



Housing Sociale

Il termine Housing Sociale indica quegli interventi di politica abitativa d'interesse pubblico che vanno oltre i confini dell'Edilizia Residenziale Pubblica e che vedono il concorso di soggetti privati e non profit.

Con tale termine si identificano tutte quelle attività con finalità sociali messe in campo nel nostro Paese da organismi pubblici o privati per affrontare il disagio abitativo, non solo delle fasce in assoluto più deboli della popolazione, ma anche di quella vasta area intermedia di persone che si trovano a fronteggiare il problema abitativo pur potendo contare su un reddito e su una condizione di relativa stabilità.

Fanno parte di quest'area le famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani e anziani.

L'Housing Sociale rappresenta, quindi, uno degli strumenti tramite il quale sostenere quest'area intermedia di persone che non rientra nei canoni di povertà economica previsti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica ma che allo tempo stesso non è in grado di misurarsi con il mercato dell'abitare.

L'Edilizia Sociale si caratterizza soprattutto come mercato dell'affitto, ma anche per percorsi finalizzati alla proprietà differita e all'acquisto a riscatto dell'appartamento utilizzato.

In particolare, secondo il Cecodhas, il Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa, Social Housing significa offrire alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che



non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione.

In Italia, purtroppo, l'Housing Sociale non ha una definizione giuridica; la sola definizione esistente è quella di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) che fa riferimento all'intervento diretto del settore pubblico nel comparto abitativo (che incide molto poco sull'offerta residenziale, circa il 5%).

Tale carenza legislativa, complica il dialogo con la P.A. e, quindi, complica la realizzazione di progetti di Housing Sociale.

Ad ogni modo, i punti fondamentali su cui battere nei rapporti con la P.A. per la promozione e lo sviluppo dell'Edilizia Sociale, sono: a) le relazioni con le comunità e i residenti; b) la legislazione e il quadro normativo; c) i criteri di assegnazione; d) l'accesso ad aree a costi calmierati, attraverso la pianificazione territoriale e l'identificazione delle aree; e) l'accesso al credito, tramite finanziamenti agevolati e fondi di garanzia; f) le agevolazioni fiscali, regime IVA speciale, costi di costruzione e urbanizzazione agevolati.

Il quadro normativo

La possibilità di attivare programmi di housing sociale è stata introdotta dallo Stato italiano nel 2007 con la Finanziaria 2008 (Legge 224 del 24.12.07), alla quale ha fatto seguito il D.M. 22



aprile 2008 che fornisce la definizione generale di “alloggio sociale”, gli obiettivi e le modalità di realizzazione.

“È definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che 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 al soddisfacimento delle esigenze primarie” (cfr. art. 1, comma 2).

Rientrano in tale definizione anche *“gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà” (art. 1, comma 3).*

La successiva misura varata in materia è il D.L. 112 del 25.06.08, convertito in Legge 133 del 06.08.08, che all'art. 11 ha previsto il cosiddetto *“Piano nazionale di edilizia abitativa”*.

Il provvedimento stabilisce che gli interventi di housing sociale si basano su un sistema integrato di fondi immobiliari e sulla loro integrazione alle politiche di sostegno economico e sociale.

Gli obiettivi che si propone sono la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente.



Il Piano deve essere strutturato in relazione al reale fabbisogno abitativo, può essere attuato attraverso la costituzione di fondi immobiliari o di strumenti finanziari innovativi, anche pubblico/privati, di livello nazionale e locale

Successivamente, con D.P.C.M. 16 luglio 2009, che approva il “Piano nazionale di edilizia abitativa”, vengono definite le modalità del finanziamento e individuate le linee d'intervento in attuazione a quanto previsto dal D.L. 112/2008.

Il provvedimento regola la costituzione dei fondi immobiliari e prevede che il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti individui una Società di gestione del risparmio (Sgr) per gestire uno o più fondi nazionali cui affidare al massimo 150 milioni.

La Cassa depositi e prestiti ha creato la società di gestione del risparmio, Cdp Investimenti Sgr, che gestisce il Fondo investimenti per l'abitare (FIA) che finanzia il “Piano”.

La regola per la quale il FIA poteva fare operazioni con altri fondi creati in ambito locale, partecipando con un tetto del 40%, è stata riformata a dicembre 2012, con la previsione del superamento del detto limite del 40% per le partecipazioni da acquisire nell'ambito degli investimenti locali.

Avv. Giuseppe Brandi