

IX convegno nazionale giovani imprenditori edili
24 novembre

Simona Leggeri

Presidente dei giovani imprenditori edili: le proposte

Rivolgo prima di tutto un ringraziamento ai presenti, a chi ha seguito il convegno sin dall'inizio, ed in particolare ringrazio gli illustri ospiti che, accettando il nostro invito, hanno animato le tavole rotonde che si sono caratterizzate per l'alto livello dei contenuti affrontati e per la vivacità dei dibattiti.

Ritengo opportuno dedicare la prima parte del mio intervento ad una sintesi dei contenuti emersi nella giornata di ieri anticipando anche alcune proposte di carattere generale sullo sviluppo delle città che poi riprenderò in seguito, soffermandomi sul tema della casa.

Particolarmente interessanti sono state le varie posizioni emerse durante le due tavole rotonde che, sebbene fossero dedicate a due tematiche diverse, convergono, comunque, su due premesse fondamentali:

- **la mancanza di un disegno unitario** di sviluppo, oggi compensata con iniziative locali di grande interesse;
- **l'esigenza di reagire al più presto** a questa situazione, nella speranza di essere ancora in grado di partecipare alla **corsa alla competitività** che caratterizza il nostro tempo, **alla quale non possiamo, né vogliamo sottrarci.**

Vorrei proporre, sin dall'inizio, una formula-base di discussione che motiva, tra le altre cose, il titolo che abbiamo scelto per il nostro convegno: **un territorio, un progetto, un contratto.**

Mi spiego meglio.

La connessione tra i lavori delle tavole rotonde di ieri risiede nel fatto che **la socialità è strettamente legata all'economia.**

Non a caso gli interventi urbanistici sono solo la premessa per superare il degrado perché il risanamento edilizio/urbanistico dei quartieri deve far parte di un'azione generale contro l'emarginazione socio-economica.

La crisi di risorse economiche dei comuni, la crescente incidenza della tassazione immobiliare, la necessità di rendere maggiormente funzionali e qualitativamente migliori le città, impongono dei cambiamenti.

Per far questo occorre condividere il cambio di rotta rispetto al passato e noi oggi siamo qui per confrontarci su come farlo.

Occorre innanzitutto concordare sul fatto che il ridisegno degli spazi urbani non può più dipendere da funzioni preassegnate e fisse nel tempo, ma deve superare gli zoning funzionali e rendere flessibili gli usi.

Noi proponiamo che il piano urbanistico assuma il ruolo del piano dell'offerta, di opportunità di sviluppo.

Il piano deve creare condizioni di competitività e concorrenza tra gli operatori, favorire e selezionare la nascita di quel soggetto che acquisisca l'iniziativa in quanto funzionale ad un'operazione economica.

Per far questo è pregiudiziale che alla revisione di livelli e metodi della pianificazione corrisponda un nuovo approccio alla gestione delle scelte urbanistiche: il problema è il bilanciamento degli interessi in termini concreti e di fattibilità.

La pianificazione italiana deve intraprendere una strada nuova e per far questo deve superare la diffidenza per l'economia immobiliare, che invece è la componente essenziale dell'economia urbana.

Occorre distinguere tra rendita fondiaria e reddito d'impresa.



Questa è la formula che lega i contenuti delle tavole rotonde di ieri.

Il problema è che a livello culturale ancora non si è capito quanto importante, probabilmente fondamentale, sia attuare questa inversione di tendenza, con la conseguenza che, a livello operativo, ancora nulla sia stato attuato.

Pensiamo al passato: come non ricordare quella pretesa, del tutto in contraddizione con la realtà, di fare con l'urbanistica la lotta alla rendita immobiliare? Ma come è possibile, se è stata proprio l'urbanistica, con la sua tradizione quasi esclusivamente fondiaria, ad aver favorito e a favorire tutt'ora la formazione di rendite.

Non a caso l'urbanistica di oggi, ancora non conosce a fondo, o vede con diffidenza, i temi legati all'economia immobiliare, all'alimentazione economica-finanziaria, alle regole ed agli effetti del trattamento fiscale di essa.

Ed, invece, bastano pochi esempi, in realtà già emersi nel corso del dibattito di ieri pomeriggio e che intendo proporre in forma interrogativa.

- Quanto incide sulle operazioni di trasformazione urbana la composizione delle risorse economico-finanziarie?
- Soprattutto, la composizione delle risorse, quanto incide quando queste derivano, ad esempio, dal credito fondiario oppure dai fondi immobiliari?
- Ed ancora: quanto siamo consapevoli che i fondi pensione dovranno essere investiti in modo considerevole anche nella trasformazione urbana?

Tra queste valutazioni ritengo, inoltre, che sia fondamentale considerare senza chiusure, ma anzi, come ulteriore strumento, nuove formule operative.

Mi riferisco alle società d'investimento immobiliare (SIIQ), che il nostro legislatore ha parzialmente importato dal modello francese delle SIIC.

E mi auguro che le SIIQ possano rappresentare un nuovo strumento per agire, scongiurando quella prassi da noi molto nota per altre figure societarie già proposte dal legislatore: una volta realizzato l'effetto annuncio, si va a cercare un posto nel parcheggio del "nulla di fatto".

Vorrei però sottolineare che non si dovrà ricorrere ad uno uso distorto delle SIIQ, figure organizzative che già per il fatto di essere quotate in borsa selezionano i soggetti che possono costituirle usufruendo tra l'altro di particolari sgravi fiscali. In tal modo si verrebbe a creare una corsia fiscale preferenziale soltanto per pochi soggetti, differenziando quindi senza alcuna giustificazione palese il trattamento delle operazioni tutte comunque volte al mercato immobiliare.

Passo dunque a sintetizzare con poche battute quanto accennato sinora sulla necessità di costruire un progetto unitario di città.

Nell'ottica del rilancio e del riassetto del territorio urbano è necessario **ripensare a fondo al ruolo della fiscalità**, che deve essere riformata per poter diventare strumento di

sviluppo, ciò in quanto la riforma complessiva dovrebbe essere mirata ad **affermare il legame tra fiscalità e territorio.**

Per questo chiediamo al legislatore **un regime fiscale riservato alla riqualificazione delle città.**

Anche **sul fronte dell'urbanistica le scelte vanno orientate in funzione di una sinergia tra pubblico e privato in grado di rispondere alle esigenze emergenti puntando sul mercato.**

Chiariamo qui un aspetto fondamentale: le politiche consensuali del territorio non sottintendono la privatizzazione dell'urbanistica. Nessuno, sia ben chiaro, intende sollevare la potestà pubblica dalla funzione pianificatoria.

Anzi: è proprio all'amministrazione che spetta la fissazione dei caratteri della città pubblica e ciò in termini di direttrici dello sviluppo, dotazioni infrastrutturali e servizi.

Tutto questo per dire che, secondo me, il tema della **CASA**, così come abbiamo proposto di affrontarlo con questo convegno, è strettamente connesso con quelle dotazioni e con i servizi che costituiscono le direttrici dello sviluppo della città pubblica.

Nel corso dei nostri lavori sono emersi molti **indicatori**, alcuni dei quali emblematici.

Il confronto con gli altri Paesi europei:

- le abitazioni di edilizia pubblica costruite solo nel 2005 in Inghilterra ammontano a 30.000, in Francia a 70.000, contro le 1.900 costruite in Italia nel 2004;

- sempre nel 2004, in base alle stime del Rapporto Housing Statistics nell'Unione Europea, l'Italia si collocava all'undicesimo posto della classifica delle abitazioni sociali offerte alle famiglie. In particolare nel nostro Paese si annoveravano 4.5 abitazioni di edilizia sociale su 100 occupate. In Francia questa percentuale saliva al 17,5% per arrivare al 34,6% dei Paesi Bassi.

I problemi interni:

- la contrazione del finanziamento pubblico per il Sud ha rimesso in moto l'emigrazione verso il Nord;
- il confronto tra capacità di reddito delle famiglie e offerta del mercato immobiliare evidenzia le difficoltà di migliorare le condizioni abitative soprattutto per le famiglie con reddito basso. Ad esempio: per i redditi tra i 10.500 ed i 21.000€ l'incidenza del canone di affitto aumenterebbe dal 23,5% al 40,5% per i trasferimenti nelle zone periferiche delle città;
- il 65% delle case in affitto sono proprietà di privati;
- tra le fasce di soggetti che hanno bisogno di case a canoni accessibili figurano gli anziani, i lavoratori fuori sede e gli studenti (cioè tutta quella fascia di persone che noi oggi proponiamo di inserire nel nuovo concetto di Housing Sociale).

Le pressioni esterne:

- nel nostro Paese risiedono in qualità di immigrati regolari circa 3milioni e 700mila persone, quasi l'equivalente della popolazione che gravita su Roma;
- 1 casa su 5 è acquistata da immigrati;
- il numero di presenze straniere in Italia nel 2006 ha registrato un incremento del 16%;

- l'incidenza di queste presenze sulla popolazione italiana complessiva è arrivata al 6,2% mentre la media dell'Unione Europea è del 5,6%.

E proprio la richiesta di alloggi da parte del rilevantissimo 6,2% di abitanti stranieri del nostro Paese rappresenta la questione sociale dei prossimi anni.

Se non governiamo questo processo si scateneranno fenomeni degenerativi anche più gravi di quelli cui abbiamo assistito negli ultimi giorni.



La scelta, non casuale, di affrontare queste importanti tematiche col nostro convegno, mi permette di sottolineare che le necessarie **misure di controllo dell'immigrazione**, oggi al centro dei dibattiti politici, non sono sufficienti ad evitare la creazione di disagi e crisi sociali.

Chi si è regolarizzato ed ha un lavoro deve poter trovare una casa per integrarsi con la comunità, apprendendone usi e costumi e, di conseguenza, rispettandone le leggi.

E' innegabile, dati questi presupposti, **che il tema della casa sia al centro di ogni politica di coesione sociale ed economica della città.**

Veniamo al problema del **finanziamento**: è finita la GESCAL, i bilanci regionali sono assorbiti dalle spese per la sanità, i contributi dei permessi edilizi servono per pagare gli stipendi.

La riforma delle locazioni è fallita, e la legge 167 deve essere radicalmente rivista.

Il **problema centrale**, come sempre, è il **costo delle aree** e la soluzione non può essere quella di addossare l'edilizia sociale come extraonere per gli interventi privati che, invece, devono rispondere a criteri di economicità.

Le proposte che formulo qui di seguito, e che mi auguro costituiscano lo spunto per i lavori della tavola rotonda, hanno origine da quest'unica fondamentale premessa:

- occorre predisporre strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto, attraverso la riforma della normativa fiscale e l'introduzione di strumenti che tutelino maggiormente il proprietario;



in altre parole, per risolvere il problema delle abitazioni e degli affitti nel nostro Paese, **bisogna** prima di tutto **procedere alla promozione degli investimenti immobiliari**.

Passo, ora, ad alcune proposte specifiche alle quali, prima, vorrei anteporre una provocazione.

Cioè: ormai tutti concordano sul fatto che il **territorio rappresenta non un, ma IL capitale sociale**. Perché, allora, il Comune non si lancia con un'OPA?

Partirei, anzitutto, dalla fissazione di un parametro di base: il canone di locazione non deve superare il 30% del reddito degli inquilini.

Detto questo passo, ora, ad affrontare il **labirinto delle norme**.

Prima ho affermato che la legge 167 deve essere rivista: sarà la perequazione urbanistica ad essere la nuova 167 delle aree!

Accanto a questa proponiamo la messa a regime del sistema della moneta urbanistica rispetto alla contribuzione finanziaria pubblica, che poi è il sistema classico cui oggi

cerchiamo alternative, e la compressione del costo delle aree grazie alla creazione di un parco di aree pubbliche da assegnare in regime di concorrenzialità.

Allo Stato chiediamo:

- la tassazione del reddito di locazione al 20%, così come gli investimenti mobiliari;
- di innalzare dagli 80 mc previsti dal decreto del 1968 a 150 mc la cubatura per ogni abitante insediato o da insediare, al fine di liberare aree destinate agli standard per poi utilizzarle per l'edilizia sociale.

Ai Comuni chiediamo:

- di azzerare l'ICI ed il corrispettivo del diritto di superficie per la realizzazione dell'edilizia sociale, di destinare il 60% del contributo di costruzione all'edilizia sociale, di promuovere interventi misti per la vendita e la locazione nell'ambito di programmi complessi.

Proponiamo, inoltre, che il meccanismo più volte emerso nel corso dei lavori del convegno diventi uno strumento ordinario: se chi attua programmi edilizi complessi, dovesse destinare una quota di immobili alla locazione a canoni calmierati, allora, che gli vengano riconosciuti incentivi urbanistici, nella specie, diritti volumetrici aggiuntivi.

Tutto questo cos'è, se non programmazione negoziata?

L'amministrazione deve attivare politiche di accompagnamento nel ridisegno della città, tra queste, anzitutto, opere di pre-urbanizzazione che, fin da prima degli interventi di trasformazione, traccino la congiunzione tra nuovi quartieri e città costruita, proprio all'insegna della continuità.

Vorrei, inoltre, in pochissime battute, sintetizzare **altre proposte**, da approfondire successivamente con la ricerca di strumenti nuovi o alternative.

- Promuovere la realizzazione di foresterie per i dipendenti delle industrie, concedendo alle imprese l'ammortamento dei costi;
- incentivare il ricorso al project financing per la realizzazione di servizi e residenze per le università;
- destinare i piani sottotetti degli edifici pubblici a favore degli studenti o degli anziani.

Questo processo di rinnovamento deve coinvolgere anche le banche che, invece, ancora oggi, nel nostro Paese, ricoprono un ruolo marginale nella pianificazione degli investimenti immobiliari.

Le banche, infatti, finora, hanno accompagnato le strategie aziendali di investimento nella logica delle garanzie reali: noi ci aspettiamo che, invece, finalmente, entrino nel modello di business.

Un riferimento specifico, infine, alle ambasciate, perché collaborino attivamente all'inserimento degli stranieri nella nostra società: dovrebbero, cioè, essere conclusi accordi specifici, per la prestazione di garanzie rispetto alla solvenza di propri cittadini che accedono ad alloggi a canoni sociali.

Concludo questa vasta panoramica con una proposta sulle **procedure urbanistiche**: nella premessa che l'housing sociale rappresenta un servizio alla comunità, l'attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi, volti appunto alla realizzazione di housing sociale, non dovrebbe richiedere il procedimento di variante al piano urbanistico generale (e comunque

l'esempio della città di Brescia ascoltato ieri, dimostra palesemente come, un'amministrazione che vuole fare, sia in grado di trovare una norma per operare senza burocratiche e lunghe leggi speciali!).

Passo ora la parola alle partecipanti la tavola rotonda, cui abbiamo affidato il compito di confrontarsi alla ricerca di un nuovo modo di procedere.

Ma soprattutto, auspico anche che l'interesse delle città ad un sistema nuovo, moderno e propulsivo, dove sottolineo propulsivo, in grado di garantire competitività al nostro sistema economico e sociale, prevalga su calcoli, anche legittimi, delle varie componenti politiche, tesi a ricercare, nel migliore dei casi, soluzioni utopistiche e, talvolta involontariamente, a creare diatribe più dialettiche che di sostanza, con l'effetto di ritardare lo sviluppo del territorio.

Questo le nostre città non possono permetterselo, pena l'emarginazione e il declino: risultato che nessuno, certamente, vuole.