

**Bisogni abitativi  
e housing sociale  
nella trasformazione  
urbana**

**Martedì 12 aprile**

CGIL Nazionale  
Corso d'Italia, 25  
ore 9,30 - 14,00

Segreteria: Ambiente e Territorio  
CGIL Nazionale  
Tel 06.8476268  
Fax 06.8476329  
ambiente-territorio@cgil.it

a cura del Dipartimento Ambiente e Territorio  
Area Politiche della casa e degli insediamenti urbani  
e-mail: casaecitta@cgil.it

Riflessione sviluppata nel seminario **"Bisogni abitativi e housing sociale nelle trasformazioni urbane"**, ovvero:

**Trasformazione urbana, bisogni abitativi diversificati, dinamiche sociali passate e sviluppi futuri, risposte possibili che investono la contrattazione nazionale e territoriale**



**Il nostro Paese è stato caratterizzato da politiche che negli anni hanno fortemente incentivato la proprietà abitativa come unica risposta strutturata al bisogno di casa, laddove una società mobile e flessibile e con bassi redditi come quella odierna avrebbe richiesto un irrobustimento dell'offerta in affitto.**

La questione abitativa è stata, di conseguenza, relegata ai margini delle agende politiche, nazionali e locali, nella illusoria convinzione che, a fronte di un'alta percentuale di abitazioni in proprietà, il mercato avrebbe risolto il problema della scarsità di alloggi in locazione. Ma da qualche anno la questione abitativa ha assunto una nuova centralità, tornando ad essere un tema caldo del dibattito pubblico. Il mercato infatti, com'era prevedibile, con la liberalizzazione degli affitti non ha prodotto effetti di calmieramento, ma l'esatto opposto: una crescita incontrollata dei canoni che ha comportato l'avvicinamento del loro valore a quello della rata del mutuo, inducendo le famiglie ad indebitarsi per l'acquisto della casa per cifre sempre maggiori e per periodi più lunghi.

Questo ha prodotto ambiti di forte fragilità economica, nell'area della proprietà e soprattutto in quella dell'affitto, ed un crescente squilibrio sociale, oggi aggravato dalla crisi. Tende a crescere un forte disagio abitativo: nonostante nel nostro Paese ci siano più abitazioni che famiglie (rispettivamente 32 e 25 milioni); nonostante una produzione edilizia molto sostenuta, in particolare nell'ultimo decennio (escluso l'ultimo periodo, circa 300.000 nuovi alloggi ogni anno), nonostante siano stimati 800.000 alloggi vuoti.

#### **Stock abitativo**

<b>proprietà</b>	<b>68,5% delle famiglie</b> <b>16,9 mln di famiglie</b> <b>42 mln di persone</b>
<b>affitto</b>	<b>18,9% delle famiglie</b> <b>4,7 mln di famiglie</b> <b>11 mln di persone</b>
<b>altro titolo</b>	<b>12,6% delle famiglie</b> <b>3,1 mln di famiglie</b>
<b>↓</b>	
<b>domanda mobile</b>	<b>6,9 mln di persone</b>

CGIL Nazionale su dati ISTAT

## Le dinamiche che hanno concorso alla determinazione dei bisogni attuali.

**1 - Sono aumentate negli anni le condizioni di disagio delle famiglie, legate all'aumento dei costi degli immobili e dei canoni di affitto, parallelamente ad una diminuzione dei redditi e alle minori capacità di spesa, nonché le condizioni di forte disagio relativo ai nuclei che hanno un'incidenza delle spese oltre il 40% del reddito, oltre cioè la soglia ritenuta critica per l'equilibrio familiare.**

Questa situazione ha determinato una riduzione del potere di acquisto delle famiglie, costrette a limitare spese e consumi, ed ha concorso all'aumento di persone in condizione povertà relativa: sempre più famiglie, in cui uno o più componenti lavorano, sono povere o vivono in situazione di forte fragilità economica. Si stima che nei prossimi anni ci saranno in Italia 13-15 milioni di famiglie che disporranno di un reddito mensile di 1.500 euro al mese o poco meno, al di sotto del reddito medio e sopra però la soglia di povertà.

### Canoni, costi di abitazioni e salari

**nell'ultimo decennio (periodo 2000-2010):**

- aumento medio canoni contratti rinnovati **+130% (+145% nei grandi centri urbani)**
- aumento medio costo degli immobili **+50,5% (+100% nei grandi centri urbani)**

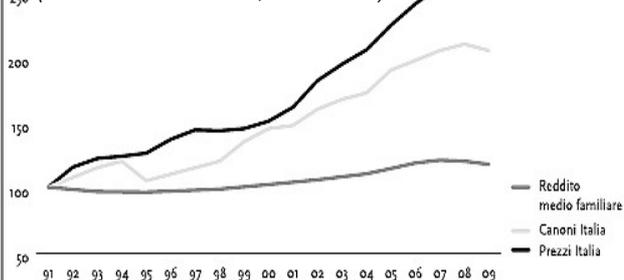
**Nel 2010**

- livello dei salari poco superiore al 2000
- livello retribuzione netta inferiore al 2000
- salari reali: perdita 5,400 euro nel decennio

CGIL Nazionale su dati SUNIA – IRES CGIL - UBH

### Prezzi, canoni di abitazioni, reddito familiare 1991-2009

(valori in numero indice, 1991 = 100).



NOMISMA

**2 - L'innalzamento dei valori immobiliari ha alimentato un esodo di popolazione verso i comuni esterni, caratterizzati da un'ampia offerta di nuova edilizia abitativa con tipologie a bassa densità a prezzi più abbordabili (ad esempio nel 2008 Roma ha visto la cancellazione di 38.142 abitanti verso i comuni del Lazio, di cui il 77% verso i comuni della Provincia, dal 2005 +14%; il prezzo medio pagato per un'abitazione a Roma è stato 321.785 euro, nei comuni della provincia 185.470 euro, -43%); la dispersione residenziale, basata sulla sola accessibilità automobilistica, ha aggravato la congestione sulla rete viaria di ingresso alle città; i processi di dispersione insediativa hanno prodotto un ulteriore consumo di suolo agricolo; i differenziali in termini di accessibilità e qualità della vita urbana sono aumentati, nonché, per coloro che dopo il trasferimento continuano a lavorare nelle città, i costi di trasporto.**



**Siena, qualità urbana nella stagnazione demografica**

1951: 52.566 abitanti

2010: 54.414 abitanti

1951-2010: +3,5%

Over 65 anni= 27,4%



**Aprilia, assenza di identità e crescita vorticoso**

1951: 6.943 abitanti

2010: 69.709 abitanti

1951-2010= +904,0%

Over 65 anni= 14,8%



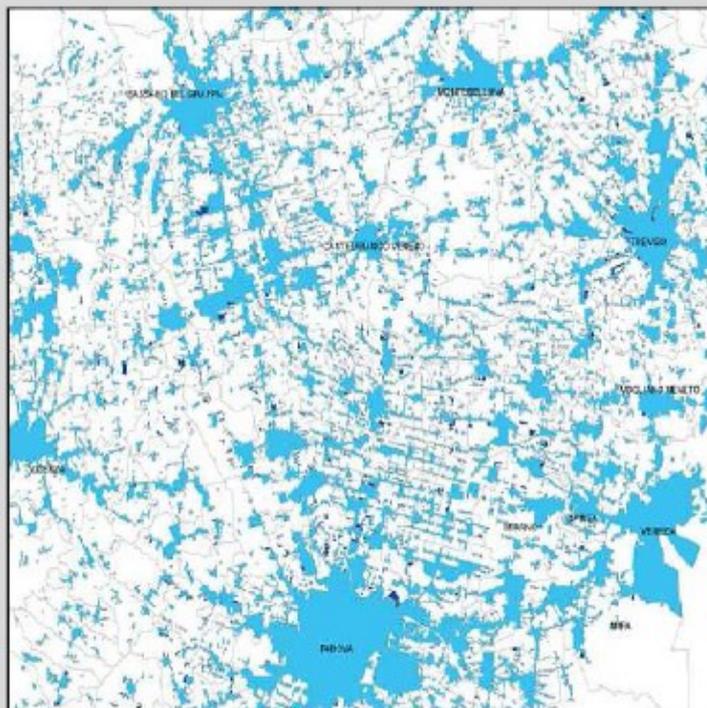
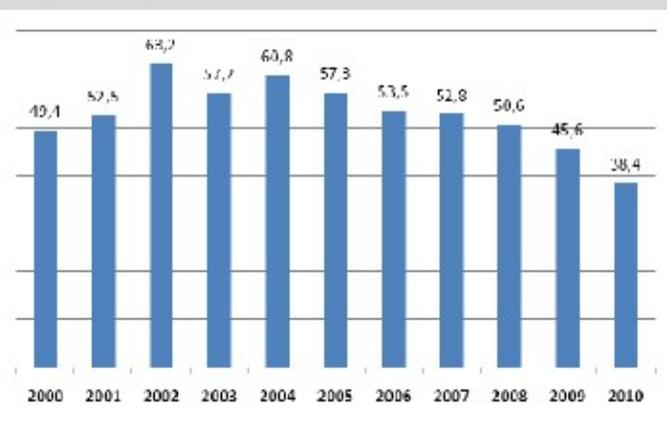
l'abitazione individuale/il tessuto senza ordine e gerarchia/la mobilità veicolare/i nuovi luoghi di aggregazione



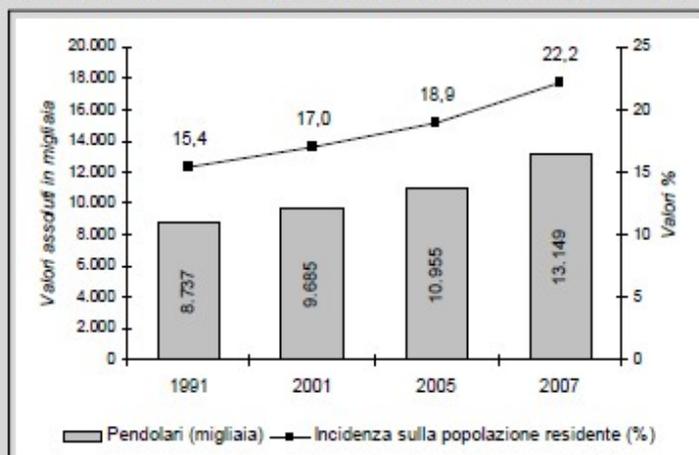


## Il consumo di suolo: 50 ettari al giorno solo per edifici

Stima dell'andamento del consumo medio di suolo (in ettari/giorno) nel periodo 2000-2010 in Italia al netto delle infrastrutture



## Numero e incidenza dei pendolari in Italia, 1991-2007 (v.a. e val. %)

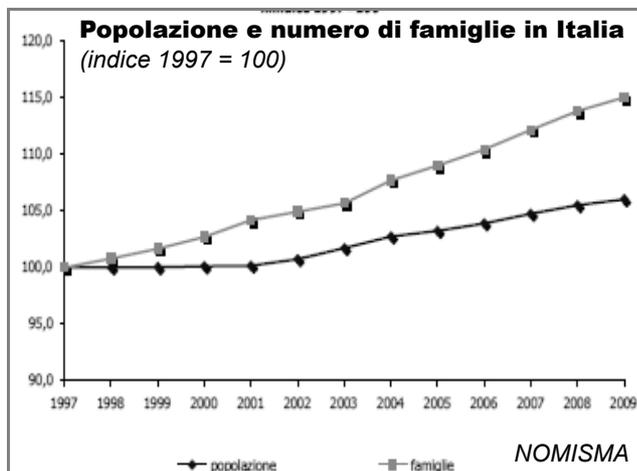


## Spostamenti sistematici per motivi di studio o di lavoro

Luogo di residenza	Motivazione dello spostamento	Modalità dello spostamento					
		A piedi o in bici	Treno	Corriera, pullman aziendale o scolastico	Tram, bus, metropolitana	Auto (conducente o passeggero)	Moto
Comune centro area metropolitana	Lavoro	16,2	2,6	1,9	28,1	53,8	11,3
	Studio (persone fino a 34 anni)	37,3	1,8	1,1	29,9	31,6	8,4
Periferia area metropolitana	Lavoro	11,4	6,3	4,7	8,5	76,1	4,3
	Studio (persone fino a 34 anni)	27,2	8,7	19,4	14,0	44,7	2,3

**3 – La domanda è sempre più frammentata** in primo luogo per motivi legati alla tipologia familiare che negli anni si è fortemente modifica, con una diminuzione dei componenti per nucleo (oggi in media 2,4 per nucleo), contemporaneamente ad un aumento dei nuclei: ci sono più famiglie, ma sempre più piccole. Dal 2003 al 2009 le famiglie sono aumentate dell'8,9%, crescendo mediamente ogni anno di 338.000 unità.

A questo deve aggiungersi la presenza dei migranti, ai quali si deve il saldo positivo della popolazione nel nostro Paese: 4 milioni 280 mila, cui devono aggiungersi gli immigrati irregolari stimati in circa 600 mila. Nel complesso circa 1 milione 300mila nuclei familiari.



#### Presenza dei migranti

**Al 1° gennaio 2010:**

**4,3 milioni di stranieri residenti** (Istat)

**600mila immigrati regolari** (Fondazione ISMU)



**1,3 milioni di nuclei**

**per la quasi totalità vivono in affitto:**

**l'80% in coabitazione,**

**l'85% con un contratto non registrato,**

**l'80% è monoreddito,**

**il 70% ha un reddito inferiore a 15.000 euro annui**

(CGIL Nazionale su dati SUNIA)

### I bisogni abitativi.

**Sono individuabili una serie di categorie sociali che esprimono una domanda di abitazioni in locazione.** In parte sono nuclei che hanno i requisiti per un alloggio pubblico, ma ai quali l'esiguità del comparto non riesce a dare risposta, in parte nuclei che non hanno tali requisiti, ma per i quali non c'è compatibilità con i livelli attuali del mercato privato, perché comunque al di sotto di certe soglie di reddito o in condizioni di vulnerabilità. Sono categorie sociali che esprimono una domanda di abitazioni per le quali è necessaria una risposta in termini di edilizia sociale.

In rapporto al reddito	.....alle condizioni di vita	..... alle condizioni di mercato
Famiglie appartenenti alla fascia di reddito bassa che esprimono una domanda di casa primaria	Single	Domanda di affitto di chi non riesce ad accedere al credito
Famiglie appartenenti alla fascia di reddito medio o medio bassa che esprimono una domanda di abitazione primaria	Giovani coppie	Domanda di affitto di chi deve soddisfare un bisogno abitativo temporaneo
Famiglie monoreddito	Lavoratori mobili	Domanda di affitto potenziale di chi si rivolge al mercato della proprietà perchè lo percepisce come più conveniente rispetto a quello dell'affitto
Pensionati a basso reddito	Lavoratori immigrati	
	Giovani al primo impiego	
	Studenti universitari	
	Portatori di handicap	
	Famiglie monogenitoriali	
	Anziani	
	Sfrattati	

NOMISMA

### Gli scenari possibili.

Dalle nostre proiezioni nel prossimo futuro ci troveremmo ad avere un mercato dell'affitto così composto: ad un estremo un'area di **canone libero (1100 euro)**, all'altro i **canoni di edilizia sociale (80 euro)**. All'interno tre aree: la prima a **canone concordato (800 euro)**, seppure con le difficoltà che questo strumento avrà nella sua applicazione in seguito alle misure recentemente introdotte. Le altre due sono riferite ai bisogni abitativi che oggi hanno maggiori difficoltà di risposta: la prima dovrebbe attestarsi su canoni di 600 euro mensili, se gli investimenti dei Fondi immobiliari lo renderanno possibile. La seconda è riferita ai bisogni delle famiglie che si collocano in una fascia di reddito intermedia che si attesta su circa 1.500 euro al mese o poco meno. Si tratta per lo più di nuclei il cui capofamiglia è un pensionato, un operaio, un giovane precario o un

lavoratore extracomunitario e rappresentano una sorta di «cuscinetto sociale» che rimane al di sotto della media dei redditi dei cittadini italiani e sopra però la soglia di povertà. L'esplosione del numero degli "impovertiti", tenendo conto delle limitatissime opportunità di accesso all'edilizia pubblica, non può trovare nel mercato attuale una risposta compatibile con i propri redditi.

<b>Mercato libero</b> 1100 euro	<b>Canale concordato</b> 800 euro	<b>Fondi immobiliari</b> 600 euro	<b>?</b> 400 euro	<b>Edilizia pubblica</b> 80 euro
------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	----------------------	-------------------------------------

### Le risposte possibili.

Le diverse risposte riguardano:

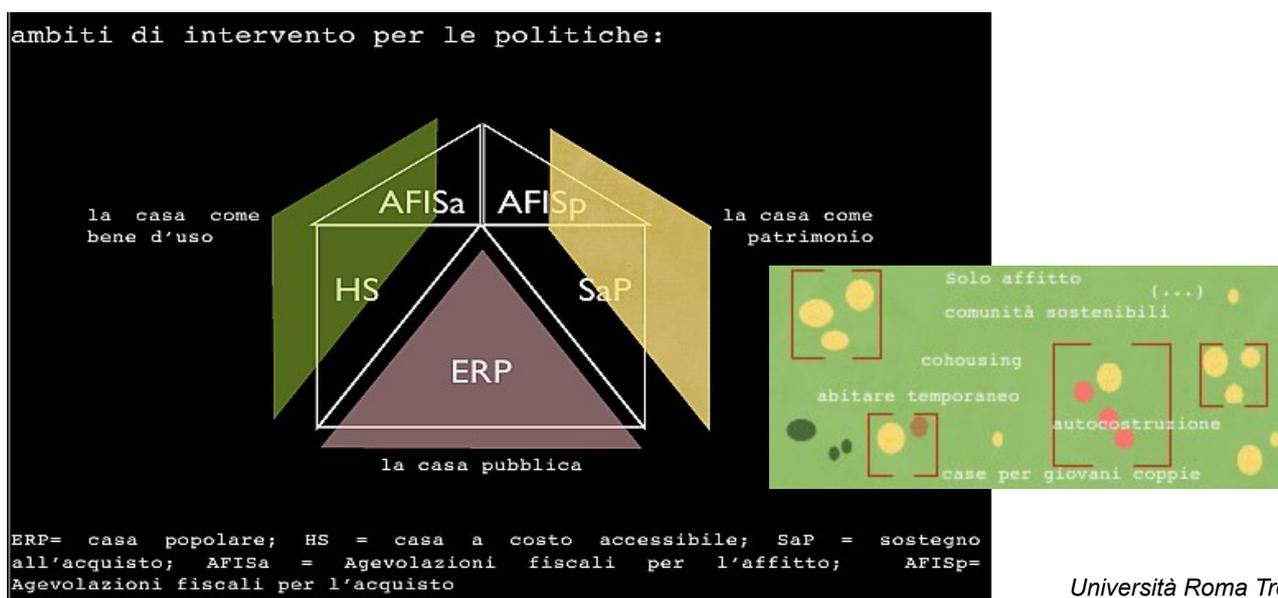
#### 1 - la casa popolare

Edilizia Residenziale Pubblica

#### 2 - la casa a costo accessibile

Edilizia Residenziale sociale

#### 3 - la casa sul mercato



Quando parliamo di Edilizia Residenziale Sociale e di casa a costo accessibile, parliamo di qualcosa di diverso dall'Edilizia Residenziale Pubblica. I punti di maggiore divergenza, rispetto alle tradizionali politiche che hanno preso il via con la legge 167/62 e riformate con la 865/71, sono riconducibili alle seguenti:

Ieri	Oggi
Esproprio	Perequazione urbanistica
Modello quartieri ERP	Trasformazioni urbanistiche non specializzate
Alloggi a canone sociale	Alloggi che prevedono una vasta articolazione del canone
Natura pubblica dell'intervento	Coinvolgimento di risorse private

NOMISMA

**1** - Nella storia dell'edilizia residenziale pubblica possono essere individuati tre periodi principali:

- **l'istituzione dell'edilizia economica e popolare:** la legge Luzzati del 1903 crea gli Istituti Autonomi per le Case Popolari al fine di coordinare le diverse iniziative promosse da cooperative, enti di beneficenza, riunificando i diversi soggetti; gli interventi, fino al 1919, furono finanziati con risorse comunali. Con il Testo Unico del 1919 lo Stato interviene per far fronte alla crisi degli alloggi del dopoguerra con il blocco dei fitti e agevolazioni di natura fiscale per l'edilizia sociale protratte fino al 1928 ed estese però all'edilizia privata di qualsiasi tipo.

- **il ventennio fascista:** lo Stato intervenne direttamente, nasce l'edilizia residenziale statale; si attivano gli IACP, da 59 nel 1931 a 78 nel 1936, ma aumenta il differenziale tra investimenti per l'edilizia popolare e quelli per l'edilizia statale. Tra il 1936 e il 1940, 42% Erp e 58% ES.

- **il secondo dopoguerra:** il doppio settennio INA Casa, il Piano Casa Fanfani. Ma soprattutto la L.167/1962, la 865/197 approvata in seguito allo sciopero nazionale sulla casa del novembre 1969, il Piano decennale 1978.

Dopo un secolo la fase dell'edilizia residenziale vera e propria, caratterizzata dall'intervento diretto dello Stato, si è conclusa: la produzione di edilizia finanziata dalla spesa pubblica è passata dalle 30.000 unità del 1984 alle meno di 2000 dell'ultimo periodo.

**Paradossalmente, la condizione attuale ci ripropone una situazione analoga a quella precedente l'istituzione dell'Istituto Autonomo Case Popolari.** Gli interventi per l'edilizia sociale, terminati i canali di finanziamento pubblici sono delegati all'iniziativa di soggetti differenti da quello pubblico centrale, che devono trovare le convenienze per interventi economicamente sostenibili.

**2 - Alla necessità di case a costi accessibili il Governo ha fornito una risposta con il Piano nazionale di edilizia abitativa** (art. 11 L. 6 agosto 2008, n.133, approvato dal CIPE l'8 maggio 2009, attuato con il DPCM 16/07/2009), volto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa per: a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; b) giovani coppie a basso reddito; c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; d) studenti fuori sede; e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della L. 8 febbraio 2007, n.9; g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

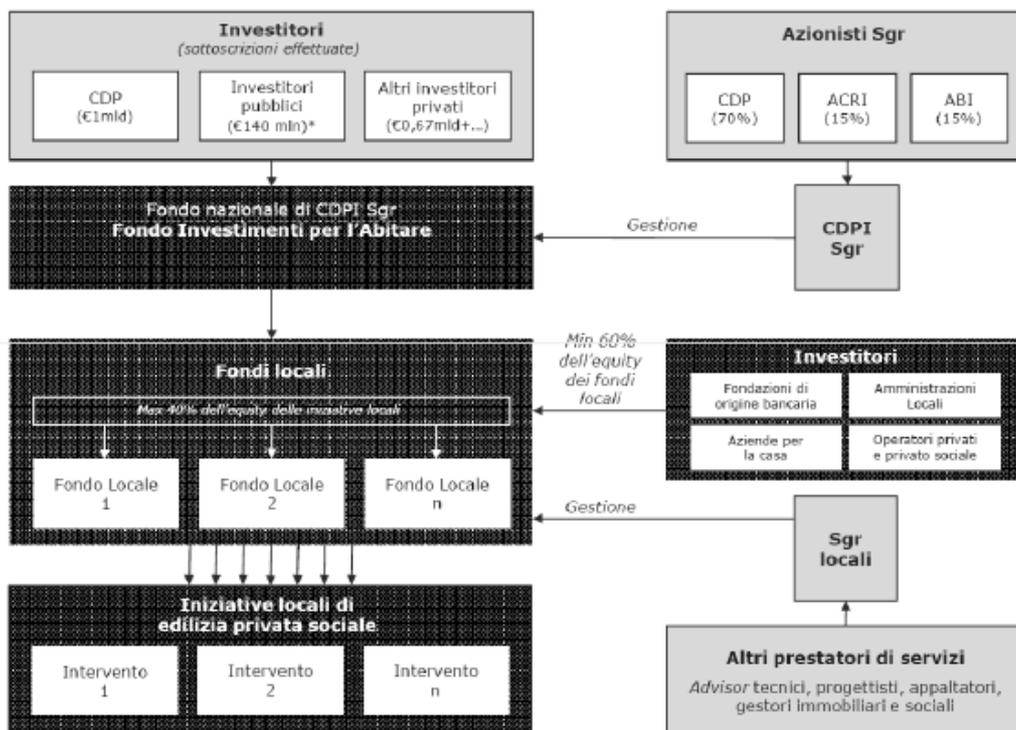
**Il piano è articolato in sei «linee di intervento»:** a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione; b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione, (...), di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo; c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163; d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa; e) ~~programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;~~ f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007,(...)

In sintesi il Piano di Edilizia abitativa rappresenta la versione italiana dell'housing sociale che, in molti Paesi europei, tenta di ampliare, qualificandola, l'offerta degli alloggi in affitto (e in misura minore anche in vendita) per quelle persone che, escluse per ragioni di reddito dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi del libero mercato. Nel Piano di edilizia abitativa si individua un sistema integrato in cui è centrale il concorso dei privati per la costruzione degli interventi con il pubblico.

### FIA - Fondo nazionale gestito da CDPI Sgr

<b>Conce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gestito da CDP Investimenti Sgr S.p.A., riservato ad investitori qualificati</li> </ul>
<b>Missione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investimento nel settore dell'Edilizia Privata Sociale per contribuire ad incrementare l'offerta di alloggi sociali, a integrazione delle politiche di settore dello Stato e delle Regioni in particolare per la fascia "grigia"</li> </ul>
<b>Quadro operativo</b> (a tempo indeterminato) a) art. 11 DPCM 16 luglio 2009 e al b) art. 11 del DPCM 16 luglio 2009 e al c) art. 11 del DPCM 16 luglio 2009 e al d) art. 11 del DPCM 16 luglio 2009 e al	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ammontare obiettivo 2 miliardi di euro</li> <li>Durata di 30 anni, oltre eventuale proroga non superiore a 3 anni</li> <li>Investimento esclusivo in beni di natura immobiliare</li> <li>Partecipazione nei fondi immobiliari (ovvero veicoli di investimento locali) nel limite del 40% del capitale di ciascuna iniziativa locale</li> </ul>
<b>Investitori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CDP, MIT ed altri investitori istituzionali privati, quali banche, compagnie assicurative e casse di assistenza e previdenza professionale privatizzate</li> </ul>
<b>Ambito di azione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutto il territorio nazionale ma su iniziative promosse localmente</li> </ul>
<b>Rendimento obiettivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3% oltre inflazione, generato da un flusso cedolare riveniente dalla locazione degli immobili e dalla rivalutazione a scadenza in corrispondenza della loro cessione</li> </ul>

## Il Sistema Integrato di Fondi



Nomisma

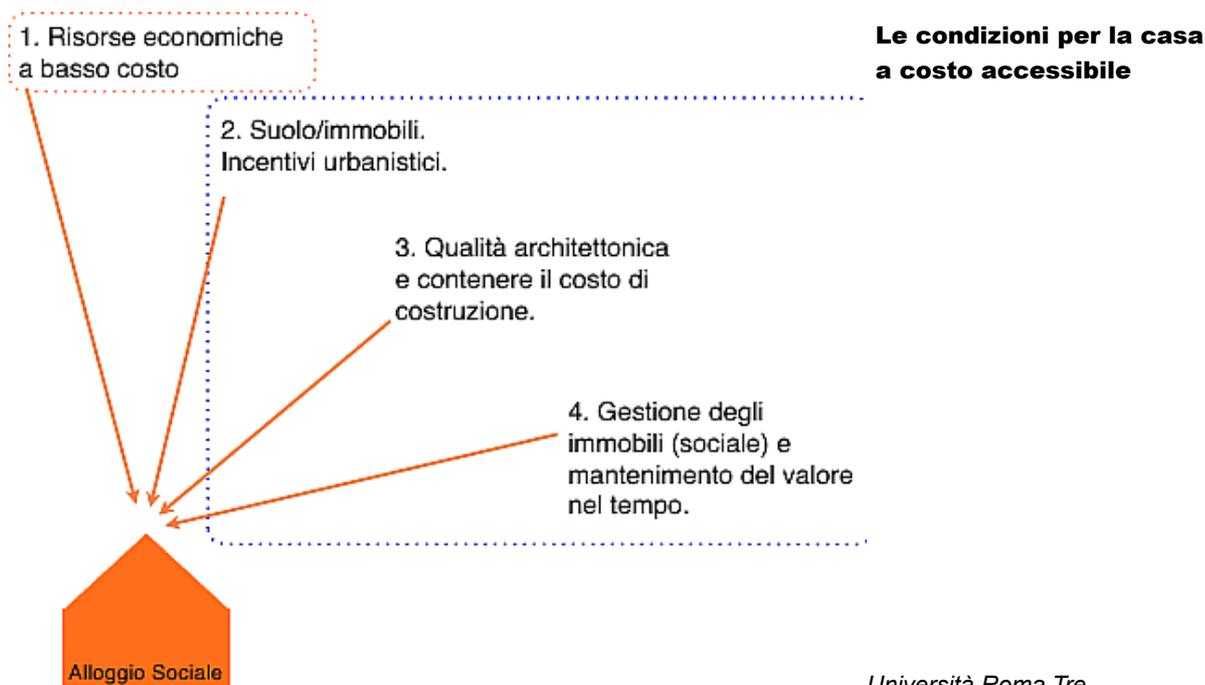
### Gli interventi avviati in Italia si possono ricondurre alle seguenti categorie:

- interventi di housing sociale condotti da soggetti privati e privati/sociali che tendono a focalizzarsi su **situazioni di disagio solvibili**, relative ad utenti che non riescono a sostenere un affitto di mercato ma che possiedono comunque moderata capacità di reddito, condizione che generalmente li esclude dall'ERP
- interventi di housing sociale condotti da privati e privati/sociali rivolti a **fasce di disagio estremo**, meno frequenti e legati alla disponibilità delle risorse e alla sostenibilità dei progetti;
- interventi di housing sociale condotti da soggetti del terzo settore, spesso sostenuti dagli enti locali e dalle fondazioni bancarie, che richiedono **finanziamenti a fondo perduto** per attivare agenzie per l'affitto, residenze per l'inclusione sociale, residenze di tipo comunitario.

**CDP (Cassa Depositi e Prestiti) Investimenti SGR ha deliberato due investimenti**, anche se sono in cantiere molti progetti: per tutti si pone il tema della sostenibilità come capacità sia di soddisfare un'esigenza sociale, sia come sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento, che si raggiunge dando spazio anche all'edilizia residenziale, libera, uffici, e terziaria in genere, ma senza tradire la finalità sociale. I nodi principali che incidono sul sistema individuato per la realizzazione di housing sociale sono legati ad alcuni fattori fondamentali: le aree, devono necessariamente avere un costo tendente allo zero e vincolate a una funzione sociale; il costo di progettazione e costruzione deve essere economico secondo i principi ecosostenibili. Il sistema rischia altrimenti di proporre un livello dei canoni insostenibile per la domanda alla quale è destinato, anche a causa dell'assenza di una reale contrattazione con le rappresentanze dell'utenza. Partendo dai principali progetti in cantiere, il canone medio di un'abitazione sociale risulta in linea con i canoni concordati, quando invece ci si attendeva uno scarto maggiore

**L'Edilizia Privata Sociale presuppone quindi lo sviluppo di progetti di interesse generale dirette a categorie socialmente sensibili mediante una metodologia di attuazione proprie del mercato immobiliare privato;** ha natura di investimento, né sussidio né contributo a fondo perduto. Il SIF (Sistema Integrato di Fondi) è finalizzato all'incremento dell'offerta di Alloggi Sociali (la definizione di Alloggio Sociale è stata introdotta dal D.M. 22 aprile 2008 e si è resa necessaria ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato a soggetti pubblici e privati attivi nella

gestione di servizi abitativi qualificabili come servizi di interesse economico generale. Sono *Alloggi Sociali* le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente finalizzate a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, i quali non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'Alloggio Sociale si configura come "elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati a soddisfare esigenze primarie", non intendendo quindi solo la singola unità abitativa, ma l'insieme dei servizi connessi all'abitare ed evidenziando la necessità di considerare il tema del fabbisogno abitativo con un approccio integrato che consideri gli aspetti immobiliari del bene "casa" e gli aspetti sociali dei "servizi" legati all'abitare).



### 1. Risorse economiche a basso costo:

- agevolazioni ed esenzioni fiscali (es. dal pagamento di una quota parte del contributo di costruzione da parte dell'Ente locale);
- contributi pubblici a fondo perduto (dalla Regione e/o dall'Ente locale di riferimento);
- riduzione degli oneri di urbanizzazione da parte degli Enti locali di riferimento.

### 2. Suolo/Immobili. Incentivi urbanistici:

Acquisizione di aree o beni immobiliari da riqualificare/ristrutturare:

- cessione di aree e/o edifici a costi calmierati o a titolo gratuito dagli Enti locali di riferimento, anche ai sensi del c. 258 art.1 della legge finanziaria 2008 o di eventuali leggi regionali;
- concessioni e diritti di superficie a lungo termine alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili (es. fino a 90 o 99 anni);
- perequazioni, compensazioni urbanistiche e/o premialità sui diritti edificatori, anche ai sensi del c. 259 art. 1 della legge finanziaria 2008 o di eventuali leggi regionali.

**3. Qualità architettonica e contenimento del costo di costruzione** che per la fattibilità degli interventi devono rispettare i principi di ecosostenibilità.

**4. Gestione.** Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati, prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali, e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

## In sintesi

**Nella riflessione sviluppata al Seminario è risultata condivisa la necessità:**

**di rilanciare la richiesta di un tavolo di confronto con il Governo sulle politiche abitative e per superare strumenti che, nella pretesa di favorire il mercato privato, in realtà incideranno negativamente (cedolare secca);**

**di rilanciare la richiesta di investimenti per l'edilizia residenziale pubblica per rispondere in primo luogo all'emergenza abitativa dei nuclei in forte disagio (graduatorie, redditi bassi, morosità impoverimento) per i quali la risposta alle necessità abitative può essere fornita solo dall'edilizia pubblica. Tanto più che questo comparto, con una quantità già esigua rispetto agli altri Paesi europei, ha visto ridurre drasticamente i canali finanziamento e siamo oggi in presenza di un quasi totale smantellamento dell'intervento diretto.**

**Contestualmente alla rivendicazione di finanziamenti per l'ERP, occorre prestare attenzione ai nuovi strumenti che cominciano a delinearsi;** è evidente infatti che la potenzialità dell'housing sociale nel rispondere a fasce del bisogno abitativo, dipenderà dalla sua declinazione e da quanto il soggetto pubblico ed il soggetto privato si confronteranno con i portatori del bisogno e con le loro rappresentanze sociali.

**Intanto va considerato che l'avvio di esperienze in housing presuppone una fase di sperimentazione i cui risultati non sono immediati, ma verificabili soltanto nel futuro. E' evidente tuttavia che i risultati futuri dipendono dalla progettazione e dagli obiettivi che si definiscono oggi. Qui un ruolo importante possono averlo gli enti locali, sia per creare opportunità, sia nel rapporto con i privati interessati.** Verso gli Enti locali, da parte sindacale, è possibile fin d'ora promuovere iniziative di confronto ai fini di sviluppare una contrattazione territoriale capace di rispondere alle diverse domande abitative. Se al fabbisogno che nasce dall'emergenza, la risposta può essere fornita dall'ERP, ad un bisogno casa diversificato, a determinate condizioni, può rispondere l'housing sociale.

Questo strumento dovrebbe in via prioritaria saper guardare alla **possibilità di recupero di aree dismesse, di stabili vuoti o degradati**, in un'ottica di sostenibilità abitativa ed evitando ulteriore consumo di suolo, guardando anche agli immobili che saranno trasferiti dallo Stato agli Enti locali e a quelli confiscati alle mafie, destinati a fini sociali. E' più che mai necessario che nella ricerca di risposte alla domanda di casa l'la nostra iniziativa nazionale e la contrattazione territoriale sappiano porsi l'obiettivo della riqualificazione dei centri urbani per una migliore vivibilità