

**ABITARE IN TEMPI DI CRISI:
INDIVIDUI, PRATICHE SOCIALI E SPAZIO PUBBLICO NELLE CITTÀ EUROPEE**

*Il ruolo delle imprese nel soddisfare
le nuove esigenze della domanda abitativa*

Ing. Vincenzo Di Nardo, vicepresidente nazionale ANCE

Roma, 11 novembre 2015

**Gli effetti della crisi in
Italia: la crescita della
povertà**

In Italia gli effetti economici e sociali della crisi economica e finanziaria sono molto pesanti.

Secondo i dati diffusi dall'Istat, nel 2014 la povertà assoluta è un fenomeno che riguarda il 5,7% delle famiglie residenti, con un livello dell'8,6% nel Mezzogiorno.

Per il 2014, l'Istat stima che 1 milione e 470 mila famiglie siano in condizione di povertà assoluta, per un totale di 4 milioni e 102 mila persone.

La povertà relativa, la cui soglia, è bene ricordarlo, viene individuata, nel 2014, in 1.041,91 euro, invece, coinvolge il 10,3% delle famiglie residenti nel nostro Paese, ovvero 2 milioni 654 mila famiglie per un totale di 7 milioni 815 mila persone. A questa popolazione si deve aggiungere il 6,8% delle famiglie che, pur non essendo relativamente povere, risultano maggiormente esposte al rischio di diventarlo.

Sia l'incidenza della povertà assoluta che di quella relativa appaiono più alte rispetto alla media nazionale tra le famiglie numerose, tra quelle con figli minori e tra quelle composte da stranieri.

**Le dinamiche
demografiche:
l'invecchiamento della
popolazione**

Anche l'andamento delle dinamiche demografiche è impietoso per il nostro Paese.

Diversi studi, negli ultimi anni, si sono soffermati sul preoccupante fenomeno che vede un **impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni.**

Le previsioni dell'Istat, scenario centrale, indicano che le fasce di popolazione comprese tra 0 e 29 anni diminuiranno lentamente da qui al 2051, si ridurrà drasticamente la fascia da 30 a 44 e, a seguire, quella dai 45 ai 64 anni, mentre in

progressivo aumento risulteranno quelle sopra i 65 anni.

Secondo l'ultimo censimento dell'Istat (2011) **in Italia**, il rapporto tra la popolazione con 65 anni e più e quella con meno di 15 anni (**indice di vecchiaia**) è **notevolmente aumentato** nel periodo intercensuario qui considerato, **passando dal 46,1% del 1971 al 148,7% del 2011 (131,4% nel 2001)**, con il valore minimo (101,9%) registrato in Campania e il massimo (238,4%) in Liguria.

La complessa situazione dei giovani

La crisi ha peggiorato le condizioni economiche dei **giovani**, più esposti ai rischi della bassa crescita, che, rispetto al passato, trovano maggiori difficoltà ad accedere al mercato del lavoro, peraltro sempre più caratterizzato da contratti a tempo determinato o atipici che determinano situazioni di precarietà.

Il tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni), secondo i dati Istat, è passato dal 22% dei livelli pre-crisi a circa il 40% di oggi. Inoltre, una parte importante della popolazione giovanile (dai 15 ai 29 anni) non è iscritta a scuola, non è iscritta all'università, non lavora e non segue corsi di formazione (la cosiddetta generazione *Neet*).

La ridotta capacità reddituale ha reso necessario il sostegno delle famiglie per far fronte alla crisi, e nel corso degli ultimi anni, il protrarsi della permanenza dei giovani italiani nella famiglia di origine ha assunto dimensioni significative.

Secondo i dati Istat, nel 1983 viveva nella famiglia di origine circa la metà (49%) dei giovani di età compresa tra i 18 ed i 34 anni. Nel 2010 tale incidenza è salita al 58,6% che corrisponde a circa 6 milioni e 800 mila individui. Negli altri paesi Europei, secondo i dati Eurostat, tale incidenza risulta più bassa (40% circa in Germania e nel Regno Unito, 30% in Francia ed Olanda e meno del 20% nei paesi nordici).

Bassi redditi e costi elevati degli alloggi, in locazione ed in vendita, sono tra i principali fattori che ostacolano la mobilità, per motivi di studio e di lavoro, dei giovani, con conseguenti effetti negativi per l'economia italiana.

I flussi migratori

Un'altra variabile demografica che sta contribuendo al cambiamento della domanda abitativa è l'**immigrazione**.

Al 1° gennaio 2015, in Italia gli stranieri residenti, in regola con i permessi, sono oltre 5 milioni, il 25% in più rispetto a quattro anni fa.

Andando a vedere le piramidi demografiche, ci si accorge che questo fenomeno coinvolge maggiormente le fasce di età più giovane, tra 0 e 10 anni e tra 25 e 50 anni.

Senza entrare in un argomento così delicato, è possibile però dire che senza questo apporto dall'estero, la situazione demografica italiana sarebbe ancora più drammatica, con

	<p>un tasso di invecchiamento più elevato.</p>
i nuovi poveri: i divorziati-separati	<p>Infine, una parte della popolazione “a rischio povertà” è, senza dubbio, formata dai nuclei familiari che si separano: le statistiche indicano che nel 2000 le famiglie che si sono separate/divorziate erano circa 110.000; alla fine del 2012 il numero è salito a 140.000, il 28% circa in più.</p>
Le previsioni sulle famiglie	<p>Questa dinamica è confermata dall'Osservatorio nazionale sulla famiglia che ha pubblicato il Rapporto biennale 2011-2012 “La famiglia in Italia”, documento nel quale è delineato uno scenario dei mutamenti in corso, relativamente alle tipologie familiari, con una stima, qualitativa e quantitativa, delle famiglie per il periodo 2010-2030.</p> <p>Le stime dell'Osservatorio indicano per il prossimo futuro un aumento del numero di famiglie, pur con dinamiche diverse a livello regionale, con due tendenze prevalenti:</p> <ol style="list-style-type: none">1. la diminuzione, sia in termini assoluti sia relativi, delle famiglie tradizionali;2. l'aumento delle soluzioni abitative riconducibili alla popolazione anziana.
Il fabbisogno abitativo	<p>In questo scenario già di per sé complesso, il peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie ha reso molto più difficile l'accesso all'abitazione e per le fasce più deboli è divenuto problematico sostenere le spese legate all'abitazione.</p> <p>In Italia le abitazioni in affitto rappresentano il 19% dello stock totale, una quota nettamente inferiore rispetto a quelle degli altri Paesi europei come Germania (58%) e Francia (39%).</p> <p>La differenza tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'offerta di abitazioni sociali. In Italia, risultano 4 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate, una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 32% in Olanda, a 23% in Austria, a 18% nel Regno Unito, a 17% in Francia ed a 16% in Finlandia.</p>
L'housing sociale come risposta alle differenti esigenze di fabbisogno abitativo	<p>Proprio la crescita del numero di famiglie, la forte riduzione del numero medio di componenti e l'invecchiamento della popolazione determinano, oggi, nelle città, cioè nei luoghi a più elevata “tensione abitativa”, un sostanziale paradosso: da un lato fabbisogni abitativi insoddisfatti (si pensi ai giovani e agli immigrati), dall'altro condizioni di sottoaffollamento del patrimonio, con una quota rilevante di persone anziane che vivono da sole in alloggi sovradimensionati e non adeguati alle loro condizioni di vita.</p> <p>I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi stanno evidenziando una domanda abitativa che</p>

richiede un rinnovato impegno nella definizione delle politiche dell'abitare.

Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una **composizione sociale maggiormente mista**, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (ricchi -poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri).

Ciò si traduce anche in una articolazione dell'offerta abitativa, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze e con un forte mix tra proprietà ed affitto.

In questo senso le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

Le raccomandazioni dell'Europa

Con una Risoluzione (approvata l'11 giugno 2013) il Parlamento Europeo, raccomanda agli Stati membri, tra l'altro, di investire nella costruzione e nell'adeguamento di alloggi sociali economicamente accessibili in risposta anche all'invecchiamento della popolazione, oltre che alla vetustà del patrimonio, alla diversità dei modelli familiari, alle esigenze di mobilità residenziale e professionale e come strumento contro la povertà e l'esclusione sociale, specialmente dei giovani.

Un welfare intergenerazionale per dare risposte coerenti a tutta la popolazione

Le strategie più efficaci, che evitano un conflitto tra giovani e anziani, si stanno rivelando quelle che riescono a sviluppare un **welfare intergenerazionale**, con benefici sia per le vecchie, che per le nuove generazioni.

Un esempio di buona pratica è quella spagnola a Barcellona, dove si sono diffuse in questi anni le *viviendas dotacionales*. Si tratta di un vasto programma di edilizia residenziale pubblica per anziani e altri gruppi di popolazione (per es. studenti o giovani famiglie) con ben determinate modalità realizzative.

Si tratta di un'evoluzione interessante dei tradizionali interventi di housing sociale, che troppo spesso hanno privilegiato la sola accessibilità economica degli affitti.

Le ragioni dei fallimenti del passato

Nel passato, il risultato finale è stato, nella maggioranza dei casi, molto al di sotto delle attese.

Molti interventi si sono rivelati fallimentari perché hanno creato luoghi completamente avulsi dal contesto cittadino, dei veri e propri "ghetti", senza i necessari servizi per assicurare una qualità della vita dignitosa.

L'approccio innovativo americano: la riqualificazione urbana come

L'esperienza americana di San Francisco può essere un buon esempio anche per l'Italia.

Nella città della California, nel 2006 è partita una grande operazione di rigenerazione urbana, con la ricostruzione di

**strumento di
integrazione sociale**

quartieri di edilizia popolare, ad alto tasso di delinquenza.

Una rigenerazione non solo fisica degli immobili e delle infrastrutture di servizio, ma un complesso intervento sociale.

Demolire e ricostruire con l'obiettivo di eliminare i ghetti e creare un ri-sviluppo delle aree, coinvolgendo buona parte della popolazione della città.

Non dare una semplice casa moderna alle famiglie, ma dar loro una nuova opportunità, attraverso anche il reinserimento nel mondo del lavoro.

Il progetto di rigenerazione prevede la creazione di un'area aperta a tutti, in cui la cubatura aggiuntiva è venduta sul libero mercato, in modo da creare una "mixed-income neighborhoods".

**L'edilizia green
come primo segno
fisico della
rigenerazione**

Per rendere attraenti queste aree, il Comune di San Francisco ha deciso, fin dall'inizio, di creare un polo di eccellenza dell'edilizia green, con incentivi specifici alle famiglie per l'acquisto o l'affitto delle abitazioni riqualificate.

La scelta dell'edilizia ecosostenibile è stata fatta anche perchè è stato dimostrato che le abitazioni fatiscenti, piene di muffa e di altri agenti inquinanti, provocava negli abitanti malattie e allergie importanti.

Primi risultati

In quattro anni Hope SF ha già terminato la prima valorizzazione, con risultati molto buoni.

La scelta "green" ha permesso di realizzare importanti economie dal lato dei costi per i consumi mentre l'utilizzo di materiali biocompatibili ha permesso di ridurre fortemente le spese sanitarie da parte del Comune.

Per rendere l'operazione sostenibile dal punto di vista economico, si sono creati dei "sussidi incrociati", in un'ottica di redistribuzione della ricchezza: i nuovi alloggi, venduti a prezzi di mercato, devono finanziare i costi di riqualificazione delle vecchie costruzioni, in modo che il pubblico possa contribuire con il minimo delle risorse necessarie.

Sono risultati sociali importanti che testimoniano come un approccio innovativo e coraggioso possa creare risultati importanti per tutta la comunità.

"Innestare" parti di città in questi spazi serve proprio a questo, a far vivere questi luoghi, a fare in modo che non si trasformino in dormitori.

A Milano, in un intervento di *social housing* del Fondo Fia di Cdp Investimenti, nel periodo estivo vengono organizzati concerti nella bella corte interna, occasioni interessanti di aggregazione sociale e di apertura verso il quartiere.

**Deve crescere una
cultura del rispetto**

Ma se il pubblico deve avere una grande attenzione nello sviluppo di questi interventi, per evitare di commettere di

del “bene pubblico” nuovo gli errori del passato, è anche vero che gli utenti devono acquisire una vera e propria **cultura del rispetto del “bene pubblico”**.

Personalmente, alcuni anni fa ho sviluppato un intervento di edilizia residenziale pubblica e nella fase di gestione mi sono trovato a scontrarmi con comportamenti profondamente sbagliati.

Gli ingenti danni provocati dalla grande superficialità degli utenti ha costretto l'impresa a svolgere un'attività di manutenzione continua, con un forte spreco di risorse.

La responsabilizzazione degli utenti Un altro problema legato alla responsabilizzazione degli utenti è l'elevatissimo tasso di **morosità** degli utenti.

E' necessario pensare a forme di assicurative specifiche, garanzie fidejussorie o personali, come la cessione del quinto dello stipendio, per garantire l'investitore e il soggetto gestore.

Le proposte dell'Ance Facendo tesoro delle esperienze del passato, **l'Ance ha avanzato alcune proposte che possono migliorare l'accesso al bene casa da parte delle fasce più deboli della popolazione e ha studiato alcuni modelli in grado di aumentare l'offerta di edilizia sociale perché è evidente come il settore delle costruzioni sia chiamato a rispondere a queste esigenze.**

Detrazioni per le abitazioni in classi energetiche elevate Per esempio, l'introduzione di una detrazione pari al 50% dell'IVA pagata sugli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata (classe A e B), effettuati fino al 2018 potrebbe facilitare l'accesso alla casa.

Tale misura avrebbe il duplice vantaggio: da un lato, favorire l'avvio di un concreto rinnovamento dello stock abitativo esistente; dall'altro, correggere alcune evidenti sperequazioni, che finiscono per agevolare l'acquisto da privati di immobili usati ed energivori, perché fiscalmente più conveniente rispetto all'acquisto di un'abitazione “green” da un'impresa.

La proposta elaborata prevede per l'acquirente di immobili non adibiti ad abitazione principale anche l'esenzione triennale dall'IMU, dalla TASI o dalla futura “local tax”.

I risparmi potenziali che possono generare queste agevolazioni, unite alla garanzia che le famiglie potrebbero ricevere dal nuovo Fondo per la Prima Casa, potrebbero, da subito, aumentare il reddito disponibile delle fasce più deboli, e quindi, favorire anche il loro accesso al credito, a costi più contenuti di quelli di mercato.

Il rent-to-buy Anche l'incentivazione dell'acquisto attraverso la formula del “rent to buy”, potrebbe consentire anche ai giovani di accedere gradualmente alla proprietà della casa.

Per alcune di queste formule contrattuali, che stanno suscitando sempre maggior interesse, l'unico vero ostacolo è

rappresentato dalla tassazione.

L'acquirente, infatti, già al momento della firma del contratto, è costretto ad anticipare tutte le imposte dovute sul trasferimento della proprietà, che però giuridicamente avverrà solo dopo diversi anni. Sarebbe, quindi, equo posticipare il pagamento delle tasse solo al momento del vero trasferimento di proprietà.

Infatti, le misure di carattere generale, quali quelle introdotte nel DdL di Stabilità, pur apparendo valide per il rilancio dell'attività industriale in genere, da sempre non sono mai state sufficienti per il comparto, che ha avuto bisogno di un'attenzione particolare del Legislatore, tenuto conto della sua specificità.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

L'Ance, nel corso dell'ultimo anno, ha avanzato proposte finalizzate a sviluppare modelli in grado di soddisfare, nel più breve tempo possibile, il fabbisogno abitativo italiano alla luce della visione di housing sociale del DL Casa che integra la definizione, ricomprendendo anche le residenze sanitarie per anziani insieme a quelle per studenti universitari e il *co-housing*.

Uno di questi riguarda la **valorizzazione degli immobili pubblici dell'Agenzia del Demanio**. In questo caso, l'Ance propone tre tipi di operatività: nel caso di trasferimento dell'*asset* al Comune, il *developer* può avanzare all'Amministrazione una proposta di valorizzazione secondo le procedure del *project financing*; qualora, invece, il Demanio decidesse di valorizzare i beni in suo possesso in ottica *one-to-one*, è necessario prevedere un confronto concorrenziale sull'idea progettuale. Infine, nel caso in cui si decidesse di utilizzare una Sgr per gestire il processo di valorizzazione, è necessario prevedere una partnership con le imprese di costruzioni.

La sfida è di trasformare le aree industriali dismesse, le infrastrutture in disuso, i vuoti urbani, i centri storici, i *distressed asset* delle banche in "cluster creativi" capaci di attivare la necessaria filiera tra iniziative economiche, sociali e infrastrutturali per realizzare progetti innovativi.

Nella scorsa primavera, l'Associazione ha presentato un *business plan* completo riguardante la valorizzazione a fini di *housing* sociale dell'ex Caserma dei Lupi di Toscana situata nel Comune di Scandicci, alle porte di Firenze.

Il modello, testato insieme ad una primaria società di consulenza, ha permesso di individuare le condizioni per rendere l'intervento realizzabile attraverso la finanza di progetto, con un rendimento in grado di remunerare il forte rischio insito in queste operazioni di ri-sviluppo.

L'housing sociale come strumento per

Un approccio di questo tipo riforma complessivamente le

**la riqualificazione
urbana**

modalità d'intervento sulla città.

Come si è detto in precedenza, le politiche abitative assumono una nuova centralità e sono parte organica di politiche di rigenerazione urbana, che non discende dalla sommatoria degli interventi edilizi, ma è una politica pubblica che include interventi per l'adattamento climatico e l'inclusione sociale, per l'ammodernamento infrastrutturale e la riqualificazione fisica ed estetica degli ambienti urbani, per l'inclusione sociale e la risposta alle aspettative della popolazione insediata e insediabile.

L'Azione dell'Ance

L'Ance sta mettendo in atto tutte le azioni necessarie affinché il modello delineato possa produrre i massimi risultati in termini di aumento degli immobili da destinare all'housing sociale.

Occorre continuare a lavorare con gli Enti locali per favorire la realizzazione di questi interventi dal punto di vista urbanistico e procedurale, al fine di minimizzare i rischi delle operazioni e facilitare la loro bancabilità.

05 novembre 2015