

# Casa, che fine ha fatto l'housing sociale

Alessandro Iadecola

Il presente articolo si inserisce nel percorso di ricerca che ormai da qualche anno ho intrapreso, i cui tratti i lettori di *sbilanciamoci.info* possono rintracciare negli articoli pubblicati sui temi della gestione dei servizi pubblici locali.<sup>1</sup>

Un percorso tendente a ricercare e dimostrare che sui servizi essenziali per le persone possano esserci politiche concrete e fattibili, alternative a quelle tradizionali.

Una ricerca che vuole contribuire a ridimensionare l'idea dell'economia che persegue la rendita, nella quale il profitto viene considerato l'unico parametro di successo. Quella economia, come ben afferma Stiglitz<sup>2</sup>: *"nella quale le entrate private e quelle sociali sono malamente squilibrate: e la crisi ha dimostrato come la rendita ha potuto seminare devastazioni nell'economia e dove gran parte della disuguaglianza esistente, è conseguenza del perseguimento della rendita perché, in misura significativa, la ricerca della rendita ridistribuisce il denaro di quelli che stanno in basso a quelli che stanno al vertice"*.

In questo caso, il tentativo ha per oggetto le abitazioni, quelle sociali, quelle destinate alla locazione, quelle per le persone i cui redditi non permettono di indebitarsi o perché non sono nati *rentier*.

In realtà, il mio percorso di ricerca, parte proprio da qui, dal *social housing*, da quando nel 2005 partecipai alla stesura con il CRESME di una "Piattaforma strategica per la riduzione del disagio abitativo in Italia" per conto dell'ANCI, nel quale si lanciò un progetto altamente innovativo denominato No Profit Housing.

Dopo una breve informativa sulla storia dell'housing sociale in Italia, mi soffermerò sull'analisi del disagio abitativo a Roma e lancerò una proposta, tecnicamente fattibile, per contribuire a ridurlo.

## 1. La questione casa in Italia

E' dagli anni '50 che il "problema casa", in particolare nelle grandi città, ad intervalli più o meno regolari, si ripresenta. In Italia, sono sempre state adottate soluzioni emergenziali e mai strutturali per la "questione abitativa".

Dal Piano Fanfani all'INACASA, dai fondi Gescal agli IACP (trasformati poi in ATER-ALER, ecc. "affinché nulla cambiasse"), dalle imprese di costruzioni mascherate da Cooperative per i "fondo perduto" regionali per l'edilizia convenzionata, fino al social housing, al "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA)" di Berlusconi e al Fondo Investimenti Abitare (FIA) di Cassa Depositi e Prestiti (CDP) dove "il mattone si trasforma in prodotto finanziario" e, per arrivare alla regione nella quale viviamo, il recentissimo (14/1/2014) "Piano Straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio" della Giunta Zingaretti.

Sulla casa si vincono le elezioni, promettendo l'eliminazione delle imposte; sulla casa sono state costruite le grandi fortune speculative e sono stati perpetrati i "sacchi delle città"; i "piani casa", da tempo immemore, sono stati visti come volano per la ripresa e la crescita economica; le case di proprietà pubblica sono state oggetto di baratto e clientele a tutti i livelli (da quelle dei vip a quelle popolari); sul loro finanziamento le banche hanno costruito la più grande truffa di livello planetario di tutti i tempi (i mutui *subprime*).

---

1

<sup>1</sup> (<http://www.sbilanciamoci.info/Sezioni/italie/Le-alternative-di-gestione-dei-servizi-pubblici-locali-16681>) e (<http://www.sbilanciamoci.info/Sezioni/italie/Se-la-finanza-entra-nei-servizi-pubblici-locali-16416>)

2

<sup>2</sup> J. Stiglitz "Il problema di quelli dell'un per cento"

1

Eppure, si tratta di uno dei diritti fondamentali dell'uomo riconosciuto dall'ONU e presente anche nel trattato di istituzione dell'Unione Europea. Ma, la casa (come del resto il fuoco –servizi energetici- e l'acqua –servizi idrici-) nonostante sia un bene essenziale per l'uomo, un elemento indispensabile per la vita sociale, non è stata esentata dalla “ferrea” legge del mercato, ed è sempre stata oggetto di speculazione (abitazioni popolari incluse).

La casa è stata, ed è, per le generazioni (almeno quelle italiane), fonte di “compromissione” della propria capacità di futuro e di “ipoteca” sulla propria vita a causa di onerosi indebitamenti o impossibili canoni di locazione da sostenere per poterla abitare. La difficoltà di accesso all'abitare, per molte persone, è spesso causa di difficoltà di integrazione sociale e perdita di dignità e rispetto.

Ma ancora oggi, non se ne viene a capo!

Perché la casa è considerata un bene sul quale applicare la regola “della massimizzazione del profitto”, del “minimo sforzo per ottenere il massimo risultato”: i proprietari delle aree e dei terreni (per la rendita fondiaria); i promotori immobiliari e gli investitori finanziari (per gli alti rendimenti finanziari ottenibili, anche quando non ci sono alti rischi); i finanziatori (per i quali vige la medesima regola dei promotori-investitori).

In questo gioco, il soggetto pubblico spesso non ha utilizzato la leva urbanistica per fini collettivi, ma di parte (spesso quella più forte), e ha legalizzato con condoni e sanatorie comportamenti illegali (nell'edilizia privata). Ma anche i cittadini, quelli (pochi) che hanno goduto di garanzie e privilegi, a volte hanno approfittato (per mancanza di controlli pubblici e clientelismo) pagando canoni di locazione minimi (o per niente) falsificando le proprie carte (nell'edilizia pubblica).

Ormai, è dalla fine dell'accantonamento dei fondi ex Gescal della fine degli anni '80 (che si ricorda erano alimentati da prelievi sulle buste paga dei lavoratori dipendenti) che non vengono stanziati risorse dedicate alla costruzione di nuovi alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica con finanziamento pubblico al 100%).

Ciò ha comportato, insieme ad altre e numerose cause, l'allargamento della forbice tra i pochi che hanno goduto e godono di abitazioni pubbliche (o di enti previdenziali sopravvissute alle dismissioni “avventate” di fine anni '90-inizio 2000) a canoni fin troppo generosi e ipergarantisti (le stime li indicano pari a un 7-10% del reddito) e coloro che per acquistare un'abitazione hanno acceso mutui ventinquennali che assorbono oltre il 35% del loro reddito (al livello ante-crisi) che sono in buona compagnia con coloro che per prendere in locazione una casa arrivano a pagare canoni di locazioni vicini al 50% dei propri redditi.

## **2. La recente storia dell'Housing Sociale in Italia**

Si è iniziato a parlare di housing sociale a metà degli anni 2000 per affrontare l'esigenza atavica di consentire l'abitazione di una casa a chi non ha redditi sufficienti, in un contesto di scarsità delle risorse finanziarie pubbliche, di una domanda nuova e mutevole sommata a quella tradizionale delle famiglie (mobilità giovanile e lavorativa, immigrazione, separazioni, divorzi e nuove formazioni familiari ristrette o allargate).

La fondazione Cariplo, parte per prima nel 2003 e costituisce la Fondazione Housing Sociale come promotore culturale e advisor degli Enti Locali (tra i primi la Regione Lombardia e il Comune di Milano) per nuove modalità di realizzazione di abitazioni sociali. L'innovazione della Fondazione Housing Sociale, mutuata dalle esperienze anglosassoni, prevedeva la messa sul mercato di abitazioni a canone moderato finanziate da investimenti pubblico-privati e prevedeva altresì nuove modalità di gestione di tipo socio-immobiliare dato il fallimento, almeno in larga parte d'Italia, dell'esperienza di gestione degli ex IACP.

### **3.1. *L'intervento della Cassa Depositi e Prestiti nell'housing sociale***

Successivamente, in piena era berlusconiana, la Cassa Depositi e Prestiti (CDP), unitamente all'Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e all'Associazione Bancaria italiana (ABI), costituisce “[CDP Investimenti SGR Spa](#)”, società di gestione del risparmio che promuove e gestisce il “Fondo Investimenti per l'Abitare” (FIA).

Il FIA è un fondo immobiliare della durata, oggi, di 35 anni, finalità di incremento sul territorio italiano dell'offerta di alloggi sociali a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti Locali. Il FIA investe il proprio

patrimonio in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari gestiti da altre società di gestione del risparmio o in società di progetto operanti a livello locale. La partecipazione al capitale sociale (equity) inizialmente era nel limite massimo del 40%, poi portato all'80%. Fino al 2012, gli investimenti deliberati<sup>3</sup> dalla CDP SGR sono stati pari a 452 milioni di euro.

Ma tutto questo sforzo, come possiamo verificare con le manifestazioni "per la casa" degli ultimi mesi nelle grandi città italiane, ed in particolare a Roma, non ha risolto il problema, forse non lo ha affrontato, a causa della crisi finanziaria e poi economica dell'Italia, qualcuno potrà asserire. Ma, in realtà, la CDP e le normative emanate dal Governo Berlusconi, non hanno avuto l'effetto sperato perché la loro premessa era esclusivamente di tipo finanziario. Non sono stati fissati i canoni di locazione da applicare (generici canoni calmierati), ma soprattutto non sono stati regolamentati i valori di apporto delle aree edificabili e in particolare la remunerazione massima dei soggetti privati apportanti le aree o partecipanti agli investimenti. Infatti, nei diversi progetti di housing sociale presentati, le quote dei privati prevedevano remunerazioni maggiori di quelle riservate a CDP e agli Enti Locali.

Quindi per far "quadrare i conti" e far tornare i rendimenti finanziari attesi dai soggetti privati (speculativi), incluse le fondazioni bancarie, è stato necessario introdurre nei progetti quote sempre maggiori di abitazioni da destinare alla vendita anziché alla locazione. E con lo scoppio della crisi, la caduta dei prezzi, della domanda di abitazioni e la difficoltà di accesso ai mutui, alla CDP (con i suoi fondi provenienti dai risparmi postali – spesso di bambini e vecchiette-) è stato richiesto di incrementare la sua quota di partecipazione e di rischio (80% dal 40% originario). In tal modo l'housing sociale ha perso il suo valore sociale e contraddetto la sua missione istituzionale (incremento sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali a canoni calmierati). Inoltre, la presenza delle società di gestione del risparmio (SGR) con tutto il loro "mega-apparato" di consulenze (advisoring tecniche, legali, di mercato, finanziarie, ecc.) ha reso costosi i progetti di edilizia sociale a svantaggio dei destinatari finali.

### 3. La situazione abitativa a Roma: considerazioni e analisi

Dopo l'immobilismo e le progettazioni "faraoniche improbabili e dannose" della Giunta Municipale precedente (due per tutte: l'abbattimento delle Torri di TorBellaMonica e l'assalto all'agro romano), ad oltre sei mesi dall'insediamento della giunta Marino, è possibile iniziare una prima verifica delle risposte date dall'Amministrazione Capitolina sull'emergenza abitativa e sul disagio abitativo in generale nella città.

#### 4.1. *I primi passi della giunta Marino*

Non si può negare al Sindaco Marino di aver voluto dare un segnale di inversione di rotta. La deliberazione di Giunta n° 327 del 2 agosto scorso che sancisce di *non dare seguito a tutti gli adempimenti connessi e conseguenti alla deliberazione di Giunta Comunale 315/2008 di "Approvazione dell'Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata di cui all'art. 67 delle NTA del PRG, finalizzati al reperimento di aree per l'attuazione del Piano Comunale di housing sociale"* è sicuramente un atto coerente con le linee programmatiche del Sindaco che solo in via residuale ritenevano necessario aumentare l'offerta di alloggi con nuove costruzioni e che negavano ulteriore erosione di suolo.

Nulla però emerge dal Campidoglio in termini di avvio di iter della trasformazione delle dichiarazioni programmatiche in azioni per la riduzione del disagio abitativo con *"ottimizzazione del patrimonio esistente, compreso l'inventario, l'incremento del turn over dei conduttori..."*. Ancora non è comprensibile l'indirizzo, l'idea, le azioni concrete per

<sup>3</sup> La ricerca sugli investimenti arriva fino al 2012 e si è limitata al processo di deliberazione e non è stata approfondita fino al livello di erogazione

fornire una risposta al fabbisogno dei cittadini in stato di disagio abitativo e per rendere la città di Roma accessibile dal punto di vista abitativo.

#### 4.2. *Il fabbisogno abitativo a Roma*

E il fabbisogno abitativo è sempre lì. Fermo ad oltre le 52.000 unità abitative sancite in una delibera di Consiglio Comunale del 2009 (su dati CRESME), il cui numero in questi anni dovrebbe essere aumentato a causa della crisi e dell'incremento degli sfratti (nel 2011 da un supplemento di indagine CRESME il fabbisogno si attestava intorno a 70mila famiglie-alloggio).

Le principali ragioni possono ricondursi al fatto che negli ultimi decenni si è continuato a costruire abitazioni da mettere in vendita mentre il vero fabbisogno era già allora, ed è ancora di più oggi, quello di abitazioni per la locazione.

Inoltre si sono costruite abitazioni tipo, standard per le famiglie (i 6 vani) come quelle di edilizia convenzionata degli anni '80-'90. Oggi invece, occorre rispondere alle nuove domande abitative di single, separati, studenti universitari, immigrati, anziani, giovani coppie, tutte persone con specifiche e innovative necessità che, l'obsoleto e speculativo modello di programmazione abitativa non ha preso in considerazione.

#### 4. **Idee e proposte per una politica abitativa strutturale a Roma**

L'attuazione di una politica abitativa che abbia un carattere strutturale si ritiene abbia necessità di un nuovo paradigma culturale sulla funzione sociale della casa e di nuovi strumenti in grado di massimizzare (in termini di numero di abitazioni sociali da rendere disponibili) le ristrette risorse pubbliche disponibili.

I punti fondamentali della proposta di politica abitativa che qui si presenta riguardano il concetto di casa come strumento di Secondo Welfare<sup>4</sup>, nuove modalità gestionali delle abitazioni di tipo socio-immobiliare, valorizzazione dell'offerta abitativa esistente, programmi di investimento nell'edilizia sociale a profitto limitato e modalità di mitigazione del rischio morosità dei conduttori.

##### 5.1. *Considerare le abitazioni sociali come strumenti di Secondo Welfare*

Le esperienze internazionali e le limitatissime, embrionali, iniziative presenti sul territorio nazionale indicano con forza la necessità del superamento della cultura che da sempre ha contraddistinto gli interventi residenziali pubblici. Un approccio che si è limitato esclusivamente agli aspetti edilizi-urbanistici-immobiliari (spesso assai discutibili) senza considerare che essi non sono un fine in sé, ma uno degli elementi da valorizzare all'interno di un approccio integrato di risposta alle esigenze dell'uomo in quanto tale, inserendo il concetto di abitazione a pieno titolo all'interno delle nuove forme di servizi sociali di Secondo Welfare.

E' di fondamentale importanza che l'offerta di abitazioni a valori inferiori a quelli di mercato destinati alla fascia debole della popolazione, fondi i suoi presupposti su una serie di principi "alti" che rendano l'azione dell'Amministrazione Comunale vicina ai fabbisogni dei cittadini, quali:

- considerare la funzione sociale del bene casa rispetto a quella "mercantile";
- evidenziare gli aspetti "collaterali" dell'abitare: la coesione sociale e la sostenibilità ambientale;

<sup>4</sup> Per Secondo Welfare si intende l'insieme dei servizi legati alla protezione sociale integrativa volontaria, soprattutto nel campo delle pensioni e della sanità, e per quanto attiene al presente documento, a una serie di servizi sociali con confini da definire spesso bisogno per bisogno, territorio per territorio, comunità locali per comunità locale, i cosiddetti servizi di qualità sociale: cura delle persone, supporto domestico, cultura, educazione, fruizione di spazi abitativi e del patrimonio ambientale, uso del tempo di non lavoro in generale, esigenze di socializzazione.

- presenza di servizi di accompagnamento sociale alle persone, integrati ai servizi abitativi (mediazione ed intermediazione sociale e culturale, servizi socio-sanitari, neighbourhood service management, property e facility management);
- creazione di un mix sociale, attraverso la diversificazione dei destinatari delle abitazioni (famiglie tradizionali, giovani coppie, studenti, single, migranti, anziani autosufficienti, lavoratori temporanei), e contrattuale (locazione a lungo termine a canoni moderati, locazione a lungo termine a canoni simili a quelli “erp”, locazione temporanea a canoni moderati, locazione a canoni moderati con futura vendita a prezzi convenzionati, vendita immediata a prezzi a prezzi convenzionati e di mercato);
- caratterizzazione delle tipologie degli alloggi e dei servizi, mirata ai fabbisogni delle singole categorie di destinatari (single, anziani, famiglie monogenitoriali, studenti e lavoratori italiani e stranieri);
- un progetto gestionale integrato che sviluppi e metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione e alienazione futura ecc..) e coordini le dimensioni rilevanti (economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale) all’interno di un disegno complessivo.

## 5.2. *Valorizzare l’offerta abitativa esistente*

Per valorizzazione dell’offerta abitativa esistente si intende l’orientamento della domanda non tradizionale su specifiche linee di offerta da realizzare in modo efficiente e sufficiente ai fabbisogni su spazi già edificati da riconvertire e di abitazioni non occupate e invendute da recuperare al fine di ridurre il disagio abitativo.

- Azione 1: dirottare la domanda impropria e non tradizionale su specifiche linee di offerta

La presenza di molteplici università pubbliche e private determina la presenza di 222mila studenti iscritti nelle facoltà con sede nel Comune di Roma di cui 77mila provenienti da fuori della regione Lazio e da altri Paesi comunitari ed extracomunitari e da 26mila iscritti residenti in altre province del Lazio. Quindi 100.000 studenti, non residenti a Roma, che ogni anno ricercano un’abitazione privata perché la città è carente di strutture specifiche (cohousing, studentati, ostelli, ecc.). A tale domanda si devono aggiungere tutti i lavoratori in trasferta temporanea di medio periodo: dai manager ai dottorandi-ricercatori italiani e stranieri, ai lavoratori immigrati in cerca di lavoro, ai turisti non alberghieri; tutti soggetti che costituiscono segmenti di una domanda alloggiativa “impropria”, la quale rende impossibile il reperimento di unità abitative decorose e droga le aspettative di rendimento per i proprietari immobiliari sottraendo alla domanda “tradizionale” rilevanti quote di offerta.

- Azione 2: recuperare le abitazioni non occupate e le abitazioni invendute

Le abitazioni inutilizzate nel Comune di Roma – dati CRESME 2011 – si stima siano 69.730.

La differenza fra le abitazioni complessive esistenti (1.227.270) e quelle occupate (1.080.960) definisce il “non occupato da persone residenti”: 146.308. Da queste tuttavia, vanno sottratte le abitazioni godute da non residenti (30.100) e quelle ad uso vacanza, studio o lavoro, la cui quota è stimata essere dell’ordine del 60% delle 116.210 abitazioni non occupate da persone residenti e non residenti, pari appunto a 69.730.

Si ritiene che una quota consistente, “fisiologica e permanente” sia ubicata entro l’anello ferroviario ed è caratterizzata soprattutto dall’essere posseduta da medi e grandi proprietari (ad esempio in fase di manutenzione straordinaria) e/o da famiglie che temporaneamente la tengono sfitta per esempio per consentire ai figli, di abitarle non appena formano una nuova famiglia.

Una consistente quota degli alloggi non occupati proviene dalle 75.530 nuove abitazioni prodotte nell’ultimo decennio, si stimava nel 2011 che fra le 10.000 e le 16.000 abitazioni, non abbiano ancora trovato collocazione sul mercato, rimanendo invendute e sono ubicate prevalentemente nelle aree di espansione.

Il patrimonio abitativo non occupato è in capo a diversi tipi di proprietari: circa il 10% appartiene a grandi proprietari pubblici (Ater, Enti previdenziali di diritto pubblico, ecc.). Questi alloggi sono sfitti prevalentemente per ragioni di condizioni dell’immobile e necessità di operazioni di manutenzione o perché fanno parte del cosiddetto “patrimonio frizionale” (il tempo del cambio di locatario); circa il 35% appartiene a piccoli proprietari privati residenti a Roma, ma anche fuori città, provincia e regione; infine circa il 55% è di medi e grandi proprietari privati (famiglie, enti previdenziali privati, banche, istituti religiosi, altre persone giuridiche) e di imprese immobiliari.

5.3. *Promuovere programmi di investimento a profitto limitato in abitazioni esistenti da destinare ad edilizia sociale*

Attualmente è possibile affermare che ci si trova in una situazione paradossale:

- gli immobiliari e i costruttori hanno un elevato patrimonio immobiliare invenduto (stima di 10-16mila abitazioni al 2011, oggi forse di più);
- le banche hanno notevoli crediti in sofferenza nei confronti degli immobiliari, ciò contribuisce insieme ad altre cause, alla difficoltà di concessione di nuova finanza al sistema economico locale;
- il disagio abitativo dei cittadini ha toccato punte elevatissime ed i canoni di locazione nonostante la crisi generalizzata hanno avuto una flessione impercettibile;
- il sistema pubblico (Comune – ATER) ha un patrimonio abitativo consistente (circa 100mila abitazioni) che potrebbe essere parzialmente dismesso per finanziare nuovi progetti di housing sociale. Una norma del 1993 (e successive variazioni anche a livello regionale, che non hanno scalfito le loro modalità di alienazione) consente la vendita a prezzi “scandalosamente” bassi, al valore catastale con sconto del 30%, quindi mediamente tra i 30mila e gli 80mila;
- il FIA gestito da CDP ha una capacità di intervento di 2 miliardi di euro di cui solo 450 milioni deliberati;
- la Regione Lazio può orientare in questa direzione la programmazione dei fondi strutturali europei. Il FESR può essere complementare al FSE per investire nelle infrastrutture sociali di supporto all'alloggio<sup>5</sup>;

pertanto, risulta evidente che, nonostante ci si trovi in un periodo di scarsità di risorse pubbliche e di crisi economica, un programma di lungo periodo di housing sociale fondato principalmente sull'offerta di abitazioni in locazione a canoni moderati (5 euro mq/mese) promosso dall'Amministrazione Comunale e supportato dalla Regione Lazio è possibile (come si cercherà di dimostrare nel seguente paragrafo) a condizione che sia concepito e sviluppato con un'idea di fondo: le variabili economiche del progetto devono essere apportate senza intenti speculativi.

5.4. *Una nuova modalità di gestione: socio-immobiliare*

La gestione delle abitazioni sociali, all'interno di questo percorso descritto, necessitano di abbinare alle competenze di tipo immobiliare anche quelle di tipo sociale. Risulta evidente che i conduttori di queste abitazioni (almeno alcuni), necessitano di una rete sociale di supporto, di occupazione e di incremento del livello di consapevolezza civica che di conseguenza riduce la morosità e la mancanza di attenzione e decoro delle abitazioni stesse. Un processo di cambiamento culturale, lungo e faticoso. Necessità di cooperative e assistenti sociali, non solo di avvocati e contabili.

5.5. *La mitigazione del rischio di morosità dei conduttori delle abitazioni sociali*

Si ritiene che una modalità di gestione socio-immobiliare, i cui punti salienti sono stati precedentemente delineati, possa mitigare il “rischio morosità”, la cui minimizzazione è di fondamentale importanza in un progetto che si fonda sulla restituzione degli investimenti, e la loro remunerazione (sia pur non speculativa) sulla capacità di pagamento dei canoni dei conduttori.

A tal fine è possibile ipotizzare anche altre soluzioni complementari per mitigare il rischio morosità dei conduttori:

- la creazione di un fondo di garanzia dei canoni di locazione da parte della Regione da attivare anche con i fondi della comunità europea;
- la stipula di contratti di locazione con patto di riscatto a tempo determinato (8 anni) che consenta una piena responsabilizzazione dei conduttori e il pagamento dei canoni in conto prezzo di acquisto.

## 5. Conclusioni

---

<sup>5</sup> Comunicazione della Commissione Europea al Parlamento Europeo al Consiglio, al Comitato Economico Sociale Europeo e al Comitato delle Regioni – COM (2013) 83 del 20/2/2013

Quanto su esposto si ritiene possa contribuire a dare risposta concreta ai 50-70mila nuclei abitativi in stato di disagio, costituiti da giovani, studenti universitari, separati, giovane coppie, sfrattati, lavoratori precari, ma ormai anche persone dell'ex ceto medio.

Da un punto di vista tecnico (economico-finanziario) si ritiene possibile concedere abitazioni (invendute o recuperate dal patrimonio esistente) in locazione a canoni sostenibili per i redditi delle famiglie, senza denaro pubblico a fondo perduto, a condizione che si determinino forme di remunerazione non speculativa degli investimenti degli attori coinvolti.

Le simulazioni economico-finanziarie effettuate, indicano che un progetto per 10.000 abitazioni sociali, (ma può essere strutturato per 1.000 -5.000-20.000) così come delineato, è fattibile con le condizioni-variabili, di seguito riportate, le quali a loro volta possono essere modificate (entro certi limiti), in sede di studio di fattibilità, e combinate in modo da trovare la soluzione ottimale e l'equilibrio di fattibilità:

- acquisizione delle abitazioni già realizzate ed invendute ad un prezzo medio di 1.800 euro al mq. Tale prezzo, si ritiene ampiamente adeguato perché consente ai proprietari (costruttori-immobiliaristi) di mantenere un congruo margine di impresa (si tenga presente che i costi di costruzione attualmente oscillano tra i 900-1.100 euro al mq. e i valori delle aree, gli oneri accessori e le spese tecniche possono incidere tra i 300-500 euro al mq. costruito);
- le fonti di copertura dell'investimento sono ipotizzate per l'80% da equity (capitale proprio) e 20% da capitale di finanziamento (mutuo bancario della durata di 25 anni al tasso del 4,5%);
- il capitale proprio si ipotizza sottoscritto per il 30% da Roma Capitale e dalla Regione Lazio rispettivamente, il 35% da FIA (CDP) la cui remunerazione è prevista in circa il 3% annuo (oltre inflazione), e il residuo 5% da un azionariato etico diffuso la cui remunerazione viene ipotizzata pari al 4% annuo. Il coinvolgimento di un azionariato etico diffuso tra le famiglie romane, potrebbe consentire di realizzare un'operazione di democrazia finanziaria di primaria importanza per la città e per il resto del paese;
- il capitale proprio di Roma Capitale si ipotizza provenga dall'alienazione delle abitazione di edilizia residenziale pubblica di proprietà. Il rapporto tra abitazioni vendute ed abitazioni offerte a canoni calmierati sarebbe pari a: 4,4 abitazioni ERP vendute per ogni 10 abitazioni a canoni calmierati offerte ai cittadini se il prezzo di vendita rimane quello determinato dalla legge del 1993 (media stimata 60.000 euro ad abitazione). Tale rapporto raggiungerebbe 2,6 : 10 se il valore di vendita delle abitazioni ERP venisse rivisto dalla Regione Lazio (portandolo ad una media di 100.000 euro ad abitazione). Vendita a valori che comunque renderebbero ampiamente soddisfatti gli inquilini-acquirenti, consentirebbero un effetto moltiplicatore di abitazioni sociali immesse sul mercato, consentirebbe vantaggi in termini di cura e manutenzione del patrimonio immobiliare (da parte dei nuovi proprietari), e incrementerebbe le entrate nelle casse comunali (imposta sulla casa pagata dai nuovi proprietari);
- la quota di capitale proprio della Regione Lazio potrebbe arrivare sempre dall'alienazione degli immobili ERP di proprietà ATER oppure si potrebbero utilizzare anche i 257milioni di euro stanziati per il "Piano Straordinario per l'emergenza abitativa" (80% per Roma Capitale) approvato il 14 gennaio 2014, oppure da altri fondi che la Regione nella medesima delibera ha indicato di voler reperire allo scopo di ridurre l'emergenza abitativa;
- l'alienazione delle abitazioni ai conduttori medesimi è prevista nell'anno 8° ad un valore maggiorato del 15% di quello di acquisto (2.070 al mq.);
- i canoni di locazione delle abitazioni sono ipotizzati pari a 5,50 euro al mq./mese (60mq. a 330 euro al mese). Si tenga presente che è possibile immaginare anche un mix di conduttori che, in base al reddito e alla condizione familiare (accertata con indagini dei servizi sociali/guardia di finanza/agenzia entrate), paghino un canone compreso tra 3 e 8 euro mq./mese (per consentire una media di 5,50 euro mq./mese);
- la manutenzione, essendo prevista l'acquisizione di abitazioni nuove, non si prevede per i primi 2 anni e fino all'8° è progressiva fino a raggiungere lo 0,75% annuo di valore;
- il costo di gestione annuo è stimato in 500 euro annuo per abitazione, ovviamente esso è da determinarsi in maniera puntuale in funzione del numero di abitazioni gestite;

- l'advisoring e le spese necessarie per la strutturazione dell'operazione complessiva è stimato una tantum (da imputare agli investimenti iniziali) in 1.000 euro ad abitazione, anche questo dato è da determinarsi in maniera puntuale in funzione del numero di abitazioni;
- gli ammortamenti considerati incidono con una quota del 1% l'anno del valore delle abitazioni.

In tal modo al termine del periodo degli 8 anni considerato, restituito il finanziamento bancario, pagate le remunerazioni annuali e CDP e all'azionariato etico diffuso, l'IRR dell'equity (il tasso interno di rendimento) delle diverse tipologie di quotisti del fondo risulta essere il seguente:

- Roma Capitale                      2,8% annuo
- Regione Lazio                      2,8% annuo
- CDP                                      6,6% annuo
- Azionariato etico diffuso    6,1% annuo.

Quindi, i quotisti pubblici (Roma Capitale e Regione Lazio), non solo avrebbero indietro il capitale investito, (per poterlo impiegare in operazioni simili) ma avrebbero anche un rendimento dall'investimento di tipo non speculativo.

#### 6.1. *Invito al Sindaco di Roma e al Presidente della Regione Lazio*

Allora è fondamentale che il Sindaco Marino, il Presidente Zingaretti facciano proprio un progetto "senza ulteriore consumo di suolo", in grado di produrre un vero cambiamento di tipo economico, sociale e culturale. Coinvolgano le banche, i costruttori, la CDP, gli stessi sindacati degli inquilini, prendano decisioni e intraprendano azioni per una soluzione concreta, immediata e strutturale della "questione abitativa" romana.

Una soluzione, come quella proposta, che inizi da Roma a ridurre il male di questi nostri tempi: l'ampliamento delle diseguaglianze sociali con tutto quello che ne consegue.

E' necessario coraggio, competenza, trasparenza, entusiasmo, capacità di negoziazione, pensiero lungo e visione strategica orientata al bene della maggioranza dei cittadini.

Senza timori, in modo da cambiare davvero le regole del gioco in questa città e in questo paese.

Tecnicamente si può fare.