso alla casa per i soggetti che non possono farlo a prezzi mercato).
- puntare sul rapporto pubblico-privato: equiparazione ma con una capacità del pubblico di essere interlocutore del privato. La Regione Lombardia ha esperienze interessanti (pensiamo alla formazione) di dialogo del pubblico con il privato attraverso l'istituto dell'accreditamento
- individuare tipologie diverse e sistemi diversi di intervento.

In alcuni ambiti, come l'alloggio ad affitto convenzionato, l'esperienza del finanziamento diretto alle famiglie può essere interessantissimo. Ma abbiamo bisogno di risolvere – come diceva Del Fante – il problema dell'interlocutore. Se noi, cioè, abbiamo un

mercato della proprietà così diversificato, abbiamo bisogno di soggetti specializzati nel fornire il servizio casa ai cittadini lombardi.
Grazie.

Intervento Dr. Alessandro Colombo

Grazie a Lei. Grazie anche perché ci ha permesso in qualche modo di avere una sintesi e un rilancio delle questioni con le quali abbiamo anche accolto l'On. Mantovani che nel frattempo ci ha raggiunto e che io qui invito a formulare il suo intervento che, per quella che direi una felice circostanza, si colloca ora alla fine. Prego Onorevole... se vuole raggiungerci...

Mi permetto di sintetizzare che l'avv. Bardelli ha già posto alcune questioni...

Intervento Assessore Mario Scotti

Voglio ringraziare l'On. Mantovani per la sua presenza. Aveva tanti problemi, però ha trovato il tempo di venire da noi e lo ringrazio. Ma ringrazio anche per la collaborazione che c'è tra la Regione Lombardia e il Ministero tramite la sua persona.

Grazie veramente e buon lavoro.

On. Mario Mantovani
**Sottosegretario di Stato alle Infrastrutture e ai
Trasporti**

Grazie Ass. Scotti.

Il tema della casa è un argomento straordinariamente importante e per tale ragione da Sottosegretario del Governo e da lombardo desidero rendere omaggio alla Lombardia che sta svolgendo un ruolo di traino per l'intero Paese; ai suoi Amministratori rinnovo dunque il mio plauso peraltro riconosciuto a livello nazionale e, lasciatemelo dire, anche internazionale proprio a partire dal tema della casa. Come rappresentante dell'Esecutivo sono stato infatti invitato a Londra e a Parigi per conoscere lo sviluppo dell'ERP (edilizia residenziale pubblica). Noi però abbiamo cambiato registro: l'ERP non fa più parte del nostro DNA, o meglio, del DNA di questo Governo. La visione è nuova, è diversa, parliamo infatti di corresponsabilità fra tutti i soggetti – anche a partire proprio dal modello lombardo - a livello amministrativo, sociale, economico e finanziario affinché dialoghino fra loro per il raggiungimento di un unico obiettivo, una nuova strategia per le politiche abitative.

Ogni famiglia, per vivere bene, necessita fundamentalmente di tre cose:

- un buon reddito, almeno accettabile, vale a dire il lavoro del papà e della mamma;
- buoni servizi sanitari, che sono preminenti rispetto a qualsiasi altro servizio di cui possa necessitare una famiglia;
- una casa infine, perché disporre di un focolare domestico contribuisce alla sicurezza e alla serenità degli affetti e a una più concreta solidarietà.

In Italia da trent'anni non si è parlato di casa, ci si è limitati ad interventi sporadici spesso disattenti. Per questo il Presidente Berlusconi, nel programma elettorale, tra le sette grandi riforme, ha voluto sancire un punto fondamentale: il tema della casa, con modalità del tutto nuove e non più impostate secondo un metodo antico che vogliamo superare.

Ieri ero a Napoli, a commentare il Decreto 115 del 2008 sul risparmio energetico e su nuovi sistemi costruttivi. Temi importanti ma con ricadute davvero differenti fra le varie Regioni.

Perché, per esempio, il decreto legge che destina 550 milioni di euro per l'edilizia pubblica assegna un ¼ dei finanziamenti alla nostra Regione? Perché la Lombardia è sempre pronta con i progetti e può così partecipare a pieno titolo ai vari bandi. E perché la Sicilia si aggiudica solo 2 milioni di Euro? Perché purtroppo lì i progetti non sono pronti, perché addirittura ci sono case costruite ma mai assegnate. Abbiamo letto in questi giorni della tragedia di Favara, dove due bambini hanno perso la vita sotto il crollo di una casa e dal 1998 sono pronti 56 alloggi mai assegnati in quanto Comune e Regione non riescono ad avviare le procedure di assegnazione; lì non troviamo le nostre ALER ma ancora i vecchi IACP. Il Governo, di fronte allo statuto speciale siciliano, può peraltro intervenire in modo estremamente limitato, sono in vigore modalità e tempi completamente diversi rispetto ai nostri. Gli istituti popolari sono commissariati, ogni Presidente che arriva mette i propri commissari, sembra che non si lavori per il Paese ma per il potere.

Con Berlusconi si è attuata un'inversione di marcia. Il Governo ha posto il tema della casa tra le priorità del Paese, proprio perché dal 1949, l'epoca di Fanfani, non si realizzava un Piano Casa di ordine nazionale. L'articolo 11 del Decreto 112 –votato nei primi 100 giorni– ha così avviato il Piano Casa nazionale, non più chiamato di 'edilizia pubblica' ma di 'edilizia residenziale', con fondi pubblici e privati collegati con gli agenti economici del territorio. Questo è il segnale straordinariamente nuovo. La Cassa Depositi e Prestiti proprio mercoledì scorso ha deliberato di mettere a disposizione 1 miliardo per il prossimo futuro, stimolata dal Governo a mettere sul campo le risorse necessarie per lo sviluppo di questo grande progetto: il Piano Casa Berlusconi. Dunque solo un'azione di carattere elettorale, ma un progetto sociale preciso che chiama in causa tutti gli attori della società – il Pubblico e il Privato.

In un Paese che ha un debito pubblico fra i più alti del mondo, non è più pensabile infatti che lo Stato pensi a tutto. Bene allora il modello alienazioni della Lombardia che dispone di un patrimonio di 200.000 alloggi di edilizia pubblica fra Regione e Comuni (circa 1 milione in Italia). Rinnovo l'invito agli Amministratori: "Proseguite nell'azione di alienazione delle case popolari: ciò che viene riscosso serve per poter realizzare nuovi edifici di edilizia residenziale". Non accontentiamoci della vendita del 20% ma proseguiamo nella direzione indicata, anche per dare un preciso segnale di rigore ed efficienza contro la piaga dell'abusivismo e dell'inefficienza appunto.

L'edilizia pubblica in Italia ultimamente realizza meno di 2.000 alloggi all'anno. In Francia siamo ancora sui 40/50.000 alloggi: questo la dice lunga sul tema del rapporto fra necessità del cittadino e disponibilità del Governo. Che fare? Da una parte come accennato vendere in modo da trasformare gli affittuari in proprietari, dall'altra abbattere ciò che è vecchio, per procedere poi alla ricostruzione con un'edilizia che costi meno e con nuove tecnologie legate al risparmio energetico. Il Governo sta facendo la sua parte: detrazione del 55% dei costi in materia di contenimento dei consumi energetici, 'sburocratizzazione', prolungamento dei benefici legati alla detrazione del 36% in materia di ristrutturazione edilizia. Segnali completamente nuovi che riaffermano valori fondamentali: salubrità, vivibilità, sicurezza per una nuova qualità sociale ed un nuovo modo di vivere.

Chi saranno i beneficiari del nuovo Piano casa? Famiglie a medio - basso reddito, giovani coppie (naturalmente a medio - basso reddito), persone svantaggiate, studenti e lavoratori in mobilità.

I bisogni sono innumerevoli, fra questi il tema degli sfratti. Questa mattina è in corso al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti una protesta per quanto riguarda proprio la proroga degli sfratti. Ho interrogato tutte le Prefetture d'Italia nel corso degli ultimi sei mesi e seppur con fatica ho avuto le risposte. Le famiglie sottoposte a procedure di sfratto in Italia che corrispondono ai requisiti della Legge 9 del 2007 sono circa 3.000 di cui 700 circa in Lombardia. A mio parere, con l'attuale edilizia pubblica, non siamo in grado di dare una risposta immediata né ai bisogni degli sfrattati né ai diritti dei proprietari. Ricordo che su tale aspetto anche l'Unione Europea ha richiamato il nostro Paese al rispetto dei diritti, dei diritti di tutti, sia per la famiglia che non può contare su un progetto di vita sereno, in quanto soggetta alla proroga semestrale (quest'anno pensiamo di farla annuale) sia per i proprietari che non possono vedere leso oltremisura un diritto sancito dalla Costituzione. Sarebbe dunque significativo che proprio la Lombardia, che detiene alcuni primati in tema di politiche abitative e di carattere sociale, potesse dare un segnale vero su questo tema così delicato. Mi rivolgo anche al Dott. Del Fante, noto per una particolare sensibilità e preparazione in questo campo ad attivarsi rapidamente e lo rassicuro perché dopo l'anno di attesa, il regolamento sui fondi immobiliari è pronto ed è stato licenziato.

In sala vedo numerosi rappresentanti ed amministratori di ALER e del mondo delle cooperative: da sottosegretario lombardo li invito a perseverare nella diffusione del modello Lombardia, li coinvolgerò in commissioni ministeriali affinché questo nostro stile e questa mentalità nuova tipica del nostro mondo e della nostra terra possa essere d'aiuto nello snellire la macchina della burocrazia statale. Berlusconi mi ha mandato per 9 anni al Parlamento Europeo, un'esperienza molto bella ed arricchente. Poi mi ha richiamato e mi ha detto "Guarda, adesso vieni in Italia, porti un po' di esperienza...". E' quello che cerco di fare ogni giorno per risolvere qualcuno dei molti problemi di questo paese. Un'ultima piccola esperienza, poi concludo: mi hanno assegnato il Tavolo della Sicurezza delle scuole. Un giorno telefonandoci con il vice-Ministro constatiamo come alla Lombardia spetti sempre e solo lo 0.40 di fondi nazionali, una parte residuale. Una percentuale che certamente non corrisponde ai 10 milioni di lombardi, cioè il 1/6 del Paese. Con noi si è cambiato. Non più logiche di scontro fra nord e sud, ma elementi oggettivi e reali nei parametri di ripartizione: popolazione scolastica da una parte al 50%, e numero degli edifici scolastici dall'altra al 50%. Con queste modalità la Lombardia avrà un'assegnazione finanziaria del 14%; nel primo stralcio di 350 milioni, pronto per il CIPE, verranno destinati 49 milioni di euro per le scuole lombarde.

Concludo. Ci sarà da combattere, combatteremo, porteremo avanti le nostre battaglie, soprattutto le battaglie dei valori in cui crediamo. Sul tema casa il lavoro fin qui impostato rappresenta una vera novità. Lavoreremo per nuovi modelli che cancellano il passato e ci permettono di guardare al futuro con speranza. E il governo Berlusconi rappresenta questa speranza di libertà. Grazie.

Intervento Dr. Alessandro Colombo

Grazie a Lei On. Mantovani. Con una tempestività quasi lombarda (siamo in ritardo di 10 minuti, Lei ci perdonerà, ma anche i Lombardi sono in ritardo ogni tanto), io invito Maria Pia Redaelli al tavolo a presiedere questa seconda parte del Convegno che entra molto nel merito di alcune questioni che trovate nella cartelletta.

Questa seconda parte prova ad andare oltre: si intitola, infatti, "Uno sguardo sul futuro" e discuteremo alcune provocazioni importanti frutto della riflessione di questi mesi. Quindi invito Luciano Caffini, Alessandro Maggioni, Antonio Intiglietta, Loris Zaffri, Antonio Mangiavacchi e, se c'è, Carlo Masseroli, Carlo Cerami della Fondazione Cariplo. Grazie.

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

Buon giorno a tutti. Ringrazio tutti voi e i nostri ospiti seduti al tavolo. Come abbiamo sentito stamattina, sicuramente abbiamo avuto un sacco di numeri di contesto, di variazione, un cambio, di una modifica anche di una situazione e di un contesto reale. Ci hanno fatto una descrizione molto vasta di come si è evoluto il ragionamento sulla casa, la normativa soprattutto anche di come e quale è la situazione reale che ci troviamo di fronte in questo momento, soprattutto in Lombardia. E come anche certi ceti sociali, che prima erano un po' fuori da questo discorso, adesso cominciano ad entrare anche in un'esigenza di bisogno.

Come Ente di *governance*, l'ultimo che, dopo lo Stato, arriva sul territorio, proprio come governo, sicuramente uno di questi compiti è una lettura precisa di questo bisogno, di questa emergenza. Stamattina abbiamo sentito anche parlare moltissimo di una variazione di strumentazione, rispetto all'attuazione delle politiche sulla casa e sull'*housing* sociale. Abbiamo sentito parlare di fondi, fondi immobiliari, le nuove politiche per il risparmio casa, di una nuova *governance* di tutti gli Enti sul territorio.

Credo che questa tavola rotonda veda allineati i maggiori attori che abbiamo sul territorio.

Tutto il sistema cooperativistico che rappresenta, che è una capacità di questa Regione e di poche altre regioni di auto-organizzarsi, di partire da un bisogno e organizzarsi dei cittadini, una cosa che, abbiamo sentito, parte da lontano, dai primi anni dell'industrializzazione.

E poi abbiamo anche il sistema finanziario che ci accompagna con il qua presente rappresentante della Fondazione Cariplo.

Abbiamo anche il sistema imprenditoriale con ACER Lombardia e i rappresentanti della gestione del patrimonio pubblico dell'*housing* sociale.

E abbiamo che uno dei rappresentanti... che vedo entrare proprio adesso... l'Assessore Masseroli.

Abbiamo anche le amministrazioni comunali che, con tutti gli altri attori, saranno parte attiva della capacità che questo territorio ha, nel suo complesso, per rispondere a questo bisogno che stamattina è stato classicamente letto.

Pertanto io adesso farò delle domande molto diverse ad ognuno dei soggetti che partecipa a questo tavolo. Queste domande saranno anche abbastanza puntuali, perché siamo in un periodo per cui magari per la politica, per gli amministratori è più facile rispondere o rendersi conto di una situazione e poter rispondere con una situazione politica. Per cui le domande saranno domande molto mirate e poi concluderà il nostro Presidente, che darà probabilmente una risposta a qualcuna di queste domande.

Farò una domanda all'Assessore Masseroli che è una rappresentanza di tutti, di chi è sul territorio nella misura più vicina, più vicina alle esigenze del territorio, alle esigenze amministrative.. Chiederei quindi a Lei Assessore una domanda specifica. Rispetto a

tutte queste aree ferroviarie, alle aree di demanio (abbiamo sentito anche a livello nazionale che si sta muovendo qualcosa, forse un'agenzia che vogliono fare per le aree del demanio, per il re-investimento di queste aree dismesse) non Le sembra che sia una buona occasione per realizzare alcune quote di *housing* sociale su queste parti di città anche in rapporto alla grande occasione che Lei ha in mano, che è così viva e che è il PGT del Comune di Milano. Questo è quello che mi piacerebbe sentire da Lei in attuazione di tutto ciò. Grazie.

Intervento Assessore Carlo Masseroli

Siamo in tanti. Sarò breve. Tutti quelli che vedo qui attorno al tavolo sono i protagonisti di questa sfida: introdurre sul mercato una nuova tipologia di alloggi che possa tendere a dare una risposta organica al bisogno casa. Dalla classe media fino a chi si trova in condizioni di povertà. Questo tipo di esigenza finora si è affrontato focalizzandosi sul sostegno, da parte del pubblico, dal lato dell'offerta. Per l'edilizia popolare si è scelto di finanziare realizzazioni da parte del pubblico che oggi vediamo essere decadenti sia dal punto di vista della qualità sia della gestione. Salto molti passaggi per il poco tempo, ma la scelta che tutti quanti abbiamo condiviso è quella di orientarsi verso un mix sociale e funzionale: cioè verso l'obiettivo di realizzare quartieri e ambiti in cui ci sia la compresenza di differenti classi sociali e in cui trovare una molteplicità di servizi alla persona, affinché le persone che ci abitino possano trovare spazi adeguati per poter convivere. E il mondo cooperativo, da questo punto di vista, è sempre stato molto attento sia nella progettazione di questi alloggi, sia nella gestione degli stessi. A che punto siamo? La domanda che mi ha fatto Maria Pia è una domanda giusta, nel senso che coglie, tocca e va a mettere insieme questa esigenza. Noi come abbiamo giocato questa opportunità? In primis, mettendo a disposizione tutte le aree pubbliche che potevano concorrere a questa risposta.

Finite le aree di proprietà del Comune di Milano, ad eccezione di Muggiano su cui nessun strumento amministrativo comunale può entrare nel merito perché area di parco regionale, siamo stati chiamati di fronte a due scelte: consumare suolo, utilizzando ambiti territoriali all'interno del parco agricolo sud di Milano o costruire nuovi apparati regolativi che generassero un valore pubblico su tutte le aree di proprietà privata.

Nel passato si è consumato suolo, sostituendo al Parco Sud case popolari. Perché non scegliamo di ripercorre questa scelta? Perché riteniamo che abitazioni e funzioni urbane vadano realizzate dove ci sono le infrastrutture, altrimenti si genera una situazione impazzita sia dal punto di vista ambientale – traffico e contaminazione di paesaggi naturali – sia dal punto di vista economico. Non solo. Se

dovessimo costruire senza infrastrutture pubbliche (metropolitane in primis) genereremmo un ulteriore problema della stessa natura che oggi soffriamo.

E' chiaro pertanto che il grande tema sia fare in modo che in qualsiasi processo di trasformazione si possa generare un *mix* sociale, dal mercato libero ad una offerta di alloggi convenzionati che intercetti dalle giovani coppie a chi è in stato di necessità. Non si può pensare che, avendo un costo dell'area, costi di costruzione e tutti i costi connessi, si possano realizzare alloggi che abbiano un prezzo di 1.800 euro al m² o che possano essere affittati intorno ai 450 euro al mese per 70m², che sono quei prezzi su cui si potrebbe intercettare una risposta al bisogno casa, quei prezzi che la gente della classe media potrebbe spendere per acquistare o affittare alloggi. Sto parlando di lavoratori fuori sede, di giovani coppie, di famiglie numerose, di studenti, ecc... Per fare in modo di ottenere questi prezzi, bisogna che l'area non costi, e perché l'area non costi noi abbiamo scelto di dare un incentivo volumetrico, cioè di generare un valore pubblico su tutte le aree private: un 35% (questa è la percentuale) all'interno di tutte le aree di trasformazione, anche le più piccole, da restituire alla città attraverso un'offerta abitativa che abbia le caratteristiche di costo appena descritte.

Abbiamo immesso delle regole che fanno in modo che vengano generate aree a prezzo sostanzialmente gratuito – spero di essere stato chiaro. Questa modifica strutturale è contenuta nel Piano di Governo del Territorio.

Apro e chiudo parentesi: è una vergogna quello che sta avvenendo sotto i nostri occhi – miei in particolare – nel nostro Consiglio Comunale. E' un mese che stiamo discutendo di questo Piano. Io vi invito a venire e ad ascoltare i contenuti del dibattito. E' una vergogna, perché oggi il dibattito è ingessato da motivi meramente ostruzionistici, che non ci consentono di portare e offrire alla città questa riforma che ci consentirebbe di dare risposte nuove ed efficaci a questi ed altri bisogni. Di questo tema purtroppo non se ne parla. Tutto è modificabile e potenzialmente arricchito da tutti i contributi che si vorrà, ma per fare questo, è necessario un dibattito consapevole e responsabile. Se avete voglia di aiutare questo percorso fatelo, comunque voi possiate: attraverso i giornali, la vostra voce... qualsiasi cosa che chiunque di voi riterrà opportuno. Non perdiamo questa opportunità – chiusa la parentesi.

Ma allora, è possibile che questo 35% trovi degli operatori privati o pubblici che possano generare alloggi in cui, non costando l'area, possano essere in parte venduti a 1800 al m², in parte in affitto a prezzi accessibili e in parte dedicati allo stato di necessità? Alla domanda se è possibile, la risposta è sì. E abbiamo qui chi, come Alessandro Maggioni e Antonio Intiglietta, queste cose le hanno già fatte. E qui faccio un accenno alla stampa, se mai ci fosse qualcuno della stampa presente. Ieri abbiamo fatto una fantastica conferenza stampa in cui abbiamo raccontato che in un'area del Comune di

Milano – quindi a prezzo nullo – due operatori cooperativi hanno realizzato centinaia di alloggi in cui il 15% grazie al finanziamento della Regione Lombardia, sono case popolari che gestiscono loro direttamente; il 30% sono alloggi in affitto con i prezzi che dicevo prima e il 55% sono case in vendita a 1.800 euro al m². Abbiamo fatto una conferenza stampa per dire che è possibile, che esista questa risposta. Sapete quanti giornali hanno riportato questa notizia, che non faceva rumore, perché non portava alberi caduti ma un albero piantato? Nessuno, tranne Libero e Cronaca Qui, due giornali che hanno creduto e ritenuto opportuno parlare di un percorso in cui ai problemi si dà risposta. Quando qualcuno lo fa, bisogna applaudirlo, bisogna sostenerlo, perché da casi pilota si possano replicare esperienze di successo.

Chiudo il mio intervento ringraziando tutti voi e nella certezza che ci saranno altre numerose occasioni per mettere in discussione un tema così decisivo per il presente ed il futuro della nostra città. Grazie.

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

La ringrazio, Assessore Masseroli, Lei ci ha stimolato in alcuni discorsi che è da un po' che bazzicano sui nostri tavoli.

Adesso volevo fare una domanda al Presidente Zaffra, che è qua soprattutto come Presidente di Federcasa Lombardia ma lui è anche Presidente di una grande azienda lombarda che è l'ALER di Milano, che conta un patrimonio edilizio notevole e proprio in questo ambito io vorrei fare la domanda. Premettendo che le aziende pubbliche hanno un ruolo strettamente indispensabile, direi fondamentale, per la risposta al bisogno abitativo dei meno abbienti, le chiedo: secondo Lei quali sono i miglioramenti, sia istituzionali, che governativi, che di *governance* da proporre per una nuova veste delle ALER? In fondo in questi giorni siamo stati stimolati da un piccolo trafiletto – non so chi di voi l'ha letto – che è apparso sul Sole 24Ore di un libro che sta uscendo del Ministro Brunetta, dove parla di un'ipotesi di un sistema all'olandese o all'inglese di un misto pubblico/privato, soprattutto su questa vicenda.

Le lascio la parola e La ringrazio.

Loris Zaffra **Presidente Federcasa Lombardia**

Il libro è di Bigotti e la prefazione è del Ministro Brunetta.

Prima di rispondere alla tua domanda, brevissimamente e non per sottrarmi, volevo solo citare un dato e un'esperienza nel senso che di dibattiti ne abbiamo fatti molti, molto spesso si dà anche

l'impressione di perdere forse un po' di tempo e di affezionarsi alle nostre parole, però nel frattempo . cose che succedono in Lombardia, non voglio fare 'il parallelista' come il nostro amato e stimato Sottosegretario. Di cose si sono fatte. Cito due esperienze: una dell'ALER di Milano e una dell'ALER di Brescia. In questi ultimi tre anni sono stati investiti fondi essenzialmente di Regione Lombardia, 240 milioni in *housing* sociale e sono stati realizzati, si stanno consegnando 4022 appartamenti, tra residenze universitarie e le nuove tipologie. Sono dati, se pensiamo agli stanziamenti nazionali, di assoluta rilevanza. Due esempi qualitativi importanti – penso al nuovo quartiere di Brescia dedicato a una nuova forma di residenza per anziani molto interessante, è un quartiere tutto in Classe A1 e all'esperienza milanese dello Stadera, un quartiere storico dei primi del '900 fatto tra il 1900 e il 1930, per quelli che come si ricordano, anche un quartiere segnato dalla malavita di quella di una volta, tradizionale, però un quartiere che ha anche un valore architettonico/storico.. - col contratto di quartiere gli ultimi tre lotti sono in appalto entro marzo, per cui si sta facendo un'opera massiccia – e si sono fatti degli inserimenti non solo di recupero architettonico.. interessante andare a vedere queste vecchie corti lombarde molto belle.. c'è anche un piano di recupero delle vecchie lavanderie per spazi di attività motoria per anziani e bambini del quartiere.. si è inserito, sempre con l'aiuto del Comune di Milano, uno spazio per gli anziani.. con il finanziamento della Regione e il nostro intervento una residenza universitaria dedicata in gran parte a studenti stranieri che aderiscono al progetto Erasmus, per cui una tipologia particolarmente vivace di residenza universitaria... una casa di riposo e alloggi protetti. Si è ridato vita insomma a un bel quartiere di Milano – per cui si parla, ma qualcosa si fa.

Rispetto alla questione 'che fine fa il pubblico o deve fare il pubblico ' ... dichiarata la premessa che in tutti noi, anche se dichiariamo il contrario, c'è un po' la difesa di ufficio dei propri ruoli, quindi è dato per scontato (e chiedo venia) che vengo qui a difendere il sistema delle ALER lombarde solo perché ho questo incarico onorifico mentre a quella di Presidente di Federcase Lombardia presiedo più operativamente. E' di un mondo vecchio, che mostra il fiato molto spesso, ma che è un mondo enorme: la seconda città della Lombardia è l'ALER di Milano, per abitanti di appartamenti che io ho in proprietà come ente regionale o per amministrazione con convenzioni con i Comuni, le ALER della Lombardia gestiscono il 20% del patrimonio regionale... una grande città. E quindi è un patrimonio che non è del tutto da buttare e che va riutilizzato. Così come sono, le ALER dimostrano la propria età. E con l'invecchiamento, come succede agli umani, anche alle aziende complesse, con l'età, i difetti aumentano e i pregi si attenuano. Sono però, io credo, un dato ancora insostituibile: bisogna cambiarle ma non si possono buttare via, perché purtroppo [...]

Intervento Dr. Loris Zaffra

[...] la fascia più esposta di cittadini italiani è destinata ad aumentare – quella più debole - e non a diminuire per effetto della crisi: noi ci auguriamo tutti (e ognuno lo fa nel proprio piccolo) di fare qualcosa per uscire dalla crisi ma certamente non è dietro l'angolo e quindi ci troviamo di fronte all'impoverimento di strati sociali e di proletarizzazione di fasce di ceto medio che tendono ad aumentare quelli che hanno bisogno di una tipologia di alloggio a prezzo che sono assolutamente fuori mercato – ve li ricordava anche prima Carlo. Per cui le ALER che hanno questo patrimonio devono essere protagonisti all'altezza. Io credo essenzialmente due cose: primo bisogna certamente dal punto di vista del sistema regionale che in Lombardia, in particolare, ha dato grandi esempi di efficienza – basta pensare alla nuova Regione qua a fianco che ha mostrato in molti settori di costruire anche strutture che hanno capacità di intervento Il 'miracolo a Milano' è avvenuto: in due-tre anni abbiamo avuto il nuovo palazzo della Regione, la gente lo coglie.. se ci sono migliaia di cittadini milanesi che fanno la coda per andarlo a vedere vuol dire che c'è questa percezione. Lo stesso bisogna che ognuno faccia il suo mestiere, bisogna modernizzare le ALER, controllarle ma dargli anche la capacità di operare con una flessibilità per stare sul mercato in un rapporto di confronto/concorrenza con i Privati. Privati che – ne citava due significativi prima Carlo - in questa realtà sono in grado di fare un pezzo del mestiere che è anche tradizionale delle ALER. Per cui nessuna difesa dell'esistente, anzi: bisogna mettere le ALER nella condizione di mettere questo patrimonio e di vivacizzarlo. Infatti o si segue la strada brunettiana per cui si regalano le case agli inquilini e poi si mettono i muri di cemento armato, come ha fatto il sindaco di Padova, e si isolano lì dentro e si lasciano deperire o si spera in un terremoto oppure... Una parte di questo patrimonio probabilmente va abbattuto: penso a quello degli anni '70 che sono costruzioni vecchie, piene di amianto che solo pensare di ristrutturarle – l'esperienza l'abbiamo fatta, le cosiddette 'cappottature' - costano di più. Ma c'è un pezzo di patrimonio sia per il valore storico che ha – i vecchi quartieri storici di inizio secolo – o altri che per la localizzazione che hanno sono un patrimonio immobiliare importante. Per cui da un lato non si può buttare via l'esperienza delle ALER per la gestione del patrimonio che è una gestione che ha aspetti sociali completamente diversi. Lo ricordava Bardelli nel suo intervento: parliamo anche di socialità. Gestire il patrimonio, di un pezzo di Paese, di gente così povero significa fare un mestiere che non è quello della gestione del patrimonio *tout-court*. Probabilmente ci sono molti privati che questo mestiere lo fanno meglio di noi: chiamate dal Comune di Milano a realizzare questa esperienza, fior di società hanno 'mostrato la corda',

non che noi siamo meglio, ma perché la logica è diversa: devi avere una presenza diffusa sul territorio, assistere una tipologia di inquilini che sono per il 40% 'over 65', che abbisognano di avere lo sportello sotto casa. Per cui questa esigenza va fatta, perché questa tipologia di bisognosi tende ad aumentare, purtroppo, e non a diminuire. Però bisogna pensare anche al resto. Io penso che - e qualche stimolo è sempre venuto appunto da regione Lombardia - ci permette non di sognare ma di individuare la possibilità di trasformare un pezzo dell'attività di ALER in un'attività immobiliare sociale, con un'intuizione giusta. Regione Lombardia ha messo in capo all'ALER di Milano alcuni anni orsono un tentativo di intervento diverso, rispetto a pezzi di patrimonio ENPA: trasformazioni di quartieri interi in termini di trasformazione urbana, di modo di starci, di servizi.. Sia pure con qualche ritardo siamo arrivati al dunque, a Garbagnate è più avanti, a Pieve Emanuele partirà da qui a poco e io credo che quell'esperienza vada potenziata, consolidata e probabilmente regionalizzata, perché anche se il cuore del problema è Milano, ci sono altre città dove si può e si deve fare questo. C'è una visione di immobiliare sociale che metta sul mercato, in concorrenza, il patrimonio che ha. Quando io penso a un quartiere enorme di Milano che è S. Siro, penso anche a un valore immobiliare da utilizzare a favore dei cittadini che ci stanno e di quelli che ci possono andare. Adesso le Leggi Regionali e Nazionali mettono a disposizione premi volumetrici eccetera... per cui bisogna avere anche una struttura che nasca da ALER, affianchi ALER e si metta sul mercato per collaborare – aperta ai Privati, a forme di finanziamento nuovo, ma anche portando il proprio patrimonio, che è un patrimonio pubblico assolutamente interessante. Io credo che se ci si muove in questa direzione - poi gli strumenti giuridici e legislativi vanno visti, si possono vedere, si possono e si debbono prendere tutti i contributi – si valorizzi da un lato un potenziale umano, anche di persone, che fa un mestiere difficile, non sempre apprezzato, ma che lo fa con molto trasporto e si aprono prospettive diverse. Perché la strada alternativa – e ho veramente finito – che ricordava Carlo alla fine, quella del *voucher*, è una strada... come tutti gli strumenti vanno utilizzati, non bisogna mai escludere niente rispetto a un tema così difficile come affrontare il problema della concezione abitativa in un Paese che ha tante arretratezze, in un Paese che ha rigidità sociale, una mobilità sociale bassissima, dove per intere generazioni la casa si è evidenziata con la casa in proprietà per cui impostare un concetto sull'affitto, sull'affitto temporaneo richiede anche un impegno solidale e trasversale di crescita culturale. Tutto ciò detto, io credo che la soluzione del *voucher* possa risolvere alcuni aspetti del problema se facciamo due righe di conto. Se solo pensiamo ai 22.000 che aspettano una casa solo a Milano, un *voucher* per stare sul mercato sono di 300-400 al mese... facciamo due righe di conto.. è uno sforzo enorme che manderebbe in bancarotta la Regione. Certamente quello si può fare... bisogna utilizzare tutti gli strumenti. E ho veramente concluso: lo spirito con cui a nome delle ALER lombarde, dell' ALER di

Milano in particolare, con cui siamo presenti a questo convegno, con cui svolgiamo il nostro lavoro è uno spirito molto laico, nel senso di essere molto disponibili tutti, di accettare la sfida del nuovo, di difendere in termini dinamici la nostra esistenza. Noi abbiamo caratterizzato in tutte le nostre sortite – non solo le iniziative del Comune di Milano che non sono sempre sottolineate... Cronaca Qui mette un bel titolo sul *reportage* dovuto all'impegno sociale sul territorio della Consigliera Rozza: "Case Popolari come *favelas*". Quindi anche noi siamo molto spesso oggetto... e di cose che non vanno ce ne sono tante come quelle e vengono enfatizzate. Di cose positive, ce ne sono forse meno, ma ce ne sono anch'esse, e non vengono sempre riportate. Quindi con spirito laico, senza difesa a prescindere da niente, ma sapendo di essere – non noi personalmente – ma quello che estemporaneamente siamo chiamati a rappresentare nel breve, difficilmente sostituibile. Grazie.

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

Grazie Presidente. Qualcosa di positivo lo posso dire io, nel senso che delle nostre 13 ALER nessuna è in passivo, sono tutte in attivo, il che, con il quadro nazionale, è un grandissimo successo.

Ora vorrei invece andare da un'altra parte del tavolo, una parte importante che riguarda tutto il sistema cooperativistico e io comincerei con Caffini che rappresenta qui da noi la Lega Coop. Prima di fare una domanda volevo anche dire una cosa. In questi giorni ho visto qualche articolo sui giornali che parlava di 'avvio di fondi' a livello nazionale rispetto al fondo dei fondi... ho letto che la Puglia parte, quest'altra parte.. e mi sono domandata: ma e la Lombardia? E mi sono risposta, perché in realtà so. La Lombardia parla quando fa, non parla quando non fa o solo per fare proclami. E con questo spirito voglio fare una domanda a Caffini: ma una grande centrale cooperativa come la vostra, come si prepara su questi fondi immobiliari, che tipo di sostegno volete nelle interregionali e anche se avete qualche idea sul nostro territorio. Grazie.

Luciano Caffini **Presidente di Ancab - Legacoop**

Grazie. E grazie anche per l'iniziativa a cui noi partecipiamo con l'attenzione che merita un soggetto istituzionale che riflette sulle buone pratiche, contribuisce alla ricerca sull'innovazione, che al termine di un lungo ciclo di espansione immobiliare, di 'sbornia' immobiliare, di eccessi immobiliari, propone l'esigenza che si ripensi il modello di offerta in funzione anche di chi è stato escluso e tagliato fuori dalla non modesta quantità di abitazioni proposta. La casa negli

ultimi 12 anni non è certo stata un bene raro: ne sono state costruite tante, però molte persone, molte famiglie non hanno avuto la possibilità di accedervi. Quindi riflettere assieme, operatori e istituzioni, su come prepararci al futuro ciclo dell'espansione abitativa è importante. Questo modello dei fondi immobiliari è una scommessa straordinaria perché il fondo immobiliare è sempre stato visto come uno strumento speculativo, cioè uno strumento funzionale a degli investimenti che avessero una logica di remunerazione molto alta e possibilmente a breve. La riflessione che noi abbiamo compiuto sullo strumento del fondo immobiliare è di piegarne la natura a una logica etica. E la logica etica ha diversi caratteri e diversi aspetti. Ha sicuramente un carattere finanziario, e quindi una bassa remunerazione, che ci attende da capitali che in altre parti del mondo definiscono 'pazienti', cioè capitali che non abbiano la 'fregola' di essere remunerati tanto e di vedere la possibilità di uscita ravvicinata. Ci sono questi contenuti che il dott. Del Fante ci proponeva che sono molto impegnativi dal punto di vista tecnologico, ma soprattutto dal punto di vista gestionale, perché comunque le residenze e le case che vengono collocate nei fondi immobiliari etici devono rendere – poco, ma devono rendere. E la resa è strettamente correlata alla qualità della gestione e alla capacità di organizzare la gestione. La gestione di cosa? Tutti noi abbiamo in testa che si tratti di una produzione immobiliare intanto di una dimensione importante (blocchi minimi di 500 appartamenti) dentro cui ci sia un mix di offerta che deve prevedere la possibilità di vendere in tempi ravvicinati una percentuale significativa (intorno al 50%) delle abitazioni ma a prezzi assai più bassi dei prezzi di mercato ai quali abbiamo assistito in questi ultimi 12 anni. E poi ci sarà una porzione di abitazioni da offrire con patti di futura vendita a scadenze graduate (4, 8, 16 anni) e, infine, la porzione di residenza da mantenere a canone moderato per tutta la durata del fondo che si presume si possa attestare sui 25 anni. Per sviluppare questo modello, il movimento cooperativo si pone innanzitutto in una logica di partenariato con gli operatori privati. Il primo punto, cioè, su cui si riflette per raggiungere quelle masse critiche, per provocare un'offerta che abbia dimensione significativa è il dovere di coinvolgere gli operatori privati, ovviamente i soggetti della cooperazione hanno nel DNA e come missione questi obiettivi, ma è troppo poco. La cooperazione per dare corpo ad una dimensione di offerta adeguata deve provocare un'intesa, un'alleanza con soggetti imprenditoriali privati che si rendano disponibili ad un'attività immobiliare con caratteristiche *limited profit* e con logiche non speculative. Compiuto l'accordo privato, parte l'accordo di partenariato pubblico e lì c'è dovere e gloria per tutti. C'è dovere per gli Enti locali di favorire i processi di localizzazione di questi investimenti, e la localizzazione può avvenire tanto su aree pubbliche quanto su aree private. Per quel che riguarda le aree pubbliche, il modello Milano è un modello nazionale da esportare. Il modello, cioè, di un Comune che mette a bando proprie aree su cui pretende

l'organizzazione di un mix di differenza di prezzi. Ora i prezzi del Comune di Milano non sono utilizzabili per tutta la Regione e quindi io li cito non immaginando che vengano compresi come spendibili in giro per la Regione, ma li cito semplicemente per dimostrare quanto sia marcata la segmentazione: le aree ottenute come pubbliche dal Comune di Milano hanno un'incidenza di costo di € 173.00 per la porzione di abitazioni da vendere e di € 1.00 per la porzione da affittare. Questa logica la stiamo replicando – e qui rispondo alla Dr.ssa Redaelli – sul progetto di fondo immobiliare che la Regione riceverà nei prossimi giorni che riguarda un'importante area correlata al Progetto EXPO del Comune di Milano, un migliaio di appartamenti su cui verrà formulata una proposta di fondo immobiliare, frutto di partenariato pubblico/privato con incidenza di costo sulle aree analoga all'incidenza di costo sulle aree pubbliche. Alla Regione si chiede – e questo è un elemento che mi viene suggerito – di rendersi disponibile a sottoscrivere quote del fondo, ovviamente percentuali ragionevoli e realistiche, alla portata di spesa pubblica, ma essa rappresenta una modalità di fondi di rotazione su cui la Regione potrebbe anche pretendere una fuoriuscita, un riacquisto di queste quote da parte degli operatori privati in tempi più ravvicinati rispetto alla scadenza del fondo. Alla regione si chiede di valutare un parziale utilizzo del fondo sociale per l'affitto che potrebbe abbattere il canone medio e quindi ampliare la gamma del mix sociale proponibile per quella tipologia di interventi. E poi c'è il tema dell'ICI: una correzione significativa dell'ICI provocherebbe un miglioramento importante della redditività del fondo che potrebbe essere utilizzata per compensazione a favore dell'offerta per i ceti sociali che sono in grado di pagare solo canoni medio - bassi.

Questo è il lavoro che si sta facendo in Lombardia. Lasciami dire una parola sul 'grido di dolore' dell'Assessore Masseroli, che è un 'grido di dolore' che merita rispetto e attenzione. La politica fa il suo mestiere ma io posso dire questo: la città si aspetta che la politica sulle regole generali che durano per lungo tempo, sappia trovare dei compromessi intelligenti. E questa non è una richiesta banale – qualcuno potrebbe dire: trovalo tu il compromesso. Non è il mio mestiere. La politica ha il dovere di trovare un compromesso e di dare prova di saper capire dov'è il punto di rottura del conflitto e dove vanno ricercate delle soluzioni che consentano a questa città di non rimanere ostaggio di una urbanistica bloccata o negata, come diceva un caro amico che per anni si è occupato di urbanistica in questa città. Negare l'urbanistica significa bloccare dei processi che sono strettamente correlati a degli strumenti di carattere generale di medio - lungo termine. In questo PGT ci sono probabilmente e sicuramente delle grandi contraddizioni, c'è possibilità di un duro confronto politico, ma per quel che riguarda l'edilizia sociale questo è uno strumento che consente degli spazi importanti su cui localizzare fondi immobiliari, operazioni ordinarie, dirette o indirette, che segmentino il mercato. E quindi l'aspettativa di chi come me rappresenta interessi non

speculativi, non aggressivi, *limited profit*, finalizzati ad una missione di carattere sociale, è che il Consiglio Comunale approvi il piano e non lo blocchi.

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

Grazie Caffini anche per questa ultima uscita... Ringrazio anche per alcuni spunti interessanti che ha lanciato sul tavolo e poi per averci fatto sentire che la Lombardia c'è – qualche intervento sta partendo.

Ora lascio la parola ad Alessandro Maggioni che è Presidente di Confcooperative. A tutti quelli a cui chiederò di parlare chiedo di sintetizzare i tempi, perché abbiamo un po' di ritardo. Grazie.

Alessandro Maggioni **Presidente Confcooperative – Federabitazione Lombardia**

Grazie Dottoressa Redaelli. Sarò estremamente schematico e sintetico, partendo e sottoscrivendo in pieno l'appello di Luciano Caffini rispetto al PGT di Milano, che assolutamente condivido e quindi non aggiungo altro.

Federabitazione – Confcooperative, che rappresenta circa 500 cooperative di abitazione in Lombardia che operano nell'ambito della produzione di alloggi nel regime dell'edilizia convenzionata, sia in proprietà che in affitto, ritiene che sia importante dare seguito e coerenza alle politiche per la casa avviate in questi anni in Lombardia, improntate a una sussidiarietà virtuosa e trasparente.

In tal senso non riteniamo utile né positivo ingenerare il sospetto di un dualismo competitivo tra il soggetto pubblico (nella fattispecie le ALER) e i soggetti privati (cooperative e imprese), bensì riteniamo si possa inaugurare una strategia pensata e strutturata che veda una sinergia cooperativa tra questi soggetti. Nello specifico ci candidiamo a essere attori collaborativi e protagonisti di una ulteriore definizione, articolazione e qualificazione nell'offerta abitativa lombarda che preveda ancora passaggi riformatori. Prima Zaffa citava lo Stadera: allo Stadera ci sono anche due nostre cooperative, entrambe le cooperative che hanno la doppia adesione alle due centrali. Quindi questo mi sembra un modo operativo estremamente pragmatico e concreto.

Ci sembra necessario, in particolare, proseguire con determinazione l'opera di modifica e innovazione dello strumento

dell'edilizia convenzionata, in proprietà e in affitto, che possa rispondere in buona misura a politiche di housing sociale.

In tal senso si rende necessaria, a nostro avviso, un'opera di sistematizzazione della legislazione e dei regolamenti attuativi in materia, che attualizzi - come già si è iniziato a fare con l'esperienza innovativa dei Servizi Abitativi a Canone Convenzionato - strumenti oggi datati, dato che riferiscono nei fatti alla legge 10 del 1977.

Riteniamo che sia necessario fare chiarezza rispetto alle differenti modalità di attuazione dell'edilizia convenzionata, definendo le caratteristiche di questa in funzione delle condizioni di partenza. Cerco di spiegarmi, partendo anche dalle modifiche che il Comune di Milano sta approntando all'edilizia convenzionata. È chiaro che rimane centrale l'offerta di alloggi di edilizia convenzionata reperiti in pieno dal mercato, grazie alle capacità imprenditive degli attori che operano sullo scenario urbano. In questa direzione, a fronte di un esiguo vantaggio economico derivante dalla non corresponsione dell'onere detto "costo di costruzione", è chiaro che debba esservi anche un'impronta molto liberale.

Di converso, laddove vi siano agevolazioni per un'edilizia convenzionata - in proprietà e in affitto - che partano da concessione di aree pubbliche, premi volumetrici, riduzioni corpose di oneri urbanizzativi e - si auspicano - potenziali finanziamenti agevolati pubblici, si condivide la necessità sia di definire alcuni seri e percorribili criteri qualitativi in riferimento al bene casa, sia requisiti soggettivi per i soggetti titolati ad accedere a tali beni, sia un processo di "accreditamento" dei soggetti titolati a svolgere tale azione pienamente sussidiaria.

Provocatoriamente penso di poter dire che si potrebbe iniziare a pensare di sperimentare per la casa quanto è stato fatto, con risultati importanti sia nell'offerta di servizi, sia nel contenimento di debito pubblico, nella sanità lombarda; si tratterebbe di mettere sullo stesso piano pubblico e privato, dando quindi agli stessi operatori oneri e onori, facendo però in modo che il soggetto privato possa concorrere solo a determinate e precise condizioni, frutto di un serio e rigoroso processo di accreditamento.

In questa direzione ci piacerebbe dire che i soggetti ideali per fare questo mestiere siano le sole cooperative di abitazione! Ma, ciò, non è possibile. Ci pare però che si debba essere molto chiari rispetto agli obiettivi che si vogliono raggiungere, così da calibrare azioni e processi che siano da un lato effettivamente percorribili ed economicamente sostenibili e - dall'altro - non consentano opportunismi, furbizie e distorsione di risorse pubbliche.

Oltre a ciò è fondamentale che i parametri molteplici che si metteranno in gioco per definire chi sia meritevole di avere credito, non si limitino ai soli parametri economico/patrimoniali, ma riferiscano in maniera seria e oggettiva a parametri esperienziali, storici, sociali e - perché no - etico/comportamentali.

E' chiaro però che questo processo di accreditamento andrà costruito sul lungo periodo; non dico che debba essere un impegno di legislatura, ma non ci si può forzare su impegni così importanti in tempi ristretti.

Bisogna far sì che sia una procedura estremamente rigorosa che serve alla Regione, ma serve anche a noi associazioni di rappresentanza ad avere gli strumenti per cacciare fuori dal mercato quei soggetti che non meritano di stare dentro e allo stesso tempo per essere effettivamente attuatori virtuosi di questa sussidiarietà.

Chiudo dicendo che, oltre alla questione ICI, mi sembra giusto porre sul tavolo, pur sapendo che non è tema di competenza regionale, il tema dell'IVA sull'affitto convenzionato che è pari al 10%. Perché non si può portare l'IVA sull'affitto convenzionato a livello di quella, ad esempio, del canone di godimento che è del 4%?

L'altra questione è sulla qualità. Mi fa molto piacere quello che ha detto Matteo Del Fante, perché è un impegno che come sistema cooperativo abbiamo molto a cuore. A ciò si correla il dibattito su "ristrutturazione o abbattimento" nei quartieri ERP. Anche qui è necessario essere molto laici. Allo Stadera, una costosa ristrutturazione di edifici storici – un esempio molto concreto – l'affitto è pari €50.00/m² annuo mentre le spese di gestione incidono per € 27.70/m² annuo. Una chiara inefficienza dovuta a contingenze progettuali e operative che rischia di attutire l'effetto positivo dei canoni pressoché sociali.

Da ultimo le procedure, con la necessità di rendere più celeri le esecuzioni degli sfratti per morosità.

È un percorso complesso che richiederà tempo e un serio coinvolgimento degli attori per scrivere le regole del gioco, che interessano giocoforza il legislatore nazionale.

Riteniamo però che questo sia un importante tassello per comporre e completare un quadro normativo, quello lombardo, proiettato verso il futuro e aperto a un'innovazione che – nel mercato – valorizzi quei corpi intermedi e quelle imprese sociali che caratterizzano, da sempre, la nostra "economia civile".

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

Grazie Maggioni. Vedremo poi come risponderà il Presidente a questa logica che ha lanciato di pubblico e privato e di partire sugli stessi blocchi di partenza.

Ora darei la parola al Dott. Intiglietta, che rappresenta in questo momento il Presidente della Compagnia dell'Abitare. Intiglietta arriva da una storia di lettura del bisogno, da un no profit e proprio a lui voglio fare una domanda: quali condizioni sociali, economiche e normative, secondo lei, sono necessarie per creare veramente un mix sociale anche tra i soggetti *no profit*? Fino a che cosa dovremo fare cioè, quali sono gli scenari che secondo Lei si aprono sul futuro?

Dr. Antonio Intiglietta
Presidente Compagnia dell’Abitare

Permettetemi di ringraziare la Regione Lombardia, perché a questa domanda bisogna dare atto che la nostra Regione, in collaborazione con gli operatori cooperativistici ha cercato con serietà di dare una risposta e ringrazio in particolare l’Assessore e i Dirigenti che in questi anni hanno lavorato insieme, hanno dato delle risposte serie e concrete ad interlocutori seri. Questo non è scontato. Ma proprio per questo dico quali sono le condizioni che abbiamo messo in essere proprio per poter dare una risposta al bisogno. Quella che manca è proprio forse una risposta finale.. azzardo: una risposta in termini costruttivi. Non perché debba essere proprio così ma come spunto, come provocazione di riflessione. Cosa abbiamo portato a casa? Una legge che ci permette di operare sul settore – non c’è dubbio. In Italia c’è un generico riferimento alla funzione sociale dello standard degli interventi di *social housing*: in Lombardia questo è molto chiaro. Quindi vi è una prima condizione essenziale di cui parlava prima anche Masseroli: le aree a costi tendenti a 0 ce le abbiamo, come possibilità. Non abbiamo le aree – ahimè – abbiamo le possibilità. Abbiamo la possibilità ad oggi di dialogare, di accedere, anche con una politica di sostegno e di abbattimento dei costi degli interessi per realizzare questi progetti. Purtroppo, dal punto di vista fiscale, non abbiamo riconoscimento che questa iniziativa, come giustamente diceva Maggioni, sia considerata come un abbattimento... almeno per chi compra una prima casa, anche di qualità, o un box. Quindi chi compra una prima casa, o un box, anche di qualità e quindi ha un abbattimento del 4% dell’IVA, chi invece realizza una casa a costo sociale, non è considerato e agevolato fiscalmente. E’ una pura follia. Io spero che la Regione Lombardia si faccia carico nella Conferenza Stato-Regioni di imporre questo, che non è un’invenzione nostra. In tutta Europa, in tutto il mondo, dove si fa politica sociale della casa, c’è un intervento di politica fiscale. Non si capirebbe, infatti, quale ragione osta questo. Francamente spero che questa cosa prossimamente accada. Proposta... eppure nonostante abbiamo le condizioni, diciamoci la verità, la palla va lenta. Le esperienze che stiamo facendo adesso sono belle, interessanti ma, rispetto al bisogno, è poco. La tempestività di risposta non c’è e se mi guardo intorno... io avendo girato per l’altra mia attività che è quella fieristica e avendo girato i Paesi in via di sviluppo del Mediterraneo... non parlo dell’America, dell’Inghilterra, della Francia, del Nord Europa: parlo dei Paesi dell’Africa del Nord. I tempi di attuazione delle politiche sociali delle case, i tempi di realizzazione, i tempi di sviluppo non sono così lenti come da noi – sono molto veloci. Allora io azzardo una proposta. Forse noi abbiamo bisogno di un soggetto promotore, di un soggetto che solleciti, che provochi, che crei le condizioni per lo sviluppo, cioè che abbia:

- Patrimonio

- Disponibilità di Aree anche in dialogo con le Amministrazioni comunali
- Costituisca un fondo di *social housing*

Questo anche valorizzando le cose che ha detto Caffini che possono nascere, e che possa essere un elemento di incentivo per coloro che devono operare. Noi abbiamo bisogno di un soggetto che ci dia le aree a disposizione, di un soggetto in cui il progetto di qualità, la garanzia gestionale, e la credibilità del soggetto accreditato possa operare rapidamente. Allora c'è bisogno forse di una fondazione regionale – mi collego allo spunto di Zaffra – un soggetto promotore per lo sviluppo del *social housing* con cui poter lavorare e in cui tutte le esperienze che abbiamo in corso – finanziarie, sociali, costruttive – si possano paragonare.

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

Grazie dott. Intiglietta. Ora lascerei la parola al Dott. Mangiavacchi, che è delegato di ACER Lombardia e rappresenta i costruttori lombardi. A lui volevo fare una domanda in particolare, soprattutto in riferimento alla crisi economica: in questo momento siamo nella crisi e la difficoltà delle famiglie è emergente e comprare la prima casa diventa sempre più difficile. Quali sono le proposte per coniugare questo bisogno della famiglia e le esigenze dei costruttori anche nel breve periodo?

... Prima salutiamo il Presidente: grazie di essere venuto fra noi. Presidente, le hanno fatto tantissime domande a cui Lei dovrà cercare di rispondere in futuro...

Roberto Mangiavacchi

Delegato ANCE Lombardia per le Politiche per la casa

La ringrazio molto della domanda. Io partirei con una premessa che è la constatazione di un dato di fatto attuale. In questo momento noi assistiamo a un divario fra domanda e offerta. Da un lato abbiamo un'offerta di abitazioni (anche in edilizia convenzionata) da parte di imprese e cooperative - offerta che non trova uno sbocco sul mercato – dall'altro una domanda di abitazioni, come abbiamo sentito anche dai dati precedenti, da parte di una categoria di persone che non riesce ad acquistare o ad affittare alloggi sul mercato in quanto le proprie condizioni economiche non glielo consentono. Partendo da questa semplice considerazione, il nostro sistema associativo ormai da diversi mesi ha cercato di costruire un modello – anche dialogando con la Regione - per risolvere questa situazione e, se vogliamo, volgerla al meglio. In estrema sintesi, siamo partiti dall'idea del Piano

Casa Nazionale, dal concetto di 'fondo immobiliare' e dal concetto di 'locazione con patto di futura vendita'. L'idea è quella di costituire un unico, grande contenitore, un fondo immobiliare, in cui imprese e cooperative possano conferire a un prezzo scontato, rispetto anche al prezzo già convenzionato, lo stock degli immobili esistenti o in corso di costruzione – quindi non nuove realizzazioni con consumo del suolo – ma immobili ancora invenduti. Quale è il meccanismo di funzionamento? All'atto di assegnazione all'inquilino, lo stesso verserebbe circa il 15% del valore di mercato a titolo di acconto. Il contratto sarebbe un 'contratto di locazione con patto di futura vendita', il che significa che il canone di locazione verrebbe in toto o in parte, a seconda del modello, scontato dal complessivo prezzo di acquisto del bene finale. Il canone, dai conti e dal modello fatto, sarebbe di circa. € 60.00/m² annuo, quindi meno di € 500.00 al mese per un appartamento di ca. 70 mq utili. Come ho detto, questo canone verrebbe poi portato in detrazione al prezzo finale di acquisto al termine dei 20 anni del periodo ipotizzato. La sostenibilità di questo modello si basa, ovviamente, sulla capacità dei flussi di entrata, cioè dei canoni di affitto, di pagare il debito. Questo significa che il debito può essere al massimo circa il 25% del valore complessivo del bene, quindi rimane circa il 60% di capitale ancora da coprire – 15% è l'acconto iniziale, 25% è il debito che è pagato dalle rate di affitto, a questo punto il 60% residuo del nostro modello potrebbe essere coperto per il 20% da un contributo a fondo perduto da parte della Regione, che andrebbe all'inquilino acquirente che lo utilizzerebbe per l'acquisto e il residuo 40% sarebbe il capitale messo da investitori istituzionali - -- quali, ad esempio, la stessa Cassa Depositi e Prestiti piuttosto che Fondazioni o simili – e la remunerazione di questo capitale investito sarebbe pari, con questa ipotesi, al 4% lordo, quindi al 3.70% netto. Ovviamente questo modello è suscettibile di migliorie nel caso in cui vengano risolti certi problemi di tipo fiscale già citati prima e nei quali non entro – tipicamente il problema dell'IVA – e questo potrebbe ridurre l'esborso anche da parte dell'acquirente/inquilino. Il fondo così strutturato ha dei vantaggi. Innanzitutto l'immediata applicazione, nel senso che non è necessario aspettare i tempi di nuovi interventi, che dal momento della loro ideazione al momento della consegna agli inquilini necessitano mediamente di 3-4 anni. Poi eviterebbe sia uno spreco di suolo sia uno spreco di risorse in quanto stiamo parlando di immobili che sono già realizzati o in corso di costruzione. Da un'analisi che abbiamo fatto nei mesi scorsi all'interno del sistema associativo, risulta che in Lombardia ci sono circa 700 alloggi nell'ambito di interventi di edilizia convenzionata che potrebbero essere utilizzati in questa direzione e immaginiamo che un numero analogo possa probabilmente provenire dal sistema cooperativo. Quello che proponiamo quindi ai colleghi della cooperazione, al sistema delle fondazioni e alla Regione Lombardia è di aiutarci a costruire un programma che possa effettivamente sfruttare completamente le opportunità del Piano Casa

e svolgere al tempo stesso un ruolo anticrisi per le imprese, per le cooperative e per le famiglie. Grazie

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

La ringrazio Dott. Mangiavacchi. Quello che Lei ha sottolineato è un processo sicuramente interessante che a ricaduta sulla famiglia potrebbe esserci un contributo al risparmio per l'acquisto della prima casa, una specie di *voucher*, se ho ben capito. Grazie.

Ora lascerei la parola all'ultimo dei nostri ospiti che è Carlo Cerami, Consigliere della Fondazione Cariplo. La Fondazione Cariplo ci ha seguito in molte partite, anche sociali e innovative che abbiamo fatto in Regione Lombardia. La Fondazione Cariplo ha fatto nascere la Fondazione *Housing* Sociale e poi da lì ha fatto derivare il Fondo Polaris. Di tutto questo Piano Casa Nazionale di cui tutti parlano, ma la Lombardia fa, devo dire che siamo stati un po' il modello che poi il Piano Casa Nazionale ci ha copiato. Voglio però farle comunque una domanda un po' provocatoria: ma tutto questo fatto, che cosa invece pensa che potrebbe fare la Fondazione Cariplo, in ambito finanziario, per aiutare l'*housing* sociale in questo momento (oltre a quello già fatto)? Grazie

Carlo Cerami **Consigliere Fondazione CARIPLO**

Cercherò di essere breve e di rispondere alla sua domanda, anche se ci sarebbe molto da dire sull'attività di Fondazione Cariplo in tema di housing sociale ed in relazione alle opportunità introdotte dal Piano Casa.

Parto dalla prima considerazione: Fondazione Cariplo - com'è noto - ha due dimensioni di attività. La prima è quella filantropica, rivolta al mondo del no profit, mediante l'erogazione di contributi nei diversi ambiti di attività della Fondazione e, in particolare, nei settori della cultura, dell'ambiente, della ricerca e dei servizi alla persona. Nell'ambito di questa attività, una parte delle erogazioni è diretta a finanziare interventi e progetti dedicati all'*housing* sociale molto mirati e promossi da diverse realtà associative sparse nel territorio.

L'altra dimensione di attività è quella connessa alla gestione del patrimonio. Negli ultimi anni, infatti, Fondazione Cariplo ha deciso di investire parte delle proprie risorse in attività denominate "*mission-connected investments*", cioè in investimenti funzionali a fornire redditività e ciò nondimeno connessi agli obiettivi di coesione sociale e di implementazione dello sviluppo economico della comunità che costituiscono la missione della Fondazione.

Per essere concreto, il Fondo Abitare Sociale -cui si riferiva prima la Dr.ssa Redaelli- ha rappresentato la prima esperienza italiana

nel settore della gestione profittevole dell'edilizia sociale ed ha inaugurato un nuovo ambito di attività. E' proprio questa la strada che noi della Fondazione Cariplo vogliamo percorrere: credo sia interessante conoscere i numeri di questo impegno, per comprendere la portata e le dimensioni degli investimenti e delle attività programmate da Cariplo. Secondo i nostri piani strategici, infatti, l'obiettivo è quello di destinare il 7% della dotazione patrimoniale di Cariplo -che corrisponde a 500 milioni di euro circa- all'attività di *mission-connected investment*, che è una forma molto evoluta di gestione patrimoniale attenta al sociale. Non tutto il 7% è destinato, però, all'edilizia sociale: Cariplo ha, infatti, contribuito alla costituzione - per prima in Italia - di fondi operanti nella micro - finanza, nelle infrastrutture e nel venture capital, anche se il fondo Abitare Sociale è stato e continua ad essere uno dei punti di maggiore orgoglio. L'obiettivo dei prossimi mesi e dei prossimi anni, se gli strumenti ce lo consentiranno, è quello di continuare a fornire dotazione patrimoniale all'edilizia sociale, con un investimento che si aggira intorno ai 70-80 milioni di euro. Questi investimenti, tuttavia, non esauriscono l'attività della Fondazione. E qui vengo al punto centrale della mia esposizione.

L'obiettivo della Cariplo, infatti, non è solo quello di investire come operatore, ma soprattutto quello di svolgere una funzione di tipo istituzionale. Noi vogliamo essere il motore del sistema finanziario privato, delle banche e delle assicurazioni; vogliamo mettere a disposizione delle grandi banche e delle istituzioni finanziarie la nostra dotazione professionale -costituita da Fondazione Housing sociale, da Polaris Investment sgr e da tutte le competenze e specifiche professionalità che abbiamo raccolto in questi anni di lavoro - per lavorare insieme al Piano Casa Nazionale e concorrere a costituire una dotazione finanziaria e quindi una capacità di spesa sufficienti al raggiungimento degli obiettivi perseguiti.

L'altro obiettivo di Fondazione Cariplo è quello di rappresentare uno stabilizzatore degli assetti di *governance* del settore. Nel mercato attuale, infatti, la gestione dei fondi di investimento presuppone competenze e capacità che non tutti posseggono: noi vogliamo mettere a disposizione del sistema, nella sua complessità, la nostra professionalità e la nostra organizzazione, per garantire quella stabilizzazione e quella efficienza che sole possono consentire di lavorare proficuamente. E' quello che abbiamo cercato di fare già negli anni scorsi come soci delle grandi istituzioni finanziarie.

Infine, vorrei sottolineare che Fondazione Cariplo -come tutti sapete- è partecipata da istituzioni locali e territoriali, dalle università e dagli enti non profit e dall'associazionismo; costituisce, quindi, una sorta di punto di incontro, dove si confrontano e misurano i protagonisti delle decisioni politiche e sociali locali in un logica di concertazione e di condivisione. Noi vogliamo essere gli interlocutori privilegiati di enti ed istituzioni, per costruire con loro una collaborazione volta a favorire e realizzare un'attività condivisa di approvazione dei progetti di investimento e di concreta attuazione

degli stessi -attività che sembra semplice ma è, invece, la parte più complessa di questo lavoro- poiché la progettazione ed il convenzionamento con gli enti locali sono procedure complesse che meritano sostegno.

Da questo punto di vista – e chiudo – vorrei unirmi anche io alle considerazioni già svolte dal dott. Caffini e dal dott. Maggioni in ordine alla questione dello strumento urbanistico o, meglio, degli strumenti urbanistici, perché il Comune di Milano non è il solo ad essere impegnato nella pianificazione territoriale. Tutti sappiamo che l'adozione del piano di governo del territorio è un dovere e non una semplice opportunità riconosciuta agli enti territoriali, che sono stati chiamati a dotarsi di strumenti di regolamentazione del territorio adeguati rispetto ai cambiamenti intervenuti. Ed è per questa ragione che oggi è necessario che siano approntati rapidamente e messi a disposizione strumenti nuovi, alcuni dei quali -per esempio, quelli di cui ci ha parlato l'Assessore Masseroli- sono indispensabili per l'housing sociale. Perché quella ricca dotazione di mezzi e strumenti offerta dal Piano Casa nazionale, le iniziative e le risorse economiche che Fondazione Cariplo ha stanziato ed intende stanziare, necessitano di uno sbocco normativo, pianificatorio e regolamentare. Non è possibile accettare che questi strumenti rimangano paralizzati da motivi di conflitto politico, ancorché ragionevole. Io penso che la 'buona politica' debba individuare delle priorità e credo-inoltre- che lo strumento urbanistico oggi in discussione a Milano possa rappresentare un passo avanti anche per l'housing sociale. E' per questo motivo che noi speriamo che il mondo politico sia sensibile a questo richiamo e riesca a dotare Milano di uno strumento di pianificazione del territorio che sia in grado dare attuazione alle istanze sociali. Grazie.

Intervento Dr.ssa Maria Pia Redaelli

Grazie dott. Cerami. Allora la Fondazione Cariplo è con noi, come è sempre stata, anche nel futuro. Grazie.

Io ora.. tutte queste cose Presidente.. *voucher*, accreditamento, fondazioni, aree dismesse insomma le hanno fornito di tutto.

Ora a Lei la parola e grazie di essere qua.

Presidente Roberto Formigoni **Regione Lombardia**

Grazie a voi veramente. La prima parola è di ringraziamento a tutti voi per la presenza di apprezzamento per chi ha contribuito a fare di questo convegno un momento di riflessione approfondita e anche di proposte e di spunti. Alcune delle domande, dr.ssa Redaelli, mi sono giunte mentre ero di sopra, vediamo di cominciare a dare le

prime risposte..comunque come sempre tutto il materiale, le parole e le argomentazioni che sono state usate in questa mattina saranno riviste e tesaurizzate dal lavoro nostro e dal lavoro di Regione Lombardia.

Questo non è certamente il primo convegno sull'*housing* sociale che teniamo in Regione e tuttavia si colloca in un momento particolare della legislatura, lo scadere di questa legislatura regionale. Un momento nel quale è fatto obbligo a degli amministratori che vogliono essere di fare un bilancio chiaro dei risultati concreti che sono stati conseguiti e dall'altra parte è fatto obbligo a degli amministratori che vogliono essere seri di cominciare a prefigurare quelle che possono essere le future linee di azione. Ovviamente anche in coerenza con il muoversi dei diversi attori – stamattina li abbiamo sentiti parlare – e in coerenza con il Piano Nazionale. E questi sono i due punti fondamentali sui quali vorrei organizzare il mio intervento.

Il primo punto, dunque: i risultati concreti. Li voglio schematizzare lungo tre direttrici. La prima direttrice: le realizzazioni. Le case che sono state realizzate, i quartieri che sono stati riqualificati e il sostegno alle famiglie. In questa legislatura che va chiudendosi, noi abbiamo investito come Regione 850 milioni di Euro di cui 400 per realizzare circa 6.000 alloggi e per recuperare 30 quartieri popolari, e 450 per sostenere le famiglie aiutandole o a pagare l'affitto o a comperare la prima casa.

Seconda linea di risultati: la semplificazione e la flessibilità delle procedure. Le vecchie norme per l'edilizia pubblica, che certamente hanno fornito la risposta al bisogno di migliaia di cittadini lombardi, hanno però anche concentrato problemi sociali in quartieri che oggi sono in condizioni critiche. Al contrario, credo si possa dire che le norme regionali che si sono succedute – soprattutto in questa legislatura – delineano un quadro più organico in cui già ora Comuni e soggetti pubblici, privati e del Terzo Settore, possono trovare un contesto favorevole in cui operare secondo le proprie esigenze e le proprie capacità. Queste norme le abbiamo racchiuse in un Testo Organico, che fra l'altro il Consiglio Regionale ha approvato all'unanimità, abrogando 47 leggi ed effettuando una significativa opera di semplificazione.

Un terzo risultato credo debba essere riconosciuto nella promozione che abbiamo incominciato e portato avanti, di un sistema di *housing* aperto e responsabilizzante per tutti i soggetti. Siamo stati la prima Regione in Italia a sperimentare forme nuove di *housing*, come il 'canone moderato' – ora adottato da molte Regioni - o il 'canone convenzionato' che si fondano sulla convinzione che le finalità pubbliche dell'*housing* possono essere perseguite anche da soggetti privati e del Terzo Settore secondo principi di sussidiarietà e responsabilità.

Credo che ad un esame oggettivo, queste cose che ho schematicamente ricordato, debbano e possano essere messe sulla 'colonna positiva' di un bilancio di fine legislatura. Questo,

ovviamente, non ci fa chiudere gli occhi fronte alle cose che ancora restano da fare. Basta dare uno sguardo alle tradizionali graduatorie di edilizia residenziale pubblica delle maggiori città della Lombardia o leggere i dati sulle nuove famiglie per rendersi conto che soprattutto i giovani o i lavoratori con contratti a tempo determinato non hanno abbastanza risorse per acquistare casa o per ricorrere all'affitto, tanto più in questi mesi di difficoltà economica perdurante. Inoltre è anche evidente che il sistema che prevede norme e risorse pubbliche per concentrare magari in estrema periferia agglomerati di centinaia di famiglie... beh questo sistema non regge proprio più, né economicamente né socialmente. E allora bisogna proprio avere il coraggio di perfezionare le nostre strategie. E noi come Regione vogliamo averlo, dialogando con voi, collaborando con voi, che in tante occasioni un analogo coraggio e un'analogha spinta, l'innovazione avete dimostrato di volerla perseguire.

Da qui il secondo punto del mio intervento: quali sono le leve su cui possiamo ragionevolmente puntare nel prossimo futuro? Io credo che per rispondere con efficacia alle sfide che il presente e il futuro ci presentano, noi dovremmo puntare soprattutto su tre leve. Innanzitutto la leva territoriale: la piena applicazione della Legge Regionale 12/2005 e l'approvazione dei PGT devono costituire uno spartiacque forte rispetto alle prassi urbanistiche precedenti. Due punti mi sembrano di enorme rilevanza. Il primo, l'*housing* sociale, cioè in generale tutta l'edilizia a costi inferiori al mercato, diventa un servizio e, come tale, non è più soggetto, non deve essere più soggetto a specifiche localizzazioni e a ristrettezze volumetriche. In secondo luogo, nelle aree a maggior bisogno abitativo, i Comuni dovranno recuperare una quota per l'*housing* sociale. Leva territoriale, dunque.

Seconda, la leva finanziaria. La definizione di nuovi strumenti come i fondi immobiliari, sono i benvenuti. Già nel 2005 Regione Lombardia ha sperimentato, insieme a Fondazione Cariplo, il primo esempio di fondo immobiliare per l'*housing* sociale. La Regione ha riconfermato con una norma dei mesi scorsi questa convinzione: noi crediamo e vogliamo giocare un ruolo forte di coordinamento sul territorio avendo attenzione soprattutto ad alcuni aspetti fondamentali. E cioè: i nuovi strumenti devono favorire concretamente e rapidamente la realizzazione di nuove case o anche il reperimento di case già presenti attualmente sul mercato – per esempio non vendute anche a causa della crisi economica. Infatti gli strumenti finanziari devono essere lo strumento, non l'obiettivo. Da parte nostra, la regione è pronta a valutare il sostegno a questi fondi. E appunto qui mi riferisco a qualcosa che è emerso nel corso del dibattito. Sono emersi dei suggerimenti che reputo interessanti, come l'istituzione di fondi di rotazione per il periodo dell'investimento, i *voucher* destinati ai meno abbienti per sostenere le spese di gestione dell'abitazione, ma anche per favorire l'acquisto finale delle case. Tutte proposte – e altre ancora – che certamente rappresentano ai

nostri occhi delle modalità di sostegno concrete che possono essere sperimentate e dunque Regione Lombardia intende perseguire anche questa strada.

Infine c'è una terza leva su cui contare per il futuro, sulla quale mi trattengo con qualche frase in più, ed è la leva sociale. Distinguo due punti. Il primo è il tema della responsabilizzazione. Io credo che sia necessario portare a sistema lo strumento del mix abitativo che non deleghi solo all'ente pubblico il soddisfacimento del bisogno dei meno abbienti ma che responsabilizzi sempre più anche il settore privato e del privato sociale, rispettando le esigenze di sostenibilità economica dell'intervento. In altri termini, se vogliamo – come vogliamo – che i privati collaborino attivamente nelle politiche per la casa occorre che, fatto salvo il rischio di impresa, si pongano le condizioni per il necessario rendimento economico, la sana gestione degli immobili, e la possibilità di scelta degli inquilini tra quelli che ne hanno i requisiti. E' necessario, quindi, formalizzare concretamente questa condivisione di obiettivi anche passando ad una sorta di accreditamento – dobbiamo studiarne le modalità ma l'idea potrebbe essere questa. Un accreditamento che a fronte del sostegno del sistema finanziario pubblico garantisca una piena responsabilizzazione dei soggetti attuatori, la sottoposizione a periodici controlli e anche alti *standard* di servizio. Ovviamente l'efficacia e l'efficienza nel servizio devono riguardare anche aziende pubbliche, come le ALER, che dovranno continuare a migliorare sempre più le proprie *performance* di realizzazione e di attenzione agli inquilini per le quali potrebbe essere necessario adeguare l'attuale sistema organizzativo. Anche qui, mai fermarsi sui risultati raggiunti: il miglioramento è necessario e doveroso. Quindi primo aspetto della leva sociale è questo che ho chiamato responsabilizzazione. Un secondo aspetto fondamentale è l'attenzione alla persona. Il protagonismo delle persone e delle famiglie devono tornare ad essere, o essere sempre più decisamente il centro dell'azione della politica della casa. Non si possono più costruire case senza pensare a chi ci abiterà e a come farà ad integrarsi nel tessuto sociale. La realizzazione delle case fa parte di un progetto complessivo di crescita delle persona e deve essere pensato all'interno di questo progetto complessivo, per cui non è soltanto una materia per gli addetti ai lavori - pubblici, privati e le amministrazioni comunali o regionali – ma deve diventare un punto globale di riflessione di tutta la realtà della società a cui tutti devono essere chiamati e a cui tutti devono poter dare il loro contributo. [...]

[...] Per esempio occorre, a mio avviso, che parte del sistema regionale possa andare a forma di 'affitto con patto di futura vendita' proprio per garantire da subito, soprattutto ai giovani, da una parte una casa a prezzi accessibili e dall'altra l'accompagnamento progressivo verso la proprietà, cioè l'accompagnamento verso l'autonomia, perché con l'acquisto della casa l'autonomia, il desiderio di autonomia di qualunque persona normale, di qualunque famiglia, è

un'opportunità, è una chiave per affrontare gran parte del problema e può essere uno stimolo per le persone e per le famiglie a dare il meglio di sé e a dare il meglio delle disponibilità a coinvolgersi e a impegnarsi.

Infine, io credo che in un settore come l'edilizia pubblica che ha sperimentato una grande quantità di leggi in un contesto istituzionale in cui tutti i soggetti godono di pari dignità costituzionale e soprattutto in un ambito sociale come quello nostro, come quello lombardo che è sempre vitale e desideroso di sperimentare nuove strategie - e che il Padreterno ci conservi questa caratteristica, a noi e alla nostra gente.. vitali e desiderosi di sperimentare nuove strategie. Bene: in tutto questo io credo che il solo intervento legislativo non sarà sufficiente per risolvere il problema della casa. La collaborazione costante tra le Istituzioni e tutti i soggetti interessati a concorrere alla politica regionale per la casa è l'unico metodo che conosciamo e che sappiamo usare. Per questo la mia proposta è anche quella di pensare insieme ad una sorta di 'patto regionale per la casa' che nel rispetto delle competenze per ciascuno dei soggetti che vorranno aderirvi (i Comuni, innanzitutto i Comuni - capoluogo, le ALER ma anche le cooperative e le imprese) metta a sistema alcune delle strategie condivise. Per esempio la disponibilità di aree o di volumi per l'*housing* sociale, la necessaria attenzione a tutto il disagio abitativo dai meno abbienti al ceto medio in difficoltà che ha bisogno di essere accompagnato a sua volta verso l'acquisto, l'impegno alla riqualificazione e alla rivitalizzazione dei quartieri, l'apertura a forme trasparenti di concorrenza, responsabilità e di controlli, lo sviluppo e l'utilizzazione di nuovi strumenti finanziari, la costruzione di un efficace sistema di aziende pubbliche. Quindi, questa è la mia, la nostra proposta conclusiva e di lungo periodo: pensare ad un patto regionale da scrivere insieme, da sottoscrivere pubblicamente, sul quale impegnarci con noi stessi, tra di noi, e nei confronti dell'intera società lombarda.

Insomma – e sono proprio le mie parole finali – io ribadisco l'interesse della Regione Lombardia ad occuparsi con sempre maggiore attenzione del tema dell'*housing* sociale