



## LA POLITICA ABITATIVA IN ITALIA ANALISI E PROPOSTE DI CGIL CISL UIL

CGIL CISL UIL, con il seguente documento, formulano richieste precise e motivate riguardanti la politica dell'abitare e i suoi riflessi sul reddito delle famiglie e sul sistema dei consumi.

E' impegno di CGIL CISL UIL promuovere un confronto con tutti i soggetti interessati e coinvolti nel settore abitativo, con lo scopo di individuare un possibile ambito comune di intervento, nei confronti di Governo e Parlamento in occasione del DPEF e della finanziaria 2006 e definire obiettivi e strategie per la realizzazione dei provvedimenti necessari per il rilancio delle politiche abitative nazionali, regionali e comunali.

### **Premessa**

Il mercato abitativo in Italia, caratterizzato dal forte prevalere della casa in proprietà rispetto all'affitto, presenta una problematica complessa e socialmente difficile. Il caro-casa ha raggiunto livelli ormai insostenibili per le famiglie con reddito medio e medio-basso. I costi dell'indebitamento per l'acquisto e i prezzi dell'affitto nelle grandi città sono rapportabili ad almeno uno stipendio per le famiglie con due redditi e sono superiori all'intero reddito familiare delle fasce deboli.

Di fatto i costi dell'abitare incidono pesantemente nella scala dei consumi delle famiglie e determinano problemi economici che travalicano il limite del costo della casa per divenire ragione di crisi per la crescita del Paese. In questa situazione diventa inevitabile che gli sfratti per morosità siano in continuo aumento.

Le ragioni della crescita continua dei prezzi va ricercata sia nella quantità della domanda, sia in un mercato immobiliare sempre più finanziarizzato e proiettato al massimo rendimento degli investimenti nel settore. Sono tendenze che bloccano una domanda abitativa nuova, articolata e diversificata sul territorio, che nasce dalle dinamiche sociali e demografiche in atto, che richiederebbe un allargamento dello stock di residenze in affitto, non già una sua contrazione.

Da qui il disagio abitativo che colpisce le famiglie a reddito medio, monoreddito o monogenitore, gli anziani, i singoli, i giovani e i lavoratori che si trasferiscono per motivi di studio o di lavoro, gli immigrati costretti a vivere in condizioni di precarietà e di sovraffollamento

Si tratta di una enorme platea sociale che è portatrice di un'esigenza abitativa nuova e di una concezione della casa come "bene d'uso", come servizio flessibile e adattabile ai diversi cicli della vita familiare e personale.

Ecco perché una nuova politica della casa deve oggi porsi anche dentro un quadro di mobilità e di flessibilità propri dell'attuale mercato del lavoro. La casa è diventato insomma un problema che condiziona il percorso di vita e di lavoro, che chiama in causa la politica dei redditi e

la responsabilità dello Stato e delle istituzioni regionali e locali, che investe la dimensione dell'economia, dei consumi, del Welfare e dei diritti di cittadinanza.

### **La legge Finanziaria 2005**

L'ultima legge finanziaria rispecchia la politica di un governo che, mostrando una indifferenza inaccettabile verso l'emergenza abitativa interamente intesa, è invece attento a favorire la concentrazione della proprietà immobiliare nelle mani di pochi gruppi privati che condizionano l'intero mercato.

Le misure specifiche sono caratterizzate da:

- diminuzione degli stanziamenti rispetto agli anni precedenti (anche per quelle voci di spesa, quale è il Fondo di sostegno all'affitto, da ritenersi ormai strutturali);
- scelte contraddittorie che, invece di accrescere il patrimonio pubblico, aggiungono alla mancanza di finanziamenti una maggiore disponibilità alla vendita delle case Erp e interventi che, sotto l'apparenza della lotta all'evasione, di fatto contribuiscono all'incremento dei prezzi e dei canoni delle abitazioni.

Ciò rende ancora più vistosa e paradossale la contraddizione tra una gigantesca crescita del mercato immobiliare e una questione abitativa che rimane irrisolta ed aggravata.

Il governo ha ignorato la richiesta unitaria di CGIL CISL UIL, dei Sindacati degli inquilini, ma anche dell'Anci e della Conferenza dei Presidenti delle Regioni, di prevedere le risorse necessarie per l'attuazione di una politica abitativa corrispondente alle necessità dei lavoratori, dei pensionati e di tutti i cittadini, coerente con le loro disponibilità di reddito.

E' necessario, perciò, evitare che anche per la finanziaria 2006 vengano riproposti interventi finanziari che, per la pochezza delle risorse e per l'indirizzo delle stesse, non sono in grado di dare una risposta, seppur graduale, al diritto all'abitare.

### **Quadro istituzionale e risorse**

Le Regioni, in base alla riforma del Titolo V della Costituzione ed alle ultime norme approvate dal Parlamento, hanno ormai competenza prevalente in materia di politica della casa. Ciò non toglie la responsabilità dello Stato di definire e garantire *standard* minimi a livello nazionale.

Ad oggi non sono stati individuati meccanismi di finanziamento dell'edilizia sociale sostitutivi dei contributi ex Gescal ed abbiamo assistito al passaggio della delega della politica abitativa dallo Stato alle Regioni senza alcun trasferimento delle risorse necessarie. Sulla quantificazione delle risorse da trasferire alle Regioni c'è un contenzioso aperto da tempo, ma il Governo non ha dato ancora risposta, preferendo procedere con misure discutibili e incoerenti.

CGIL, CISL, UIL, avvertono drammaticamente il rischio di un blocco dell'offerta di edilizia sociale e di uno svuotamento degli aspetti più innovativi della legge 431/'98 (Fondo di sostegno all'affitto, canale concordato, agevolazioni fiscali per inquilini e proprietari). I Sindacati, che sostengono l'esigenza di un miliardo di euro/anno per la politica della casa (corrispondente al flusso di risorse dell'ex Gescal), ritengono che il problema vada risolto in via definitiva con un accordo che determini la compartecipazione di Stato e Regioni al finanziamento del comparto.

CGIL, CISL, UIL chiedono inoltre, che sia aumentata la dotazione del Fondo sociale per l'affitto (art. 11 della 431/'98) dai 230 milioni di euro attualmente previsti (tab.C della Finanziaria) ad almeno 500 milioni di euro annui. Il Fondo potrebbe così diventare uno strumento di Welfare nel mercato dell'affitto per tutte le famiglie a basso reddito, consentendo agli enti locali di intervenire nelle situazioni di disagio abitativo in caso di carenza dell'offerta a canoni socialmente sostenibili.

### **La crisi del mercato privato dell'affitto**

La legge 431/'98, nota come riforma degli affitti, avrebbe dovuto, attraverso la liberalizzazione dei canoni, gli incentivi fiscali per i proprietari e il *bonus* casa per gli inquilini a basso reddito, sbloccare un mercato immobiliare "ingessato", combattere l'annoso fenomeno dei

contratti in nero e delle case sfitte, dare impulso, attraverso il canale concordato, all'offerta di case a prezzi equi ed accessibili. L'obiettivo era di strutturare il passaggio dall'equo canone al libero mercato, prevedendo norme che lo rendessero, nel contempo, economicamente sopportabile e trasparente.

A circa sette anni di distanza il quadro è a dir poco allarmante:

La liberalizzazione dei canoni ha comportato, dal 1998 ad oggi, una crescita straordinaria degli affitti, con livelli record nelle città metropolitane. La percentuale dei contratti "concordati" non supera il 20% del totale anche a fronte degli incentivi previsti da alcuni comuni attraverso l'abbattimento dell'ICI. Prevalgono di gran lunga i contratti stipulati col canale "libero". Aumentano dunque la difficoltà e la precarietà economica dei redditi bassi e di fasce di ceto medio, e i costi dell'abitare ne sono una componente rilevante;

Una delle cause della lievitazione degli affitti è anche la risalita dei prezzi degli immobili. L'incertezza dei mercati azionari e il rischio di recessione hanno convinto molte famiglie ed anche investitori istituzionali e gruppi economici e produttivi ad investire nel "mattoncino" che torna ad essere considerato un mercato sicuro e redditizio, accentuando l'uso speculativo del bene casa da parte dei grandi investitori con la conseguenza che, anche solo per effetto imitativo, l'aumento investe l'intero mercato.

L'elevatissimo livello dei canoni, la pressoché totale assenza di abitazioni in affitto a costi compatibili con la sempre minore capacità di spesa delle famiglie italiane, hanno creato condizioni ideali per l'insorgenza di una nuova "questione sfratti" che interessa non più e non solo bassi redditi, anziani e portatori di handicap.

Rimane alta l'evasione fiscale per la tendenza dei proprietari a non registrare i contratti o a registrare soltanto una parte dell'affitto percepito (i contratti non in regola si attestano intorno al 40%) e le norme sulla trasparenza, attraverso la nullità dei contratti non registrati, contribuiscono all'aumento dei canoni.

CGIL, CISL, UIL, concordano sulla necessità di modificare la legge 431/98, predisponendo quei correttivi che permettano di superare gli evidenti limiti messi in luce dalla liberalizzazione del mercato dell'affitto. In particolare, è matura l'esigenza :

- di una verifica dell'attuale regolamentazione del regime del doppio canale al fine di prevedere l'applicazione del canale concordato per l'intera proprietà abitativa, a tal fine riverificando l'intera normativa degli incentivi, lasciando al primo canale solo gli immobili di lusso individuati secondo criteri da ridefinire in sede contrattuale.
- di stabilire sistemi di regolazione delle procedure per l'esecuzione degli sfratti, attraverso una programmazione concordata che preveda anche periodi di blocco ragionato, tenendo conto delle concrete possibilità delle famiglie sfrattate di trovare un nuovo alloggio.

### **Patrimonio abitativo pubblico, cartolarizzazione e "speculazioni" immobiliari**

Il processo di dismissione degli immobili residenziali degli Enti previdenziali (oltre che degli ex IACP e dei Comuni) contribuisce ad aggravare la crisi del settore abitativo in particolare nelle aree metropolitane. L'alienazione degli immobili pubblici sta procedendo soltanto con l'obiettivo, da parte del governo, di "far cassa" e al di fuori di qualsiasi relazione con le esigenze di politica abitativa, perpetuando così un indirizzo di intervento unicamente economico senza tenere conto delle ricadute che vanno a determinarsi nel settore.

Circa centocinquantamila unità abitative degli enti previdenziali non sono più disponibili all'affitto. Intanto continua l'alienazione degli immobili residenziali degli enti locali e regionali e, con la Scip 3, di gran parte del patrimonio abitativo del ministero della Difesa. Se a ciò si aggiunge

che anche importanti compagnie d'assicurazione e banche stanno attuando processi di dismissione e vendita dei loro immobili residenziali, concentrati soprattutto nelle grandi città, si comprende bene come l'effetto della contrazione dell'offerta abitativa in affitto determini l'incremento ulteriore del livello dei canoni.

Non è da sottovalutare infine che le dismissioni in atto, che per quanto riguarda gli immobili pubblici si avvalgono dello strumento della "cartolarizzazione", ha determinato il diretto intervento delle grandi società immobiliari, decise sia a gonfiare i valori degli immobili una volta acquistati, sia a utilizzare la norma che prevede esplicitamente il cambio di destinazione d'uso di aree ed edifici centrali. Ciò si sta già ripercuotendo negativamente sui prezzi di vendita, diventati inaccessibili per un'alta percentuale di famiglie, rischiando così di alimentare speculazioni immobiliari e operazioni di terziarizzazione di zone centrali con la conseguente espulsione dei residenti verso la periferia.

CGIL, CISL, UIL esprimono la propria contrarietà ad un processo di ulteriore svuotamento delle zone centrali delle grandi aree urbane e s'impegnano nell'iniziativa volta a tutelare le famiglie che abitano nelle case messe in vendita, garantendo innanzitutto il diritto all'acquisto a prezzi equi e ragionevoli o un nuovo contratto di locazione con il canale concordato. Inoltre è necessario modificare la L.410/01 (vendita alloggi enti pubblici tramite apposite società) estendendo a tutti i conduttori la possibilità di acquistare ai prezzi del 2001, garantendo la permanenza in affitto ad anziani e famiglie a basso reddito e rivedendo i criteri per l'individuazione degli immobili di pregio.

### **Consolidare e riqualificare l'edilizia residenziale pubblica (Erp)**

Diversi, dunque, sono i fattori che hanno contribuito nel corso degli ultimi anni, a restringere sensibilmente il mercato dell'affitto. Senza un cambiamento delle tendenze in atto, lo stock di abitazioni in affitto che fino a poco tempo fa era circa il 20 % del totale (cinque milioni su ventisei milioni di abitazioni censite, di cui circa ottocentomila di Erp) è destinato a impoverirsi ulteriormente. Se per i livelli di reddito medio-alti continuerà la spinta all'opzione per la proprietà, ragione comunque di distrazione verso i consumi correnti, per le fasce sociali più deboli si apre invece uno scenario di maggiore precarietà, con rischi di esclusione abitativa e di maggiore bisogno di interventi assistenziali. Secondo Federcasa sono 600 mila le domande inevase degli aventi diritto all'assegnazione di un alloggio popolare.

In queste condizioni, per il Sindacato diventa prioritario un intervento pubblico orientato a favore delle famiglie con un reddito basso o medio-basso, per le quali la soluzione del problema abitativo non può essere affidata al mercato privato, ma deve essere trovata nell'ambito di un rilancio dell'edilizia sociale. Il rilancio dell'Erp è condizione essenziale per il riequilibrio dell'intero mercato in quanto, risolvendo i problemi abitativi per le famiglie più povere, permette inoltre una maggiore dinamicità del mercato privato, ancorché regolato secondo le modifiche prima proposte della 431/98, assicurando un livello sopportabile per i soggetti che necessitano di una abitazione.

L'obiettivo del Sindacato è dunque il consolidamento e l'allargamento del patrimonio Erp, stimolando i processi di riforma e di riqualificazione già avviati in molte regioni.

Si rende, perciò, necessario assicurare la continuità del flusso di finanziamenti garantiti nel passato dalla Gescal prevedendo, come già detto, una disponibilità annua non inferiore ad un miliardo di euro da parte dello Stato, definendo un'apposita voce nel bilancio e prevedendo un sistema di erogazioni che si basi sulla capacità attuativa delle Regioni, le quali devono partecipare all'investimento attraverso risorse proprie. Andrebbero inoltre definite norme che, salvaguardando il principio della solidarietà interregionale, permettano la redistribuzione delle disponibilità non spese al fine di evitare il perpetuarsi dei residui passivi.

E' necessario intervenire per adeguare l'investimento alla tipologia della domanda attuale anche attraverso interventi di ristrutturazione e di riqualificazione del patrimonio pubblico.

Per quanto attiene la soluzione del problema del rapporto tra funzione sociale e equilibrio gestionale, è indispensabile distinguere l'intervento per solidarietà sociale da quello di una gestione efficiente del patrimonio che permetta di coprire le spese di manutenzione e di mantenimento.

Particolare importanza assume la realizzazione di leggi regionali in applicazione del decentramento che dovranno indicare gli obiettivi che s'intendono realizzare, le regole e gli strumenti per la loro attuazione, la definizione di appositi capitoli di spesa nelle leggi finanziarie regionali correlate con programmi di intervento pluriennali. Compito delle Regioni è, inoltre, quello di assicurare certezze alla programmazione della politica abitativa attraverso l'attivazione degli Osservatori regionali sulla condizione abitativa, collegandoli con l'Osservatorio istituito presso il ministero delle Infrastrutture. Dall'attività di monitoraggio della domanda e di conoscenza degli interventi programmati, deriva il necessario orientamento degli operatori pubblici e privati.

L'interdisciplinarietà del settore caratterizzato dalla necessità di interventi di sostegno e di investimenti produttivi collegati ai piani di urbanizzazione e da una diversa distribuzione delle aree, necessita, a nostro avviso, la istituzione, soprattutto nelle grandi città, di veri e propri "assessorati alla casa" superando l'attuale criterio che si basa sulla attribuzione di deleghe all'interno di assessorati più ampi.

### **Un piano di edilizia agevolata in locazione permanente e per alloggi di transizione**

Occorre puntare, al tempo stesso, a un piano di sviluppo dell'edilizia agevolata in locazione permanente sul modello promosso sperimentalmente con la legge 21/2001 sul "disagio abitativo" che, per ritardi e responsabilità governative, e del ministero delle Infrastrutture in modo particolare, non ha potuto dare ancora risultati apprezzabili. Nonostante le difficoltà e i ritardi, il Sindacato conferma la validità del modello e la richiesta di rifinanziamento di una legge che potrebbe diventare un valido strumento per affrontare alcune priorità che altrimenti non troverebbero adeguate soluzioni sul libero mercato. In particolare al progetto specifico, in via d'attuazione, per le case agli anziani, potrebbero seguirne altri per i giovani, immigrati e lavoratori in mobilità, per ragioni di formazione o di lavoro. Si tratta di segmenti importanti di domanda abitativa che possono trovare risposta con la realizzazione di programmi per dotare le grandi città ed alcune aree in particolare di alloggi temporanei. Inoltre, per una specifica risposta alla mobilità da lavoro, pur dovendo evitare il vincolo fra abitazione e lavoro come potrebbe avvenire se la gestione degli alloggi fosse lasciata ai datori di lavoro, è possibile attivare la politica della "garanzia di un alloggio adeguato" assicurando una quota di alloggi ai datori di lavoro che partecipano con proprie risorse ai programmi di investimento prima indicati.

Le difficoltà della legge 21/'01 richiamano l'attenzione sul ruolo primario delle Regioni in merito alla programmazione degli interventi, alle risorse aggiuntive da mettere in campo, ai tempi di realizzazione e sulla necessità della partecipazione economica degli Enti Locali e dei privati.

L'intervento pubblico, per essere più efficace, è utile che trovi sinergie e si integri con le competenze e le risorse degli operatori del settore anche attraverso lo strumento del *projet financing*.

Alla realizzazione di questo patrimonio potranno partecipare tutti i soggetti interessati, in grado di offrire risorse, capacità tecnica di costruzione e/o di recupero, esperienze in attività di gestione, anche attraverso appositi consorzi. In quest'ambito, nell'intento di valorizzare le professionalità laddove esistono e di individuare linee di attività economica che partecipino ad assicurare l'autonomia finanziaria, agli Enti gestori Erp va riconosciuta la possibilità di concorrere, a parità con gli altri soggetti imprenditoriali, ad attività di produzione e di gestione immobiliare a rendimento, prevedendo che le risorse ricavate da questa attività siano utilizzate nella manutenzione e nella valorizzazione del patrimonio pubblico.

La partecipazione pubblica all'investimento potrà avvenire, sia attraverso apposite convenzioni comunali, sia con forme tradizionali di partecipazione ai costi, sia attraverso contributi in conto capitale, sia con la dilazione dei pagamenti degli oneri di urbanizzazione e di

acquisto delle aree, sia con specifiche esenzioni fiscali e dell'Ici in particolare. Parimenti necessario è andare al riordino della materia relativa ai costi di costruzione per l'intero settore dell'edilizia abitativa, attualmente regolata a livello comunale senza parametri di riferimento. L'insieme dei contributi e delle agevolazioni dovranno coprire il 40-50% dell'intervento riferito ai costi reali permettendo, in questo modo, di praticare livelli di canoni e di futuro acquisto a condizioni accessibili alle famiglie con reddito medio e medio-basso.

Si rende necessario, al fine di contenere i costi di costruzione, aprire delle vere e proprie trattative che riguardano sia il rendimento atteso dai soggetti finanziatori, sia il ricavo derivante dal processo produttivo, prevedendo la possibilità di affiancare ai soggetti istituzionali settori di Finanza Etica, le Fondazioni Bancarie, le forze imprenditoriali con finalità sociali come le cooperative.

Il rapporto di partenariato tra Stato, Regioni, Enti locali ed operatori del settore è fondamentale per l'attuazione dei programmi e per trovare una soluzione al problema dell'equilibrio tra funzione sociale ed efficienza gestionale. Lo sviluppo dell'edilizia agevolata in affitto, così concepito, è la risposta più adeguata per tutti coloro che hanno un reddito troppo alto per accedere all'Erp o al Fondo per l'affitto, ma troppo basso per trovare una soluzione nel mercato privato delle case in affitto o in vendita.

Tutto ciò richiede di rilanciare sul territorio il ruolo contrattuale dei sindacati, legando strettamente: la questione casa ai progetti di risanamento e di recupero di quartieri degradati (contratti di quartiere) e di aree e edifici dismessi definendone l'uso in abitazioni in affitto permanente e condizionando a questo la possibilità di usufruire di sgravi fiscali come il 36%; ai temi dell'ammodernamento infrastrutturale e della riqualificazione dei servizi urbani; alle urgenze derivanti dalle nuove dinamiche sociali e del mercato del lavoro. Occorre inoltre legare, estendendo quanto già fatto in alcuni grandi comuni, la concessione delle autorizzazioni per nuovi progetti privati di edilizia residenziale, al vincolo di destinare il 20-30% degli appartamenti previsti all'affitto a canone calmierato.

L'azione negoziale, infine, deve inoltre estendersi sia agli aspetti riguardanti il sistema delle agevolazioni creditizie, fiscali e urbanistiche (mutui, riduzione dell'ICI per chi affitta a canone contrattato, riduzione degli oneri di urbanizzazione, ecc.), sia alle garanzie e alle tutele per i lavoratori edili, sia alle tematiche inerenti il risparmio energetico e l'uso di materiali ecocompatibili.

### **L'Europa**

Il problema dell'abitare ritenuto estraneo alle politiche di integrazione europea, sta recuperando, se pur lentamente, una sua legittimità.

L'allargamento dei mercati, la libera circolazione del lavoro, fanno i conti con una difficoltà di trovare un alloggio sia per brevi periodi (vedi affitto), sia per una stabile collocazione familiare.

Il problema non riguarda solo l'immigrazione extraeuropea, ma anche la circolazione delle persone dei paesi UE.

Si pone, dunque, il problema di una politica abitativa capace di rispondere alle necessità di mobilità, e di integrazione legata al lavoro.

Non è possibile pensare ad un sistema di intervento che colleghi strettamente lavoro a casa, è necessario, però, prevedere che nella partecipazione ai costi di una politica abitativa finalizzata alla mobilità del lavoro anche le imprese partecipino con finanziamenti finalizzati, tenuto conto che si risponde, innanzitutto alla loro necessità di organizzare il lavoro.

A tale scopo riteniamo che il Governo debba farsi promotore in sede UE di specifiche iniziative perché la politica abitativa trovi spazi e risorse da parte dell'UE.

### **Una nuova tassazione degli immobili**

Il taglio dei trasferimenti ai Comuni è destinato a riflettersi negativamente sulla qualità e sui costi dei servizi erogati a livello locale. Le amministrazioni comunali, per far fronte al

finanziamento dei servizi essenziali, si vedono costrette a incrementare innanzi tutto le imposte comunali che già gravano sulla casa ossia l'Ici e la tassa sui rifiuti (Tarsu).

L'autonomia di manovra sulle aliquote Ici viene ad essere di fatto negata, impedendo così ai Comuni di sviluppare una politica fiscale in grado di incentivare l'offerta abitativa a canoni calmierati e di contrastare gli affitti in nero.

CGIL, CISL, UIL ritengono che la centralità della politica abitativa si debba affermare anche attraverso una ridefinizione della fiscalità immobiliare. A tal fine è necessario:

- Potenziare le agevolazioni fiscali per il canale concordato, sia attraverso la detassazione totale ai fini Irpef della quota d'affitto pagata con il Fondo sociale, sia tramite l'azzeramento automatico delle aliquote Ici, come già avviene in alcuni comuni;
- Risolvere il problema della tassazione Ici sul patrimonio Erp che, avendo chiaramente natura strumentale e finalità sociali, dovrebbe godere dell'esenzione. Le risorse così recuperate potrebbero essere reinvestite nella manutenzione e nella valorizzazione dell'edilizia sociale;
- Ridurre le tasse sulle compravendite immobiliari destinate alla prima abitazione o all'affitto a canone sociale o concordato, anche per favorire la mobilità intercomunale e interregionale, lasciandola, invece, per le transazioni che riguardano alloggi di lusso, seconde case e immobili non residenziali.
- Mantenere la detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per la manutenzione straordinaria degli immobili residenziali ed il 10% per l'Iva sui materiali da costruzione, estendendo la possibilità di utilizzare lo sgravio fiscale anche per la manutenzione ordinaria stabilendo un tetto minimo per il suo utilizzo, in quanto, in questi anni, esso si è dimostrato valido strumento di recupero e riqualificazione edilizia, di crescita occupazionale, di emersione di lavoro nero;
- Prevedere agevolazioni fiscali e creditizie finalizzate alla messa in sicurezza degli edifici residenziali, a partire da quelli collocati nelle aree a rischio sismico. I sindacati, auspicando che il "fascicolo di fabbricato" sia finalmente adottato, facendo carico ai comuni di almeno una parte dei costi necessari per una applicazione a tappeto, propongono la concessione alle famiglie di mutui a tasso zero ed insieme l'estensione dello sgravio Irpef del 36% per l'attuazione di interventi che vadano nella direzione di rispettare e generalizzare quanto più possibile la normativa antisismica e di favorire il risparmio energetico ;
- Razionalizzazione dell'imposizione fiscale sulla casa che tenda ad una forte semplificazione delle sue modalità.

Roma 22 luglio 2005

## **Sintesi delle richieste avanzate da CGIL CISL UIL**

CGIL CISL UIL, in base ai contenuti sopra indicati avanzano le seguenti richieste ai vari livelli istituzionali:

### **AL GOVERNO:**

#### **Erp:**

1 miliardo di Euro/anno di finanziamento e norme che regolano il rapporto Stato/Regione in merito alla partecipazione di queste ai finanziamenti e la redistribuzione delle risorse per evitare il formarsi di residui passivi attraverso il principio della solidarietà interregionale.

#### **L. 21/01:**

Rifinanziamento della legge 21/01 sul disagio abitativo.

#### **Fondo sociale per l'affitto:**

500 milioni annui da distribuire su base regionale e da queste ai comuni, al fine di sostenere le famiglie a basso reddito che vivono in condizioni di disagio abitativo, in attesa di una risposta pubblica definitiva.

Prevedere la detassazione ai fini Irpef della quota di affitto pagata con il Fondo sociale.

#### **Evasione fiscale:**

Prevedere norme, sanzioni e strumenti operativi quali osservatori presso la guardia di finanza, intreccio delle utenze di servizio, registrazioni catastali, registrazioni dei contratti, ecc., capaci di dare un reale impulso al superamento dell'evasione delle imposte previste per la casa.

Modificare la norma prevista nella Finanziaria 2005 che prevede la nullità dei contratti non registrati, sostituendola con un sistema premiale per il conduttore che denuncia l'illecito.

#### **Modifica Legge 431/98:**

Superamento dell'attuale regime del doppio canale estendendo il canale concordato per l'intera proprietà abitativa, lasciando al canale libero solo gli immobili di lusso definiti secondo criteri da stabilire in sede contrattuale.

A tale fine è necessaria riverificare l'intera normativa degli incentivi fiscali per la proprietà e per gli inquilini e attivare un controllo pubblico sulla dinamica degli affitti.

Definire sistemi di regolazione delle procedure per l'esecuzione degli sfratti, attraverso una programmazione concertata che preveda anche periodi di blocco ragionato, tenendo conto delle concrete possibilità delle famiglie sfrattate di trovare un alloggio.

#### **Cartolarizzazioni:**

E' necessario bloccare il processo di ulteriore svuotamento delle zone centrali delle grandi aree urbane e impegno alla tutela delle famiglie che abitano nelle case messe in vendita, garantendo il diritto all'acquisto a prezzi equi e ragionevoli o un nuovo contratto di locazione con il canale concordato.

Inoltre è necessario modificare la L.410/01 (vendita alloggi enti pubblici tramite apposite società) estendendo a tutti i conduttori la possibilità di acquistare ai prezzi del 2001, garantendo la

permanenza in affitto ad anziani e famiglie a basso reddito e rivedendo i criteri per l'individuazione degli immobili di pregio.

### **Fiscalità immobiliare:**

Ridurre le tasse sulle compravendite immobiliari destinate alla prima abitazione o all'affitto a canone sociale o concordato lasciandole, invece, per le transazioni che riguardano alloggi di lusso, seconde case e immobili non residenziali.

Conferma ed estensione della legge che prevede la detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per la manutenzione straordinaria degli immobili residenziali ed il 10% per l'Iva sui materiali da costruzione, estendendo la possibilità di utilizzare lo sgravio fiscale anche per la manutenzione ordinaria stabilendo un tetto minimo per il suo utilizzo.

Concessione di mutui a tasso zero ed applicazione dello sgravio del 36% per gli interventi dovuti alla attuazione del "fascicolo di fabbricato".

Prevedere norme di razionalizzazione e di semplificazione dell'imposizione fiscale sulla casa.

### **L'Europa**

Prevedere le iniziative necessarie da parte del Governo al fine di farsi promotore in sede UE di specifiche decisioni perché la politica abitativa trovi spazi e risorse.

### **Osservatorio Nazionale sulla Condizione Abitativa:**

Attivazione dell'Osservatorio Nazionale sulla Condizione Abitativa, collegandolo con gli Osservatori istituiti dalle Regioni, definendo il metodo, la periodicità delle informazioni.

L'osservatorio deve essere il primo livello di confronto attivo fra i soggetti interessati al settore.

### **ALLE REGIONI:**

#### **Erp:**

Prevedere nelle leggi regionali sull'edilizia pubblica e poi nelle Finanziarie, una specifica voce per l'Edilizia Residenziale Pubblica in cui indicare i limiti di impegno finanziario previste anche in accompagnamento alle risorse rese disponibili dallo Stato.

Inoltre, queste devono prevedere la distinzione fra intervento di solidarietà sociale e costi per la gestione e manutenzione del patrimonio pubblico al fine di recuperare le minore entrate per il pur indispensabile "canone sociale" deciso dai Consigli Regionali.

Prevedere specifici interventi per continuare il risanamento e la riqualificazione dell'Erp dando continuità alle iniziative a sostegno per i "Contratti di Quartiere" e per quelle previste dalla legge 21/01 "disagio abitativo". L'obiettivo deve anche prevedere interventi di adeguamento delle tipologie abitative riferite all'attuale domanda.

#### **Edilizia agevolata in locazione permanente:**

Produrre piani di sviluppo per l'Edilizia agevolata in locazione permanente prevedendo modelli come quelli adottati per la legge 21/01 (partecipazione pubblica, programmazione regionale, intervento comunale) anche attraverso nuove forme di intervento che, a fronte di un rendimento possibile, permetta l'intervento di privati anche attraverso il *project financing*.

#### **Fascicolo di fabbricato:**

Approvazione di leggi regionali che rendano obbligatorio l'attuazione del fascicolo di fabbricato prevedendo l'esenzione del 36% per gli interventi finalizzati al rispetto delle norme antisismiche e per il risparmio energetico e la partecipazione ai costi di rilevazione da parte dei comuni.

**Osservatori Regionali:**

Attivazione degli Osservatori Regionali sulla Condizione Abitativa, collegandoli con l'Osservatorio istituito presso il Ministero delle Infrastrutture, definendo il metodo, la periodicità delle informazioni.

L'osservatorio deve essere il primo livello di confronto attivo fra i soggetti interessati al settore.

**Assessorato alla casa:**

L'interdisciplinarietà del settore caratterizzato dalla necessità di interventi di sostegno e di investimenti produttivi collegati ai piani di urbanizzazione e da una diversa distribuzione delle aree, necessita, a nostro avviso, la istituzione di veri e propri "assessorati alla casa" superando l'attuale criterio che si basa sulla attribuzione di deleghe all'interno di assessorati più ampi.

**AI COMUNI:****Politiche per la casa:**

Accompagnare, con proprie risorse e con iniziative di incentivo fiscale, il riequilibrio del mercato fra affitto e proprietà e di attuare tutte le politiche necessarie sul territorio per assicurare un aumento dell'offerta di alloggi a prezzi compatibili con le disponibilità di reddito delle famiglie. Anche l'urbanistica contrattata compreso i piani di recupero possono servire allo scopo di vincolare una parte (il 20-30%) dei nuovi progetti a una destinazione in affitto a canoni sociali o concordati.

**Ici:**

Prevederne l'azzeramento automatico nei casi di contratto assistito dal Fondo sociale.

Prevederne l'esenzione per il patrimonio Erp così come avviene per il patrimonio diretto dei Comuni.

Prevederne l'azzeramento o la riduzione delle aliquote per favorire l'affitto a canale concordato.

**Assessorato alla casa:**

L'interdisciplinarietà del settore caratterizzato dalla necessità di interventi di sostegno e di investimenti produttivi collegati ai piani di urbanizzazione e da una diversa distribuzione delle aree, necessita, a nostro avviso, la istituzione di veri e propri "assessorati alla casa" superando l'attuale criterio che si basa sulla attribuzione di deleghe all'interno di assessorati più ampi.

**Fascicolo di fabbricato:**

Partecipazione ai costi previsti per l'attuazione della norma.

Roma 22 luglio 2005