

## PROTOCOLLO DI INTESA TRA FEDERCASA E SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI

Le associazioni in rappresentanza degli Inquilini e Federcasa condividono un percorso comune per la difesa e l'ampliamento del Patrimonio dell'Edilizia Residenziale Pubblica ponendo al centro gli interessi della persona.

L'esigenza di un rilancio delle politiche inerenti il comparto abitativo nasce in relazione alle modificazioni sociali ed ai cambiamenti di natura economica che hanno interessato il settore e che, ancor di più oggi, richiedono una pronta e sollecita risposta da parte delle Istituzioni, soprattutto attraverso l'introduzione di normative capaci di dare risposta ai mutamenti, ai nuovi bisogni emergenti e ai conflitti sociali sempre più crescenti.

Le crisi degli anni precedenti che rischiano di protrarsi ulteriormente, i processi inflattivi conseguenti alla aggressione della Russia nei confronti dell'Ucraina, hanno peggiorato ulteriormente le condizioni di vita dei soggetti più fragili ma anche di una parte significativa del ceto medio.

Tutto questo, insieme ad un progressivo aumento dei valori del mercato immobiliare, determina un aumento della divaricazione tra possibilità economica della domanda debole e costi estremamente elevati, in particolare nel settore delle locazioni dove le famiglie incontrano ulteriori difficoltà dovute alla mancanza di offerta in particolare nelle grandi aree metropolitane e nelle città turistiche dove il diffondersi degli affitti brevi spinge in alto i prezzi e riduce l'offerta di affitto per i residenti, gli studenti fuori sede, i lavoratori che trovano lavoro da altre città o paesi.

L'edilizia pubblica e sociale, che dovrebbe fornire una risposta a questa domanda e riequilibrare il mercato, è particolarmente sottodimensionata e scoraggiata da una fiscalità non adeguata alle reali necessità. A fronte di tale scenario socio-economico, il mercato immobiliare richiede un'attenzione dal punto di vista normativo al fine di meglio disciplinare i diversi profili.

Lo Stato ha numerose competenze in materia, indicate in modo puntuale all'articolo 59 del Decreto Legislativo 112 del 1998 (tra cui: la definizione dei livelli minimi del servizio abitativo e l'elaborazione di programmi di ERP di interesse nazionale) ed all'articolo 117, comma 2, lett. m), Cost. (determinazione dei diritti civili e sociali da garantire per tutti), a cui ha adempiuto in minima parte.

Di assoluta rilevanza è la questione del finanziamento pubblico al settore abitativo ritenendo del tutto irragionevole che lo Stato, diversamente da come avviene in tutti i Paesi dell'Europa, sia esente dalla responsabilità di finanziarie, con continuità e sulla base di programmi pluriennali condivisi da Regioni e Comuni.

La Commissione Europea ha recentemente compiuto un passo significativo nominando Dan Jørgensen Commissario europeo per l'Energia e l'Edilizia abitativa. È la prima volta che accade e segnala la volontà di sviluppare una strategia europea per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili. Per questo obiettivo è stata istituita la Commissione Speciale sulla Crisi Abitativa nell'Unione Europea (HOUS) presieduta da Irene Tinagli e composta da 33 membri che entro i 12 mesi dal suo mandato dovrà presentare una relazione finale con le raccomandazioni concrete per La commissione Europea, gli stati membri e gli operatori.

Anche Housing Europe (Organizzazione che raccoglie tutte le Varie Federazioni o Attori interessati all'Housing Sociale Europei) che vede per la prima volta alla sua guida un Italiano, Marco Corradi, potrà contribuire a sensibilizzare l'attenzione.

E' questa una occasione importante per portare non solo a livello nazionale ma europeo proposte in grado di contribuire alla stesura di un vero e proprio piano casa.

L'edilizia sociale pubblica ha bisogno di sovvenzioni e vi è l'assoluta necessità che risultino stanziate con continuità in modo tale che possano essere programmate per tempo da Regioni e Comuni con modalità e procedure che devono diventare ordinarie, condizione questa per ridurre i tempi per la loro piena utilizzazione. E' indispensabile, quindi, che venga stabilita una posta di bilancio stabile per l'edilizia residenziale pubblica, considerando che il nostro Paese è tra quelli con la più bassa spesa sociale per la casa. E le risorse disponibili per il disagio abitativo devono essere concentrate sull'ERP, non su progetti alternativi fino ad oggi rivelatisi fallimentari o quantomeno non risolutivi del disagio.

Di fondamentale importanza è il riconoscimento dell'edilizia residenziale pubblica come Servizi di Interesse Generale (SIG) al fine di superare le difficoltà di accesso diretto ed indiretto ai fondi europei che nascono dal considerare il settore come ricompreso tra i Servizi Economici (SIEG).

Gli ex IACP vivono da troppo tempo in condizioni di forte criticità. Permane ancora irrisolto un aspetto determinante che condiziona lo stesso ruolo che gli Istituti sono chiamati a svolgere. In sintesi: se compito primario loro attribuito debba essere quello di governare un patrimonio comunque rilevante la cui gestione non può che risultare relazionata a criteri di efficienza ed economicità ovvero se agli Istituti spetti anche il compito di assistenza per le fasce di inquilinato più bisognose anche a discapito di assicurare bilanci in ordine. Si tratta di superare una condizione non priva di ambiguità che, oltre ad evidenti problemi gestionali, si riflette sulla stessa credibilità ed immagine degli Istituti. Una situazione che ha anche come risultato quello di ridurre la disponibilità della politica, peraltro responsabile di tale situazione, a finanziare ulteriormente l'edilizia residenziale pubblica.

Un'altra questione riguarda la configurazione giuridica degli Istituti e la proprietà del patrimonio. Con riferimento alla composita legislazione vigente nelle diverse Regioni, appare casuale ed irrazionale che in taluni casi siano assimilati ad enti non economici ed in altri casi ad enti economici, come pure il fatto che alcune Regioni abbiano trasferito ai Comuni o ad associazioni di Comuni la piena competenza in materia. Pertanto alcuni Enti sono chiamati a pagare l'IMU e altri no.

C'è più che mai bisogno di un'offerta abitativa che, per tipologia e costi, sia in grado di rapportarsi a situazioni di reddito differenziate e ad una domanda che si presenta molto articolata e diversificata da Regione a Regione. In questa prospettiva lo Stato deve approvare una legge quadro di finanziamento e gestione della Edilizia Pubblica nonché realizzare definitivamente l'esenzione dell'IMU al patrimonio di ERP, mentre le Regioni dovranno finanziare costantemente dal proprio bilancio il settore sia per la manutenzione e l'ampliamento degli alloggi ERP sia per aiutare le famiglie in difficoltà.

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 necessità di offrire risposte differenti a domande sempre più articolate oltre ad imporre strategie di intervento coordinate tra stato, regioni e comuni richiede anche una unità di intenti tra operatori di edilizia pubblica e sociale e rappresentanze della domanda. Per questo Federcasa e sindacati degli inquilini propongono al mondo degli operatori no profit dell'edilizia sociale un patto di unità d'azione centrato su proposte condivise che possano rappresentare un contributo significativo per la definizione di un piano casa che risponda alle emergenze e prefiguri soluzioni di medio e lungo periodo

Il recente decreto interministeriale del 9 aprile 2025 rappresenta un'importante opportunità per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica e sociale in Italia. Finanziato attraverso la Missione 7 – Investimento 17 del PNRR (REPowerEU), il decreto stanzia 1,381 miliardi di euro per promuovere interventi volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici destinati a famiglie a basso reddito. E' una occasione da non perdere per far compiere un passo significativo verso la transizione energetica offrendo benefici sia ambientali che economici al patrimonio ERP ed agli assegnatari.

In tale contesto, come già sottolineato negli accordi sottoscritti nel 2017 e nel 2020 tra Federcasa e le organizzazioni degli inquilini, si ribadisce con forza l'urgenza di una politica abitativa pubblica sistematica e strutturata. È necessario avviare una nuova stagione di programmazione pubblica del settore, fondata su investimenti certi, misure fiscali eque, rafforzamento della capacità progettuale degli enti locali e partecipazione attiva degli assegnatari. Questo documento propone pertanto un primo nucleo di interventi per affrontare in modo organico le sfide del finanziamento e dell'equità nel comparto ERP.

#### ➤ Proposte operative

- *Finanziamento pubblico stabile per l'ERP e l'edilizia sociale*

*Sarebbe necessario istituire un Fondo Nazionale per l'Abitare Pubblico e Sociale con risorse certe e pluriennali, vincolate alla manutenzione, riqualificazione e ampliamento del patrimonio ERP. Le risorse dovrebbero derivare da fondi statali, cofinanziamenti regionali, fondi europei e reinvestimento dei proventi da attività di gestione immobiliare. Il primo e più urgente intervento da parte del fondo deve essere il recupero delle migliaia di alloggi pubblici sfitti per carenze manutentive. Un serbatoio significativo a cui attingere per rispondere almeno parzialmente alle punte più gravi dell'emergenza.*

- Aumentare l'offerta degli alloggi in locazione a canone sostenibile anche includendo nei processi di rigenerazione urbana interventi di ERP ed edilizia sociale che valorizzino il ruolo e le esperienze degli ex IACP, che per loro missione hanno sviluppato servizi e politiche capaci di raggiungere obiettivi collettivi riferiti alla rigenerazione urbana e al contrasto al consumo di suolo.

- *Sostenere il reddito delle famiglie più deboli:*

- 1) *attraverso un rifinanziamento adeguato del Fondo di sostegno affitti e del fondo per la morosità incolpevole che vanno unificati, semplificati ed intesi come strumenti coordinati ed articolati secondo le esigenze territoriali*
- 2) incrementare in misura significativa le detrazioni fiscali previste per gli inquilini.

- Creazione dell'Osservatorio Nazionale sulle Politiche abitative (L. 431/98) con la partecipazione delle organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative

Uno strumento indispensabile per comprendere le dinamiche e le caratteristiche del disagio abitativo per costruire risposte adeguate alle reali situazioni di ogni territorio. Per questo è necessario che l'osservatorio sia anche il terminale di analoghi strumenti da adottare a livello regionale.

- Proporre alla Conferenza Stato-Regioni un approfondimento giuridico-economico sul tema SIG/SIEG per pervenire ad un corretto inquadramento europeo dell'ERP.
- Creare un sistema fiscale più coerente e stabile per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e in generale per la locazione anche con l'obiettivo di favorire una riduzione dei canoni di affitto del mercato privato.
- Riordinare gli Enti gestori, anche con l'idea di determinare una natura degli stessi omogenea sul territorio nazionale.
  - Istituire una cabina di regia in materia di occupazioni arbitrarie di immobili con la partecipazione dei Ministeri delle infrastrutture, della Conferenza delle Regioni, dell'ANCI, dell'Agenzia del demanio, di Federcasa e Sindacati inquilini per favorire il passaggio da casa a casa, anche facilitando:
    - Gli accordi con Prefetture, Questura e Comuni per attuare forme rapide di riassegnazioni degli alloggi liberati e individuazioni di fondi appositamente dedicati al ripristino degli alloggi che si rendono disponibili.
    - La partecipazione diretta ai programmi di riuso degli immobili pubblici e privati inutilizzati. Inoltre proponiamo che ai fini del comma 1 bis dell'articolo 26 della legge "Sblocca Italia", i Comuni possano attivarsi nella richiesta di immobili demaniali anche su proposta degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica ai fini del citato comma.
  - Rifinanziare il fondo per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
  - Avviare un confronto con le multiutility che gestiscono i servizi pubblici di gas ed energia elettrica per definire uno strumento di sostegno (bonus per fasce di reddito inferiori) ai nuclei assegnatari disagiati economicamente.
  - Promuovere la mobilità orizzontale per gli inquilini al fine dell'ottimizzazione (mq) del patrimonio dell'edilizia pubblica.
  - Partecipazione attiva e maggior coinvolgimento dei comitati di quartiere con funzioni propositive e di controllo sociale del territorio. Promuovendo, anche attraverso le associazioni regionali, la sottoscrizione d'intesa, convenzioni per addivenire in ogni territorio all'approvazione della carta dei servizi che declini i diritti degli enti e degli inquilini riconoscendo il diritto di iscrizione per delega.
  - Conferenza programmatica
 

In considerazione del confronto europeo per la definizione delle raccomandazioni della commissione HOUS, del dibattito e delle proposte avanzate da vari soggetti anche in relazione al tavolo di confronto aperto al MIT sul piano casa, Federcasa e Sunia, Sicet, Uniat e Unione Inquilini avanzano la proposta di indire una conferenza programmatica con la partecipazione di Governo, ANCI, Conferenza delle Regioni, Sindacati ed operatori di social housing con l'obiettivo di definire con chiarezza gli obiettivi di una nuova politica abitativa.

Roma, 25/11/2025

Uniat (Federazione Nazionale delle Cooperativa di Edilizia Sociale) 
  
 Sunia (Unione Inquilini) 
  
 Sicet (Società Italiana di Costruzioni e Immobili) 
  
 Uniai (Unione Nazionale delle Associazioni di Inquilini) 
  
 Giacomo Celle (Uniat) 
  
 Stefano (Sunia) 
  
 Maurizio (Sicet)