

Alcune recenti ricerche segnalano che il 75% delle famiglie in affitto ha redditi inferiori a 20.000 euro trovandosi spesso a sopportare, soprattutto nei comuni metropolitani, un canone di locazione che incide per circa il 50% sul reddito.

E ancora: in Italia patrimonio di edilizia residenziale pubblica rappresenta soltanto il 6% dell'intero patrimonio residenziale. Inoltre, le famiglie nel triennio 2001- 2004 sono aumentate di 1,5 milioni; i giovani tra i 25 e i 34 anni sono 8,4 milioni di cui oltre il 40% vive ancora con i genitori; gli immigrati sono oltre 3 milioni.

Sono questi, unitamente all'esaurirsi, come sopra detto, del canale di finanziamento Gescal – i dati da cui partire per dare attuazione agli adempimenti previsti dalla legge 8 febbraio 2007, n. 9 e per procedere ad un riposizionamento degli strumenti di solidarietà in campo abitativo.

Alle politiche abitative va riconosciuta una priorità nazionale. Le trasformazioni economiche e sociali in atto fanno emergere nuovi fabbisogni e nuove e più diffuse forme di disagio abitativo presenti soprattutto nelle grandi concentrazioni urbane. La specializzazione della domanda abitativa dovuta alla trasformazione delle strutture familiari, ai fenomeni migratori, alla povertà e marginalità urbana, ai lavoratori atipici, agli anziani, agli studenti fuori sede, comporta l'adozione di politiche abitative sempre più mirate.

Con l'esaurirsi dei finanziamenti provenienti dalla ritenute Gescal è venuta a mancare la fonte finanziaria a cui ha fatto riferimento, da venti anni a questa parte, la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica che ha garantito un flusso finanziario annuale ripartito tra le regioni. Per il futuro dovranno individuarsi nuovi canali di alimentazione del comparto dell'edilizia residenziale attivando gli strumenti più idonei, tenendo peraltro conto della nuova configurazione con cui si caratterizza, nei diversi contesti territoriali, la domanda abitativa proveniente da segmenti di utenza diversificati.

1.2. La legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Riforma delle locazioni)

La normativa del comparto delle locazioni ad uso abitativo introdotta dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 non ha compiutamente esplicitato gli effetti auspicati per quanto riguarda l'allargamento dell'offerta di abitazioni in locazione a valori compatibili con i possessori di redditi medio-bassi.

Al riguardo determinante è stato il verificarsi di un forte squilibrio tra la crescita dei valori immobiliari e di quella dei redditi da lavoro dipendente e da pensione.

In questo contesto, il mercato delle locazioni permane tuttora asfittico. Tali condizioni si rinvergono soprattutto nei comuni metropolitani, ma sono comunque diffuse in tutti i comuni di medie e grandi dimensioni.

Alla legge 431, che evidentemente rappresenta un equilibrio sempre difficile da raggiungere tra interessi contrapposti, vanno introdotti opportuni correttivi. Vi è necessità, in particolare, di sostenere ulteriormente il canale agevolato incrementando, da un lato, gli incentivi a favore dei proprietari che intendono utilizzare questa modalità di stipula contrattuale rispetto al canale libero e, all'altro, consentendo agli inquilini di portare in detrazione dai redditi il canone corrisposto.

1.3 Il Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione

Il Fondo nazionale previsto dall'articolo 11 della legge 431/98 ha consentito l'erogazione - a favore di inquilini in possesso di determinati requisiti - di un contributo per il pagamento dell'affitto, in relazione all'incidenza del canone sul reddito familiare, per un alloggio da reperire sul libero mercato.

Dal 1999 ad oggi il Fondo ha erogato complessivamente oltre 4000 miliardi di vecchie lire. La dotazione del Fondo nazionale per il 2007 è pari a 210 milioni di euro e consente solo un parziale soddisfacimento della domanda espressa dagli aventi titolo.

Si ravvisa, pertanto, la necessità di prevedere un consistente incremento della dotazione annuale del Fondo al fine di poter meglio rispondere al crescente fabbisogno accertato nelle singole regioni.

1.4. La legge 8 febbraio 2007, n. 9

La legge 8 febbraio 2007, n. 9 recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie deboli" intende evidenziare la necessità di ridisegnare un nuovo modello di politica abitativa con particolare riferimento alle categorie sociali deboli.

Si tratta della prima occasione, dopo alcuni anni, di impegno comune che vede le istituzioni centrali, regionali e locali confrontarsi insieme agli operatori del settore e alle organizzazioni sindacali, per individuare le risorse e gli strumenti finanziari, fiscali, normativi necessari alle nuove politiche abitative da avviare nel paese e nelle singole regioni.

Per trovare soluzioni efficaci per la riduzione del disagio abitativo è necessario che gli enti locali orientino le risorse che si renderanno disponibili per il programma straordinario di cui all'articolo 3 alla realizzazione di interventi o progetti speciali caratterizzati da rapidità attuativa e da una forte fattibilità tecnica e amministrativa privilegiando, prioritariamente, ove possibile, interventi di recupero del patrimonio edilizio già esistente e non occupato.

Il programma nazionale previsto dalla legge 9/2007 dovrà assumere, pertanto, come obiettivo fondamentale quello di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo. Questo potrà avvenire mediante l'individuazione di obiettivi e di indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale, tra cui assume valore determinante sia l'incremento dello stock di alloggi pubblici di edilizia sovvenzionata - che nel nostro paese risulta fortemente sottodimensionato rispetto al reale fabbisogno - che di quello privato a canoni accessibili alle categorie più disagiate sul mercato della locazione, sia la predisposizione di programmi d'intervento dei soggetti privati che tradizionalmente operano nel comparto dell'edilizia residenziale quali imprese, consorzi, cooperative di abitazione.

Il programma nazionale dovrà, sostanzialmente, costituire una cornice di riferimento per la programmazione regionale, indicando gli indirizzi e gli obiettivi di carattere generale necessari per dare risposte alle problematiche comunque presenti nel paese. I programmi regionali – da costruire con modalità innovative potendo contare su un pluralità di nuovi strumenti di natura finanziaria, fiscale, urbanistica e patrimoniale e definiti a partire dalle risorse effettivamente disponibili di carattere statale, regionale o comunale e dai piani di intervento elaborati dai comuni - avranno il compito di individuare puntualmente i bisogni specifici di ogni territorio e le tipologie di interventi necessarie per risolverli, valorizzando la progettualità degli enti locali e degli operatori accreditati.

Dovranno essere previsti a tutti i livelli istituzionali scadenze certe di predisposizione dei programmi e dei piani prevedendo, altresì, l'esercizio del potere sostitutivo nei confronti di chi non adempie agli obblighi programmazione.

In ogni caso la nuova programmazione nazionale deve assumere a riferimento la definizione di alloggio sociale da rendere ai sensi dell'articolo 117, comma 2, lettera m) della Costituzione e ai sensi dell'articolo 5 della legge n.9/2007 considerando "alloggio sociale" quell'immobile adibito ad uso abitativo che svolge una funzione di interesse generale.

2. PRIORITA' DI INTERVENTO

Il Tavolo, in considerazione che la legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" rinvia al 15 ottobre 2007 la sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione nei confronti di particolari categorie sociali disagiate, ritiene necessario individuare azioni e misure prioritarie di intervento che possano dare prime, seppure parziali, risposte all'emergenza abitativa presente nel nostro Paese anche ai fini di favorire il passaggio da casa a casa previsto dalla richiamata legge.

Gli interventi da adottare, utilizzando le risorse finanziarie che potranno essere rese disponibili ai vari livelli sono i seguenti.

- Utilizzare le risorse rese disponibili dal comma 1154 della legge finanziaria 2007, pari a 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009, per la realizzazione dei piani straordinari predisposti dai comuni ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 9/2007 nonché per l'acquisto, il recupero e la locazione di alloggi da destinare al sistema dell'edilizia residenziale pubblica.
- Recuperare e adattare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica non assegnabile perché inadeguato sul piano della dimensione, dei servizi o degli impianti. Il recupero va effettuato nell'arco di sei mesi facendo ricorso a meccanismi di accelerazione anche per quanto riguarda le procedure di appalto

assicurando l'immediata assegnazione degli alloggi recuperati per fornire una risposta immediata alle famiglie degli sfrattati e per prevenire, al contempo, il fenomeno delle occupazioni abusive.

- Finanziamento dei programmi regionali e sperimentali immediatamente cantierabili tra cui "20.000 alloggi in affitto" e "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000" defianziati con il decreto cosiddetto "taglia-spese".
- Consentire l'immediato utilizzo per edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata di quota parte del consistente patrimonio demaniale, soprattutto militare. La riconversione dei beni immobili di proprietà statale dovrà essere attuata mediante procedure speciali e accordi specifici tra Ministero della Difesa, Agenzia del demanio ed enti locali. Gli interventi realizzati potranno favorire anche i processi di recupero e riqualificazione di parti significative di contesti urbani attualmente degradati.
- Aumentare la dotazione di alloggi sociali nelle Regioni del Sud utilizzando quota dello stanziamento di 50 milioni di euro ciascuno degli anni 2008 e 2009 per le "zone franche" di cui all' articolo 1, comma 340 della legge finanziaria 2007 e dal coinvolgimento delle risorse private. Questi fondi sono infatti destinati dalla legge a interventi di recupero urbano, di aree e quartieri degradati.

3. LINEE GUIDA PER LA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA NAZIONALE

Il Tavolo, tenuto conto delle posizioni emerse nel corso dei lavori e nel riconoscere la necessità di ridisegnare un nuovo modello di politica abitativa con particolare riferimento alle categorie sociali deboli ritiene che il programma nazionale assuma – in relazione a ciascuno degli ambiti indicati indicati alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 9/2007 - i contenuti gli obiettivi di carattere generale di seguito indicati.

In ogni caso, premessa per qualsiasi tipo di intervento e di ipotesi di nuova programmazione, è la definizione di alloggio sociale prevista dall'art. 5 della legge 9/07, al fine non solo di attuare gli interventi programmati senza incorrere in procedure di infrazione a livello europeo, ma anche dare nuova efficienza al settore favorendo la partecipazione di nuovi soggetti capaci di attivare risorse, professionalità e nuove energie.

La materia dell'edilizia residenziale sociale – da considerare come parte essenziale del sistema del welfare - deve essere definita come di interesse generale diversamente articolata tra "Servizio di interesse generale" e "Servizio di interesse economico generale" che – fermo restando l'intervento diretto in materia di edilizia in edilizia sovvenzionata - soddisfi il diritto all'abitazione anche con nuovi modelli di finanziamento e con attori che gestiscano le politiche abitative secondo criteri e modalità innovative rispetto a quelle tradizionalmente utilizzate. La finalità perseguita è quella di incrementare in maniera consistente sia lo stock di alloggi

disponibili sul mercato della locazione a canone agevolato sia lo stock alloggi in proprietà per particolari categorie sociali di che lo stock di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In tale contesto assume carattere di priorità la definizione dei livelli essenziali, da parte dello Stato, delle prestazioni in materia di welfare con riferimento al servizio abitativo.

a) obiettivi ed indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale.

- Nella futura programmazione regionale va introdotto il nuovo concetto di “edilizia residenziale sociale” che include quello fino ad oggi utilizzato di edilizia residenziale pubblica. La nuova prospettiva dovrebbe portare a ricomprendere il fabbisogno abitativo nell’insieme delle istanze delle categorie sociali svantaggiate che devono necessariamente trovare una risposta.
- Destinare una quota significativa delle risorse pubbliche disponibili all’incremento nonché alla manutenzione del patrimonio residenziale e degli annessi servizi di proprietà pubblica ed alla realizzazione di alloggi privati da destinare anche alla locazione permanente a canone agevolato.
- Individuare modalità che consentano agli enti locali una rapida immissione nel patrimonio degli stessi di nuovi alloggi da destinare all’edilizia abitativa sociale prevedendo, ad esempio, che il pagamento degli oneri concessori per il rilascio dei titoli abilitativi dovuti dai soggetti attuatori privati di edilizia residenziale, possa essere soddisfatto mediante il trasferimento al patrimonio degli enti locali in cui ricadono gli interventi, di quota parte degli alloggi realizzati di valore pari al corrispettivo degli oneri concessori dovuti.
- Agevolare, mediante cessione gratuita delle aree necessarie, interventi costruttivi di edilizia residenziale sovvenzionata ed altri interventi in relazione ai quali i soggetti attuatori si obblighino alla locazione permanente a canone agevolato delle unità abitative realizzate e a fronte di predeterminate modalità di utilizzo degli alloggi realizzati e d individuazione dei soggetti destinatari.
- Favorire il recupero dei centri storici e degli ambiti urbani degradati ai fini residenziali nell’ambito di politiche più generali di rivitalizzazione urbana. E ciò al fine di ricercare soluzioni al fabbisogno abitativo prioritariamente all’interno del riuso del patrimonio edilizio esistente incardinando la realizzazione di residenze a canone sociale e/o agevolato ai progetti di risanamento e di recupero di quartieri degradati e di aree e edifici dismessi.
- Promuovere programmi da parte di aziende in aree a forte espansione occupazionale, anche mediante l’applicazione di oneri concessori ridotti, per la realizzazione, l’acquisto o il recupero di alloggi da affittare a canone agevolato ai propri dipendenti, con la possibilità di detrarre fiscalmente i costi sostenuti.
- Realizzare interventi o progetti speciali di interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata anche mediante cambi di destinazione d’uso caratterizzati, comunque, da rapidità attuativa e da una forte fattibilità tecnica e amministrativa privilegiando, prioritariamente, ove possibile, interventi di recupero del

patrimonio edilizio già esistente e non occupato e programmi di acquisizione alloggi. Per progetti speciali possono essere intesi, ad esempio, quelle operazioni – recentemente praticate negli accordi programma sottoscritti per l'utilizzo delle risorse assegnate dal D.M. 16 marzo 2006 ai 14 comuni metropolitani - finalizzate alla riduzione del disagio abitativo che prevedono la compresenza di una pluralità di interventi (recupero, nuova costruzione, acquisto, affitto) anche facendo ricorso a soggetti promotori e coordinatori degli interventi quali Agenzie comunali.

- Considerare l'edilizia residenziale pubblica ed eventualmente l'intera edilizia sociale parte aggiuntiva degli standard urbanistici da assicurare come dotazione di servizi generali da garantire in rapporto ad ogni utente da insediare nel caso di nuove urbanizzazioni o trasformazioni urbane da soddisfarsi tramite cessione gratuita di aree o alloggi.
- Promuovere le Agenzie per l'affitto come "moduli organizzativi" di livello comunale che possano favorire l'accesso al mercato della locazione alle famiglie in condizioni di emergenza abitativa e che svolgano un ruolo di "garante" offrendo speciali garanzie ai proprietari degli immobili che locano a soggetti individuati dai comuni.
- Introdurre forme di programmazione e di rendicontazione degli investimenti in analogia a quelle adottate per la programmazione e la gestione dei fondi comunitari.

b.1) Proposte normative in materia fiscale.

Il Tavolo, tenuto conto delle posizioni emerse nel corso dei lavori, formula un insieme di indicazioni in materia fiscale all'interno delle quali individuare possibili misure che contribuiscano alla riduzione del disagio abitativo.

- Aumentare l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato mediante una ridefinizione della fiscalità immobiliare che comporti maggiori agevolazioni per i proprietari che affittano secondo le modalità del canale agevolato della legge 431/98 unitamente a benefici fiscali a favore degli inquilini. In particolare le misure da prevedere sono:
 - estendere a tutto il territorio nazionale la possibilità di stipulare i contratti secondo le modalità di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/98;
 - innalzare dal 30 al 50% la detrazione aggiuntiva per i redditi dei proprietari che affittano a canone concordato;
 - azzeramento dell'Ici per gli immobili affittati a canone concordato;
 - rendere deducibili dal reddito i canoni di affitto corrisposti dagli inquilini con particolare attenzione agli eventuali effetti sugli inquilini incapienti che non riescono a godere in tutto o in parte dei benefici fiscali;
 - considerare beni strumentali, anche ai fini fiscali, gli alloggi di imprese e cooperative di abitazione destinati alla locazione a canoni agevolati o concordati".

- Eliminazione del carico fiscale gravante sulle operazioni attuate dagli enti locali relativamente al patrimonio di edilizia residenziale sovvenzionata e l'eliminazione dell'Ici gravante sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ma garantendo compensazioni statali.
- Ridurre le imposte sulle compravendite della prima casa e i costi di intermediazione.
- Trasferire ai comuni il gettito derivante dall'imposta di registro sui contratti di affitto.
- Richiedere forme di pagamento dei canoni di locazione attraverso bonifico o assegno bancario ai fini della riduzione dell'evasione fiscale.
- Rendere permanenti le attuali agevolazioni fiscali (36%) sulle ristrutturazioni edilizie innalzandole fino al 50% nei casi di consolidamento statico e adeguamento alla normativa sismica e di adeguamento ai fini dell'accessibilità e della sicurezza degli alloggi di proprietà degli anziani a basso reddito. Le agevolazioni vanno estese anche al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, anche in situazioni di regime condominiale. In ogni caso, qualora il proprietario assuma l'obbligo di destinare l'alloggio ristrutturato alla locazione a canone agevolato occorre prevedere l'innalzamento della detrazione anche fino al 50% dei costi sostenuti.

b.2) Proposte per la normalizzazione del mercato immobiliare.

- Creare opportunità per realizzare interventi in locazione permanente o a lungo termine, utilizzando anche strumenti innovativi, che sappiano attrarre investitori privati e istituzionali in una nuova politica di Welfare abitativo.
- Impegnare il Ministero dell'economia ad acquisire i dati quantitativi e qualitativi sul patrimonio degli enti previdenziali, delle Poste e di RFI e società collegate e a tutti gli enti che fruiscono di sovvenzioni statali.
- Impegnare le Regioni e gli enti locali ad acquisire dati quantitativi e qualitativi degli alloggi di proprietà pubblica anche ai fini della costituzione della banca dati dell'Osservatorio della condizione abitativa.
- Attribuire ai Comuni il diritto di prelazione in ogni fase del processo di vendita del patrimonio degli enti previdenziali favorendo l'acquisto da parte dei comuni con modalità di acquisizione analoghe a quelle offerte agli inquilini.
- Intervenire con procedure accelerate in modo che siano conferiti poteri speciali ai Sindaci per l'attuazione dei provvedimenti autorizzativi esclusivamente per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica in presenza di situazioni di emergenza abitativa (fermo restando le tutele).
- Avviare una riflessione sui diversi modi per raggiungere l'equilibrio economico nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per verificare la conciliabilità di tale equilibrio con l'insostituibile funzione di solidarietà sociale degli enti a tale scopo costituiti.

- Prevedere un regime fiscale agevolato per la costituzione e le attività dei Fondi immobiliari etici il cui oggetto prevalente sia costituito dall'offerta di alloggi sociali (in analogia a quanto è stato previsto per le Siiq).

c) Individuazione di misure per la cooperazione istituzionale.

Il Tavolo ritiene che il rilancio delle politiche abitative deve essere accompagnato dall'effettivo avvio dell'Osservatorio nazionale delle politiche abitative da mettere in rete con gli Osservatori regionali e di altri soggetti interessati. L'Osservatorio va inteso come strumento di "sostegno tecnico" alla formazione delle politiche abitative ed urbane, che oltre ad effettuare la raccolta dei dati e la sistematizzazione delle informazioni relative al comparto acquisite in ambiti locali, permetta l'aggiornamento di quei parametri in grado di descrivere la condizione abitativa ed urbana. E', naturalmente, essenziale assicurarne l'adeguamento finanziamento.

L'Osservatorio deve offrire un sistema di conoscenze - anche costituendo una "Banca dati degli alloggi e degli utenti" - in grado di orientare la programmazione delle risorse in relazione alle diverse specificità territoriali e ad aspetti di disagio abitativo provenienti da particolari segmenti sociali, in relazione ai quali andranno attivati speciali forme organizzative (focus).

Si ravvisa anche la necessità di costituire Osservatori comunali sul mercato dell'affitto prevedendo anche l'attivazione di Commissioni per la conciliazione del contenzioso.

Si ritiene inoltre che il Tavolo di concertazione non debba esaurirsi con l'assolvimento della funzione assegnata dalla legge 9/2007. Il Tavolo deve rappresentare non solo il momento del confronto con tutti i soggetti protagonisti nel settore dell'abitazione per il varo del programma nazionale previsto ma può e deve costituire uno strumento ordinario a cui affidare il compito di elaborazione di proposte concernenti le politiche abitative attraverso un dialogo continuo e permanente con le parti interessate.

d) Stima delle risorse finanziarie per l'attuazione del programma nazionale.

Il Tavolo ritiene prioritario che si giunga a finanziare in modo consistente il nuovo piano di edilizia residenziale realizzando un piano nazionale finalizzato all'offerta in locazione per le famiglie più bisognose con annualità di finanziamento certe da prevedere nella legge finanziaria essendo cessato il prelievo ex Gescal che aveva garantito al comparto dell'edilizia residenziale pubblica un flusso finanziario costante nell'acquisizione e consistente nell'entità (oltre 3000 miliardi di vecchie lire l'anno).

- Occorre pertanto destinare in misura certa una parte del bilancio statale alle politiche abitative, che consenta a Regioni e Comuni di programmare con continuità. Tali risorse dovranno avere carattere di volano per determinare all'interno dei programmi regionali la necessaria attivazione di risorse locali

(regionali, comunali, private e comunitarie) che insieme concorrano a sviluppare un'offerta pluriennale di alloggi sociali.

- Il dimensionamento dell'impegno finanziario – sostitutivo del canale di finanziamento ex Gescal - si deve attestare tra 1,2 miliardi di euro/anno e 1,5 miliardi di euro/anno.
- Possono essere, inoltre, attivati nuovi strumenti finanziari quali, in particolare, i Fondi immobiliari etici. Tali fondi possono essere sostenuti da risorse pubbliche e private, fondazioni bancarie.
- Considerare la possibilità di utilizzare, per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale all'interno di programmi di riqualificazione urbana, finanziamenti di natura straordinaria quali quelli attribuiti alle Regioni con la programmazione del F.A.S.
- Incrementare ad almeno 500 milioni di euro la dotazione annuale del Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione che eroga a favore di inquilini in possesso di determinati requisiti un contributo per il pagamento dell'affitto, in relazione all'incidenza del canone sul reddito familiare, per un alloggio da reperire sul libero mercato.

4. CRITICITA'

Si riportano di seguito le tematiche e le questioni in relazione al quale durante i lavori del Tavolo sono state registrate posizioni differenziate e sulle quali occorrerà procedere ad ulteriori approfondimenti. E ciò anche in relazione alla necessità di conoscere le risorse che effettivamente potranno essere destinate al comparto dell'edilizia residenziale.

Ici

Sull'ipotesi di riduzione o abbattimento dell'Ici sulla prima casa, si pone il problema che vengano individuate adeguate compensazioni statali a favore dei comuni. Permangono, in ogni caso, diversi orientamenti riguardo ad una estensione generalizzata del beneficio ovvero solo nei confronti dei possessori di prima ed unica casa e alle caratteristiche di reddito.

Revisione degli estimi catastali

La revisione degli estimi catastali è indicata da alcune parti come la possibile fonte di copertura per procedere alla riduzione fino all'abbattimento dell'Ici sulla prima casa. La revisione degli estimi catastali – se basata su un Catasto di natura esclusivamente patrimoniale - non è condivisa.

Cedolare secca

E' stata avanzata l'ipotesi di introduzione di un'aliquota ridotta (cedolare secca) al 20% sui redditi da locazione seppure in presenza di posizioni orientate alla finalizzazione della misura alle sole locazioni a canone concordato ovvero anche a quelle offerte a libero mercato.

Imposta di scopo

Si registra la richiesta di introdurre una "imposta di scopo" per finanziare la realizzazione di edilizia residenziale pubblica a canone sociale- in analogia a quanto prevista dalla legge finanziaria 2007 per la realizzazione di opere pubbliche.

Depositi cauzionali

E' stata avanzata l'ipotesi di utilizzare i depositi cauzionali dei contratti di affitto per realizzare un Fondo di rotazione per il rilancio del mercato dell'affitto a canone concordato.

Dismissione patrimonio e.r.p.

Da alcune parti viene proposta , al fine di non ridurre ulteriormente la consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di sospendere i processi di dismissione in corso.

Qualificazione soggetti gestori

E' stata prospettata l'introduzione di rigorosi criteri di accreditamento sia per i soggetti gestori di alloggi di proprietà pubblica sia per la selezione di soggetti attuatori di programmi di alloggi privati sostenuti da incentivi pubblici.

Disincentivi fiscali al canale "libero"**Registrazione dei provvedimenti di convalida degli sfratti****Revisione dei criteri di assegnazione e di permanenza per gli alloggi e.r.p.****Agevolazioni fiscali per enti previdenziali privatizzati**

DPEF 2008-2012

Allegato E

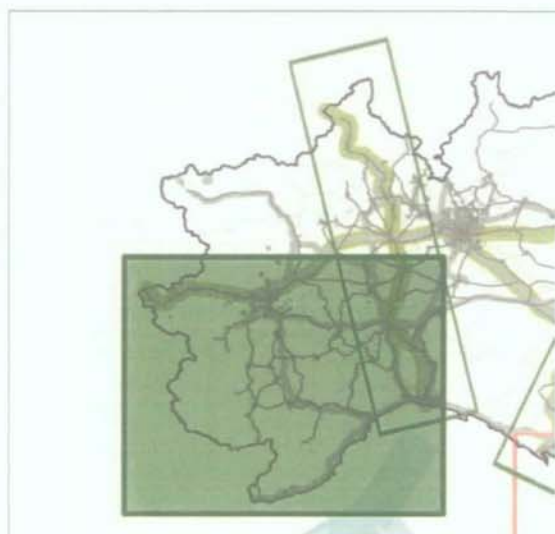
**Piattaforme territoriali transnazionali:
schede di diagnosi strategica**

28 giugno 2007

PAGINA BIANCA

Piattaforme territoriali strategiche transnazionali





A1. Corridoio V - Ovest

La piattaforma transnazionale Corridoio V - Ovest è costituita da un sistema territoriale vasto che include il Piemonte centro meridionale ed il Ponente ligure, ed è fortemente caratterizzato dalla presenza di una rete di connessioni plurimodali con la Francia meridionale. Si tratta di un'area che ha legami storicamente forti, di tipo culturale e socio-economico, con le regioni transalpine ed è per questo, oltre che per evidenti ragioni geografiche, particolarmente vocata a costituire la porta trasfrontaliera terrestre tra l'Italia e l'Europa sud-occidentale.

Il sistema dei collegamenti fra Italia e Francia è imperniato tradizionalmente su due principali direttrici est-ovest: la Torino-Frejus-Lione e la Genova-Ventimiglia-Marsiglia. La prima è destinata ad assumere un peso sempre maggiore in virtù del suo inserimento all'interno del Corridoio V della rete TEN. Il fascio infrastrutturale costiero, viceversa, non presenta significativi ulteriori margini di potenziamento. La struttura insediativa e la configurazione morfologica della Riviera di Ponente sono tali da rendere la realizzazione di nuove infrastrutture lineari ad alta capacità difficoltosa, oltre che particolarmente impattante dal punto di vista ambientale. Ciononostante alcuni significativi, ma circoscritti, interventi finalizzati ad una maggiore efficienza di questa direttrice di traffico sono previsti e compatibili con gli obiettivi, più volte richiamati anche nella pianificazione regionale ligure, di conservazione e riqualificazione dell'ambito costiero.

La maglia infrastrutturale primaria è completata da due corridoi di collegamento nord-sud (Genova-Novara e Savona-Torino) che garantiscono oltre che il collegamento fra i due assi trasversali anche l'aggancio dei due principali porti (Genova e Savona) con il Corridoio V. A questo proposito va sottolineato come il settore orientale della piattaforma Ligure-Piemontese sia parte non solo del sistema territoriale transfrontaliero che guarda verso la Francia, ma anche di quello che segue la direttrice nord-sud determinata dal futuro Corridoio dei Due Mari che collegherà Genova a Rotterdam intersecando il Corridoio V presso Novara.

Nella prospettiva di alleggerire l'eccessiva pressione attualmente esistente sul tratto italiano della direttrice costiera e migliorare complessivamente il sistema delle connessioni fra la Pianura Padana e la Costa azzurra risulta di primaria importanza il completamento del quadrilatero Torino-Cuneo-Nizza-Lione con la realizzazione di un efficiente collegamento plurimodale fra Cuneo e Nizza. Tale collegamento costituisce un obiettivo strategico anche – e soprattutto – in virtù dell'ormai prossima entrata in funzione della autostrada Asti-Cuneo, oltre che di un prospettato potenziamento delle connessioni ferroviarie di Cuneo alla linea Savona-Torino. Queste nuove opere infrastrutturali costituiranno, infatti, il collegamento diretto del Piemonte meridionale all'asse trasportistico plurimodale Torino-Asti-Alessandria-Piacenza, parallelo e complementare al Corridoio V.

Caratteristica saliente della piattaforma transnazionale ligure-piemontese è quella di costituire un potenziale sistema logistico con forti prospettive di crescita, soprattutto in virtù del progressivo incremento dei traffici marittimi fra Mediterraneo ed Estremo Oriente. I porti del Ponente ligure sono, infatti, candidabili a divenire fra i principali terminali marittimi di tali traffici per due ordini di ragioni: la prossimità geografica ai grandi mercati dell'Europa centro occidentale e la possibilità di istituire connessioni veloci con il Corridoio V attraverso i nodi di Torino e Novara. In questo senso, appare di fondamentale importanza sostenere la nascita e lo sviluppo di nuove aree retroportuali in grado di gestire un traffico merci sempre più intenso, perfettamente collegate, in termini fisici ma anche in termini gestionali, sia ai poli portuali che ai nodi della

grande rete infrastrutturale.

Oltre all'interporto di Torino-Orbassano e al Centro intermodale merci di Novara che, grazie alla loro strategica collocazione lungo il Corridoio V, rappresentano elementi chiave del sistema logistico, è in via di costituzione nell'Alessandrino un vero e proprio polo logistico legato alla gestione dei traffici portuali genovesi. La parte meridionale della provincia di Alessandria infatti, con il prospettato aumento di capacità della linea ferroviaria Genova-Milano/Novara-Sempione conseguente alla realizzazione del terzo valico appenninico, costituisce un ambito strategico per la collocazione di infrastrutture legate alla logistica.

Anche l'area della Granda (provincia di Cuneo), che tradizionalmente sconta un relativo isolamento, emerge, nell'ottica di potenziare la dimensione europea della regione, come assolutamente baricentrica. La città capoluogo, in particolare, si sta attrezzando a diventare vero e proprio "porta del Piemonte Meridionale", punto di snodo cioè delle dinamiche transfrontaliere, sia in termini di partenariato (istituzionale, economico, culturale) che di flussi turistici e commerciali, anche legati al complesso di attività agricole ed alimentari di alta ed altissima qualità che caratterizzano il Cuneese. Inoltre, in virtù della realizzazione della Asti-Cuneo, anche la Granda risulta candidabile all'acquisizione di nuove importanti funzioni nel settore della logistica, soprattutto legate alla crescita della retroportualità di Savona-Vado, destinata ad avvenire lungo l'asse di penetrazione interna verso Torino. La destinazione di vaste aree per la movimentazione delle merci lungo il litorale o comunque in prossimità del porto di Savona - pur a fronte dell'ambizione di divenire, in partnership con Genova, un importante scalo delle Autostrade del Mare mediterranee - non è, infatti, compatibile con lo sforzo messo in campo dalla città in questi ultimi anni per la riqualificazione urbana e la valorizzazione delle risorse ambientali come strategia per il superamento della crisi economico-industriale.

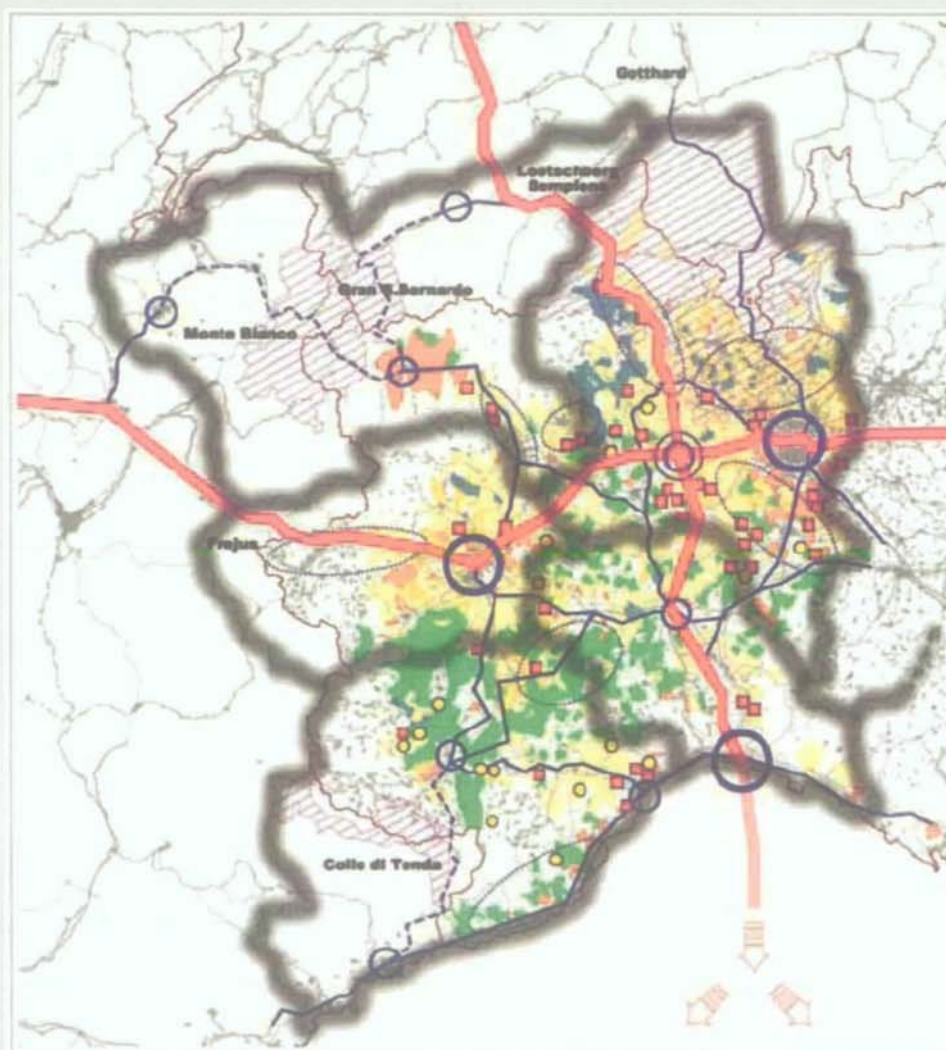
Dal punto di vista della struttura insediativa, la macroregione transfrontaliera presenta una notevole eterogeneità. Il Ponente Ligure, per chiare ragioni di carattere morfologico, ha sviluppato una struttura urbana di tipo lineare lungo la fascia costiera, in coerenza con la tradizionale direttrice di traffico tracciata dalla via Aurelia, e successivamente confermata dalla costruzione delle infrastrutture ferroviaria ed autostradale. Per il Piemonte centro meridionale, viceversa, non è individuabile un chiaro pattern insediativo. L'area metropolitana torinese ha carattere di assoluta unicità nel contesto territoriale ampio, che è, invece, caratterizzato dalla presenza di realtà urbane medio-piccole sparse sul territorio senza apprezzabili addensamenti lungo le principali direttrici infrastrutturali. Fanno eccezione i due principali centri urbani della regione dopo Torino, cioè Novara ed Alessandria, il cui ruolo di nodi importanti della maglia infrastrutturale, oltre che pienamente confermato dal nuovo scenario prefigurato dall'implementazione dei corridoi europei, acquisirà nuova complessità con gli interessanti sviluppi del settore della logistica sopra descritti. Per il resto del territorio il potenziamento ed il completamento delle infrastrutture dei trasporti complementari al Corridoio V ed il rafforzamento degli assi di collegamento nord-sud aprono la strada non solo all'aggancio di tutto il territorio alle grandi direttrici continentali, ma anche al recupero di una piena rispondenza fra la maglia infrastrutturale ed il sistema insediativo. Quest'ultima, in particolare, è condizione necessaria alla creazione di un sistema territoriale policentrico efficiente in grado di:

- creare una massa critica tale da permettere l'accrescimento del livello di competitività e l'acquisizione di funzioni pregiate,
- combattere fenomeni di dispersione e consumo del suolo che minacciano di compromettere l'alto livello di qualità ambientale, oggi uno dei maggiori punti di forza di questo territorio.

In questo scenario di sviluppo policentrico ed equilibrato del territorio, l'area metropolitana torinese, la cui nuova vocazione economica e produttiva è, peraltro, ancora in fase di definizione, è chiamata a giocare un ruolo di estrema - rinnovata - importanza. Essa deve attrezzarsi a diventare il punto di riferimento per le esperienze di sviluppo (tecnologico, scientifico, culturale) più avanzate ed essere centro erogatore di servizi ad altissima specializzazione, riferiti a una fruizione internazionale, contribuendo all'innalzamento del livello di attrattività e capacità competitiva dell'intero territorio.

Il sistema metropolitano torinese, che possiede tutte le caratteristiche del territorio snodo, manifesta un progressivo sviluppo policentrico, con la moltiplicazione di funzioni di pregio in vari punti della corona urbana: attività manifatturiere ad alta tecnologia, servizi avanzati per le imprese, localizzazioni universitarie e centri di ricerca, nuclei di eccellenza del sistema sanitario regionale, centri commerciali polivalenti. Lo sviluppo policentrico dell'area metropolitana deve essere sostenuto nella prospettiva di un recupero della competitività, ma anche della coesione territoriale dell'intero sistema territoriale, che è intessuto sul corridoio padano che da Torino prosegue in direzione Lione. Da questo punto di vista, anche la "questione Tav" in Val di Susa sembra dover essere affrontata e risolta in un'ottica "di sistema", nel cui ambito un ripensamento delle relazioni (non solo infrastrutturali) fra il territorio identitario valsusino e la metropoli torinese può rivelarsi strategico. In ogni caso, le prospettive dell'intero sistema e non della sola Torino si giocano sul fronte dei collegamenti internazionali (infrastrutturali e operativi), dell'eccellenza scientifica e tecnologica, della riqualificazione ambientale e paesaggistica e della promozione delle risorse architettoniche proprie dell'antica capitale, della paziente tessitura di relazioni cooperative con il resto del territorio regionale e con le metropoli

adiacenti (Milano, Genova, Lione, le altre metropoli transalpine e le altre città del corridoio padano). È indubbio, d'altra parte, che il rilancio strategico del polo torinese attende soluzioni a una scala macroregionale, nella quale la metropoli possa esercitare la funzione di nodo di interconnessione nell'ambito del sistema alpino-padano: se la città presenta rilevanti funzioni di eccellenza, la loro valorizzazione discende dalla presenza di un vasto bacino di domanda e dalla tessitura di una rete di funzioni complementari in altre province e nelle regioni contigue.



Legenda

- | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|
| Sistemi territoriali strategici | Altri territori identitari | Nodi dinamici |
| Corridoi transeuropei | Identità transfrontaliere | Città diffusa (dinamica) |
| Diretrici esistenti | Poli manifatturieri competitivi in settori di base | Città diffusa |
| Diretrici da rafforzare | Poli manifatturieri competitivi in settori di nicchia | Industrializzazione diffusa |
| Nodi metropolitani | | Campagna urbanizzata |
| Nodi urbani primari | | |
| Nodi urbani secondari | | |

10 0 10 20 Km

Gli scenari prospettici