LEGACOOP
ABITANTI

AUDIZIONE
Camera dei Deputati
VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici

ROSSANA ZACCARIA
PRESIDENTE LEGACOOP APITANTI
15 luglio 2025

Osservazioni in merito alle proposte di legge C. 1169 Furfaro, C. 1562 Santillo e C. 2181 Grimaldi, recanti disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione

https://www.camera.it/leg19/126?leg=19&idDocumento=1169
https://www.camera.it/leg19/126?leg=19&idDocumento=1562
https://www.camera.it/leg19/126?leg=19&idDocumento=2181

Legacoop
E' la prima e più grande associazione di rappresentanza delle cooperative italiane. Riunisce più di **10.000 cooperative**, con oltre **7 milioni di soci**, che producono un valore superiore agli **80 miliardi di euro**.
Oltre a sviluppare servizi e progetti per far nascere e crescere imprese cooperative, Legacoop promuove la cultura cooperativa, affermandone i valori distintivi e sostenendo, con la propria azione di rappresentanza, il ruolo economico, sociale e civile della cooperazione.
Fin dalla sua **fondazione nel 1886** e poi con ancora più slancio dopo il **riconoscimento nella Costituzione repubblicana, articolo 45, della funzione sociale della cooperazione**, Legacoop sostiene il protagonismo delle imprese cooperative. Ispirandosi anche ai valori e ai principi di libertà, democrazia e uguaglianza sui quali si basa l'Unione Europea, Legacoop e le sue cooperative agiscono nel modo più dinamico ed efficace possibile per creare sviluppo e ricchezza mettendo sempre al centro i bisogni delle persone.
Nel 2011 ha dato vita all'Alleanza delle Cooperative Italiane, insieme a Confcooperative e AGCI. Legacoop aderisce all'International Cooperative Alliance (ICA) ed è attiva a livello europeo, con una sede a Bruxelles che ha l'obiettivo di rafforzare la collaborazione tra il movimento cooperativo italiano e le istituzioni europee.

Legacoop Abitanti
Costituita nel 1961, è l'Associazione Nazionale che organizza e rappresenta le Cooperative di Abitazione aderenti a Legacoop e ne promuove lo sviluppo progettuale e imprenditoriale.
Le **Cooperative di Abitanti** hanno dato risposta al bisogno di casa partire dall'inizio del '900, attraversando la storia delle politiche abitative di un intero secolo. Le Cooperative di Abitanti nascono da **un'evoluzione concettuale delle cooperative di abitazione** (definite giuridicamente come cooperative edilizie) motivata da una scelta strategica dettata dalla consapevolezza che, a fronte di una crescente segmentazione della domanda, il soddisfacimento del bisogno abitativo non può prescindere dall'affrontare problematiche di qualità urbana, sostenibilità, integrazione sociale. **Viene così messo al centro il socio, il rapporto con il territorio, la vita delle comunità.**
Le cooperative hanno contribuito all'offerta abitativa italiana, con oltre 330.000 alloggi realizzati e circa 40.000 alloggi a proprietà indivisa, utilizzando fondi pubblici e attivando risorse private.
Il principio fondante è quello di organizzare il bisogno abitativo in maniera mutualistica per dare ai propri soci la possibilità di accedere a un alloggio a condizioni migliori di quelle del mercato.
Le Cooperative di Abitanti promuovono la formazione di programmi edilizi, direttamente o con altri *partner*, per consentire ai loro soci sia l'accesso alla casa in proprietà (cooperative a proprietà individuale o divisa), sia alla casa in godimento o locazione (cooperative a proprietà indivisa).
Attualmente la sfida dell'associazione è quella di innovare il modello cooperativo in un mutato quadro economico e culturale: in una fase di crescita di nuovi paradigmi di Economia Collaborativa, ovvero di creazione del valore attraverso scambi orizzontali, la Cooperativa di Abitanti si propone come "piattaforma abilitante" delle esigenze abitative e dei servizi connessi all'abitare.

Legacoop Produzione e Servizi
Con un volume d'affari di oltre **17.7 miliardi di euro**, i circa **2.400 associati** di Legacoop Produzione e Servizi danno lavoro a oltre **144.000 addetti** che operano nei settori delle costruzioni, della logistica e trasporti, dell'industria, delle pulizie e dei servizi integrati, del facility management e dell'ecologia, della vigilanza, dei servizi ai beni culturali, della ristorazione, dell'ingegneria e progettazione, del consulting e delle ICT.
La struttura di rappresentanza delle associate di Legacoop Produzione e Servizi è presente sull'intero territorio nazionale, svolgendo le proprie funzioni attraverso responsabili settoriali all'interno delle strutture regionali di Legacoop.

Premessa

Come inquadrato in maniera estesa e puntuale nelle tre proposte di legge la crisi abitativa ha una dimensione tale da non poter più essere ignorata, esito stratificato di anni di assenza di politiche e dalla forza di un mercato che ha occupato tutto lo spazio facendo diventare la casa un asset finanziario: a livello globale la percentuale di ricchezza mondiale concentrata in immobili è pari al 67%.

Secondo Legacoop Abitanti il contesto in cui collocare una proposta di Politiche abitative non può che essere l'Europa: come noto è stato nominato un Commissario Europeo dedicato, una Taskforce e una Commissione Speciale HOUS presso il Parlamento Europeo presieduta da Irene Tinagli, che ringrazio per essere qui oggi, e che ha dato avvio ai lavori della Commissione con un ritmo a cui ora siamo chiamati a dare seguito. La mia casella di posta elettronica non è mai stata così piena come in questi giorni di comunicazioni quotidiane da e verso l'Europa.

La proposta la presenterà il mio collega Fabio Bastianelli. Io voglio dare alcune premesse sullo scenario. Ci sono quattro recenti novità che arrivano da Bruxelles:

- **il 1 aprile** la Commissione Europea ha adottato una proposta legislativa nell'ambito della revisione di medio termine della Politica di Coesione per il periodo 2021-2027, per cui gli Stati membri potranno riprogrammare parte delle risorse per nuovi investimenti sulla base delle **nuove priorità UE**; tra le cinque nuove priorità strategiche è stato inserito il tema alloggi a prezzi accessibili e la Commissione propone di raddoppiare l'importo dei finanziamenti destinati a questo obiettivo, prevedendo che si possa beneficiare di un prefinanziamento del 30% e di un tasso di cofinanziamento UE aumentato al 100%. Tutti elementi inediti.
- La seconda: la plenaria del Parlamento Europeo l'altro ieri - il 7 maggio - ha approvato la procedura d'urgenza per la revisione di medio periodo della politica di Coesione: la Commissione europea ha scelto di attivare questa procedura perché i tempi ordinari avrebbero lasciato poco margine alle regioni, agli Stati membri e alle autorità di gestione per aggiornare i programmi in corso qualora lo ritenessero opportuno, includendo una o più delle cinque nuove priorità introdotte con la revisione. E' evidente che per cogliere questa opportunità, se l'iter europeo si completerà positivamente, andranno fatte delle scelte sulle risorse entro il 2025 in modo da utilizzarle già nel 2026.
- La terza è l'elaborazione, da parte della Commissione, di un documento di lavoro sugli strumenti finanziari per l'edilizia abitativa che delinea un'ampia gamma di possibilità, con l'obiettivo di utilizzare i Fondi di Coesione come elemento di risorsa a fondo perduto (*grant*) in maniera combinata con Strumenti Finanziari della BEI per mobilitare risorse private riconoscendo in più punti del documento due principi: che la componente *grant* è una parte indispensabile del mix di finanziamento, per garantire che questi progetti rimangano sostenibili e accessibili, e che gli operatori privati, dentro un quadro pubblico, sono un soggetto essenziale in questo schema potenziale. Come vedrete il piano che proponiamo è coerente con questa impostazione.
- La BEI ha annunciato un piano da 10 miliardi in due anni per la produzione di 1,5 milioni di case attraverso la promozione di una piattaforma pan-europea.

Si aggiungono a questo quadro il Piano d'Azione per l'Economia Sociale, anche esso di derivazione europea. Il MEF, con il coordinamento della Sottosegretaria Lucia Albano ha avviato dei tavoli di lavoro che condurranno all'adozione del piano a livello italiano entro l'anno. La ringrazio per essere qua oggi e per avere dato al tema della casa accessibile un rilievo e uno spazio importante all'interno del piano, in cui la valorizzazione sociale dei beni pubblici è introdotto come elemento essenziale.

Con l'Agenzia del Demanio, come Legacoop Abitanti insieme al settore della cooperazione culturale, abbiamo già avviato una giornata di studio per mettere a fuoco le condizioni per rendere l'utilizzo di questi beni coerente con obiettivi di sostenibilità dei canoni.

Osservazioni sulla proposta di legge C. 1169 Furfaro

Si ritiene complessivamente utile e positiva la proposta di un piano di Edilizia Residenziale Pubblica e di Edilizia Residenziale Sociale con la previsione di una durata pluriennale e di una serie articolata di misure. Rispetto ad alcuni punti specifici si osserva che:

- in merito alla proposta di "*incremento alloggi Erp e Ers con risorse derivanti dalla vendita di alloggi Erp agli occupanti*" (art. 1 Comma 2 a) si rileva che in passato tale misura si è rilevata sostanzialmente inefficace e in alcuni casi persino con tratti speculativi;
- in merito alla proposta di "*Costituzione di un Sistema Integrato di Fondi Nazionale e Locale per acquisto e realizzazione di immobili per Erp ovvero Promozione di strumenti finanziari partecipati per la valorizzazione e incremento offerta dell'offerta alloggi pubblici*" (art. 1 Comma 2 d) si ritiene difficilmente percorribile in considerazione del livello dei canoni che non consentirebbero un rientro dell'investimento;
- in merito alla proposta di "*deroghe urbanistiche ma solo se compatibili con interesse pubblico ma devono essere approvate dai Consigli Comunali* " (art 1 comma 3) si osserva che il rischio è quello di varianti a piani di governo del territorio con tempi lunghi e di scaricare sul livello locale decisioni delle deroghe con un rischio di interpretazioni complesse e discutibili: Per tale ragione si propone la definizione di principi generali che dovrebbero essere contenuti in una nuova disciplina urbanistica che definisce finalità, principi e linee guida chiare.
- in merito alla Copertura finanziaria del piano (art 7) che prevede "*2.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2026, e pari a 1.720 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2031, e a 720 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2032 al 2038, si provvede mediante corrispondente riduzione della dotazione del Fondo per interventi strutturali di politica economica*" si ritiene di difficile attuazione in considerazione delle condizioni di Bilancio dello Stato.

Osservazioni sulla proposta di legge C. 1562 Santillo

Si ritiene complessivamente positiva la proposta di un piano di Edilizia Residenziale Pubblica e di Edilizia Residenziale Sociale con la previsione di una durata pluriennale e di una serie articolata di misure e in particolare con un approccio che:

- promuove l'utilizzo e l'ottimizzazione di risorse europee;
- promuove interventi di riqualificazione energetica e rigenerazione urbana;
- promuove la costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili e Solidali in maniera integrata a un piano di edilizia residenziale sociale;
- promuove la costituzione di un Comitato che tenga in considerazione competenze di diversi attori;
- in merito alla copertura del piano: Fondo per il programma Abita." *Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 7, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e d e dei trasporti, il Fondo per il programma Abita, con una dotazione annua pari a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024 e a 3.000 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2025 al 2040. 2. Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 1, pari a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024 e a 3.000 milioni di euro annui a decorrere dal 2025, si provvede: a) quanto a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024, mediante quota parte delle maggiori entrate derivanti dalle disposi- zioni dei commi da 3 a 7; b) quanto a 3.000 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2025 al 2040, mediante le maggiori entrate e minori spese derivanti dalle disposizioni dei commi da 8 a 10" . (art 9 – comma 1)*
  si ritiene di difficile attuazione in considerazione delle condizioni di Bilancio dello Stato

Osservazioni sulla proposta di legge C. 2181 Grimaldi

Si ritiene complessivamente positiva la proposta in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e in particolare:

- le disposizioni in materia di recupero del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato con il principio in base al quale "*Si intendono non utilizzati i fabbricati per i quali nei precedenti cinque anni non sono stati registrati contratti e non è stata iniziata alcuna opera di risanamento o ristrutturazione. Con il censimento i comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero, in tale caso possono procedere alla variante del piano urbanistico comunale"* e il principio di prevedere nei "*piani integrati di rigenerazione urbana una quota non inferiore al 25 per cento della superficie utile lorda da destinare a edilizia sociale o ad alloggi da cedere in locazione a canone agevolato".*
- la volontà di una rinnovata "*definizione di alloggio sociale, criteri di accesso e definizione del canone di locazione"* rispetto alla quale riteniamo essenziale seguire l'evoluzione a livello europeo della definizione dei Servizi di Interesse Economico generale in materia di Affordable Hosuing con le relative implicazioni in materia di Aiuti di Stato (Legacoop Abitanti ha sottoposto una proposta nella recente fase di consultazione – in allegato);
- Si ritiene positiva la previsione di sviluppo di programmi cooperativi a proprietà indivisa e in base alla nostra esperienza rileviamo forti criticità in relazione alla promozione di cooperative di auto-costruzione se non adeguatamente accompagnate e monitorate.

Proposta Legacoop Abitanti

(in allegato un abstract della proposta con una quantificazione delle risorse)

Rispetto alle osservazioni sulle tre proposte di legge in merito all'individuazione delle risorse necessarie per un piano pluriennale, riteniamo che sia necessario un approccio di Partnership Pubblico Privato, con una chiara governance pubblica, con regole chiare in termini di impatto sociale previsto e sostenibilità finanziaria, e il reperimento di risorse europee attraverso forme di aggregazione di progetti e la competenza di operatori- come la cooperazione di abitanti – capaci di agire con efficienza imprenditoriale ma senza fini speculativi.

Di seguito una sintesi della nostra proposta di strumentazione finanziaria che può essere adattata e inserita nell'evoluzione delle proposte di legge.

Un Piano Decennale per la realizzazione di 20.000 abitazioni di circa 70/80 mq. ciascuna, con un intervento di 4,9 miliardi di Euro (al netto dell'Iva), da destinare all'affitto o all'assegnazione in godimento a canoni sostenibili, con un modello di partenariato pubblico-privato che prevede l'attivazione di strumenti finanziari specifici e di azioni sostenuti da risorse pubbliche e private, nazionali ed europee, attraverso la creazione di una piattaforma in veste di aggregatore e gestore di tali risorse, e con un ruolo fondamentale della Banca Europea degli Investimenti, cui la Commissione UE ha affidato il mandato di sviluppare una piattaforma finanziaria pan-europea.

È questa, in sintesi, la proposta di Legacoop Abitanti, elaborata in collaborazione con Area Proxima, per contribuire a rispondere alla tensione abitativa che colpisce ampie fasce di popolazione, soprattutto nelle grandi aree urbane, in piena coerenza con i modelli e le linee guida recentemente definiti dall'Unione Europea.

Il tema della necessità di garantire ad un numero crescente di persone l'accesso all'edilizia abitativa a prezzi abbordabili -considerandone anche gli effetti sulla competitività complessiva dell'economia, la stabilità finanziaria, la mobilità per un corretto funzionamento del mercato del lavoro, la coesione territoriale- è tornato al centro dell'attenzione delle istituzioni europee, come testimonia l'obiettivo della nuova Commissione di sviluppare un Piano Europeo per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili. Per la prima volta nella storia della UE, è stato nominato un Commissario per l'Housing. Il Parlamento Europeo ha istituito una Commissione Speciale sulla crisi abitativa, presieduta dall'On. Tinagli, che

dovrà supportare e indirizzare le azioni del Commissario e gli interventi che saranno messi in campo. Inoltre, la Commissione ha dato mandato alla Banca Europea degli Investimenti -che così assume un ruolo fondamentale nella definizione degli strumenti finanziari necessari a supportare le azioni e le politiche degli stati membri- di sviluppare una Piattaforma Finanziaria Pan-Europea, con un piano da 10 miliardi in due anni per la produzione di 1,5 milioni di alloggi.

La dimensione della crisi abitativa e le opportunità offerte dall'Europa - consegnano una responsabilità a tutti i livelli istituzionali e agli operatori. La proposta di Legacoop Abitanti è coerente con gli orientamenti strategici appena ridefiniti dalla Commissione Europea, che ha introdotto l'alloggio a prezzi accessibili tra le nuove sei priorità delle Politiche di Coesione e ha proposto dei modelli per distribuire sovvenzioni in combinazione con prodotti finanziari con l'intento di mobilitare e incentivare ulteriori investimenti pubblici e privati. La cooperazione ancora una volta si rende potenziale strumento utile delle politiche, dialogando con l'Europa con una proposta concreta: la possibilità di trasformare le risorse in alloggi in tempi rapidi, vista la capacità operativa mostrata nel corso degli anni dal sistema delle Cooperative di Abitanti; la garanzia dell'effettiva sostenibilità economica delle condizioni di accesso agli alloggi in base al sistema di regolamentazione del S.I.E.G. (Servizio di Interesse Economico Generale) e alla possibilità di essere realizzatori e gestori senza alcuna necessità di intermediazione.

Due recenti novità, infatti, vanno nella direzione di aprire ulteriori opportunità. La prima è la comunicazione con la quale la Commissione Europea, il 1° aprile, ha reso noto la revisione di metà mandato della politica di coesione, per cui gli Stati membri potranno riprogrammare parte delle risorse 2021-2027 per nuovi investimenti, tra cui la Commissione propone di raddoppiare l'importo dei finanziamenti destinati agli alloggi a prezzi accessibili, prevedendo che beneficino di un prefinanziamento del 30% nel 2026 e di un tasso di cofinanziamento UE aumentato al 100%.

Per rendere concreta questa opportunità, riprogrammando le risorse entro il 2025 in modo da utilizzarle già nel 2026, viene previsto di velocizzare l'adozione delle relative modifiche legislative da parte del Parlamento e del Consiglio, probabilmente entro luglio. Entro due mesi dall'entrata in vigore gli Stati membri e le Regioni saranno invitati a presentare le relative modifiche ai programmi

La seconda è l'elaborazione, da parte della Commissione, di un documento di lavoro sugli strumenti finanziari per l'edilizia abitativa che delinea un'ampia gamma di possibilità, con l'obiettivo di utilizzare i Fondi di Coesione come elemento di risorsa a fondo perduto (*grant*) in maniera combinata con Strumenti Finanziari della BEI per mobilitare risorse private riconoscendo in più punti del documento due principi: che la componente *grant* è una parte indispensabile del mix di finanziamento, per garantire che questi progetti rimangano sostenibili e accessibili, e che gli operatori privati, dentro un quadro pubblico di regole e obiettivi sociali chiari, sono un soggetto eleggibile di questi fondi.

Vorremmo dare il nostro contributo e mettere a disposizione la nostra esperienza cooperativa nel settore abitativo sia al Governo nazionale sia alle Regioni ed ai Comuni italiani partecipando come stekeholder alla costruzione di un Piano nazionale Casa rivolto non solo alle fasce sociali più fragili tipiche dell'edilizia sociale, ma, soprattutto, a fasce di popolazione che fanno fatica a trovare una casa a prezzi accessibili specie nelle aree metropolitane ed urbane di maggiore dinamismo socio-economico. Auspichiamo che le Istituzioni nazionali e territoriali promuovano tavoli di concertazione per elaborare le proposte da inserire nella Revisione dei Piani nazionali e regionali della Coesione 2021-27, cogliendo al massimo le opportunità contenute nella proposta della Commissione Europea.

Una piattaforma per aggregare e gestire risorse

I punti salienti della proposta di Legacoop Abitanti per la costruzione di 20.000 abitazioni di circa 70/80 mq ciascuna (prevedendo un intervento di 4,9 miliardi di euro al netto dell'IVA), definita in piena coerenza con le indicazioni dell'Unione Europea, sono: l'attivazione di un Partenariato Pubblico-Privato basato su un modello finanziario specifico, una piattaforma che prevede l'attivazione di strumenti e azioni sostenuti da risorse pubbliche e private con cofinanziamento da parte di BEI e Banca Centrale Europea.

La Piattaforma si propone come un aggregatore e gestore delle risorse pubbliche e private, che vengono trasferite alle Regioni per finanziare Programmi di costruzione di alloggi a canone sostenibile.

L'entità e l'utilizzo dei contributi pubblici sono quindi concepiti all'interno delle disposizioni coerenti e compatibili con le norme europee che regolano gli aiuti di Stato definendo l'alloggio sociale come Servizio di Interesse Generale. Il Contributo Pubblico è previsto in termini non solo finanziari ma anche come **garanzia statale** su mutui a lungo termine; con la possibilità di utilizzo di **beni immobili** di proprietà pubblica; **emissione di obbligazioni** a lungo termine; **agevolazioni fiscali e tributarie** (IMU, Ires, oneri, ecc.); **risorse regionali aggiuntive** come i fondi Fse e Fesr (Sud e aree interne).

LEGACOOP ABITANTI | AREA PROXIMA | FINABITA

PROPOSTA LEGACOOP ABITANTI STRUMENTI FINANZIARI PER LE POLITICHE ABITATIVE

Nella definizione degli strumenti finanziari necessari a supportare le azioni e le politiche degli Stati Membri della U.E. un ruolo fondamentale sarà quello svolto dalla Banca Europea degli Investimenti che ha avuto mandato dalla Commissione di sviluppare una Piattaforma Finanziaria Pan Europea.

La proposta di Legacoop Abitanti indica una modalità e una strumentazione finanziaria per l'attuazione di un Piano Decennale di alloggi a canoni sostenibili quale risposta alla tensione abitativa che risponde ai modelli e alle linee guida europee.

Punti salienti:

- **Partenariato Pubblico Privato basato su un modello finanziario** che prevede l'attivazione di Strumenti e azioni sostenute da risorse pubbliche e private con cofinanziamento da parte di BEI e CEB
- **Possibilità di trasformare concretamente le risorse in alloggi in tempi rapidi** vista la capacità operativa mostrata nel corso degli anni dal sistema delle Cooperative di Abitanti
- **Garanzia della effettiva sostenibilità economica delle condizioni di accesso agli alloggi** in base al sistema di regolamentazione del S.I.E.G. e alla possibilità di essere realizzatori e gestori senza alcuna necessità di intermediazione.

Natura, Funzioni e Governance della Piattaforma

La Piattaforma si propone come un aggregatore di risorse che vengono trasferite alle Regioni per finanziare Programmi di costruzione di alloggi a canone sostenibile e che beneficiano di contributi pubblici nella logica prevista dal SIEG. Le risorse raccolte provengono da:

- **Stato centrale:** estendere a 10 anni l'attuale previsione di stanziamento di 50 milioni sino all'importo di 600 milioni
- **BEI:** mutui a tasso fisso per 40 anni solo per abitazioni in affitto
- **C.E.B:** mutui a tasso fisso con durata variabile per abitazioni in affitto e rent to buy
- **Impact Finance:** mutui a lungo termine a tasso fisso/variabile

La Piattaforma, sulla base dei Piani Operativi delle Regioni, potrebbe svolgere il ruolo di aggregatore e gestore delle risorse, negoziando le condizioni di accesso alle risorse di debito.
Nello schema di Governance sono presenti due funzioni: funzione di Governo vede la presenza delle Istituzioni (Governo e Regioni) nella definizione degli obiettivi e degli strumenti di controllo. Le Associazioni datoriali hanno una funzione consultiva. La funzione di Gestione Tecnica viene affidata ad una struttura operativa indicata dall'Autorità di Governo.
L'entità e l'utilizzo dei contributi pubblici sono quindi concepiti all'interno delle disposizioni che definiscono il S.I.E.G. come attualmente attuato dallo Stato e dalle Regioni.
Il Contributo Pubblico è previsto in termini non solo finanziari con:

- **Recupero di fondi** da Ex Gescal non ancora erogati
- **Stanziamento pluriennale** per 10 dieci anni delle somme previste
- **Garanzia statale** su mutui a lungo termine
- **Beni immobili**, diritti di costruzione di proprietà pubblica
- **Emissione di obbligazioni** a lungo termine
- **Agevolazioni fiscali e tributarie** (IMU, Ires, oneri, ecc.)
- **Risorse regionali aggiuntive** come i fondi Fse e Fser (Sud e aree interne).

Struttura finanziaria della Proposta

Le risorse raccolte dalla Piattaforma come aggregatore sono necessarie per sostenere un Piano decennale di politiche abitative. Le risorse sono alimentate da fonti diverse e possono avere usi diversi.
L'obiettivo è quello di sostenere programmi di edilizia residenziale in affitto e/o in godimento o rent to buy con finanziamenti a lungo termine (30-40 anni) a tasso fisso, prevedendo anche la possibilità di accedere a una quota di risorse a fondo perduto (di provenienza esclusivamente Nazionale e/o Regionale). La parte di finanziamento del debito dovrebbe consistere in 2 tipi di debito:

- **Pivot o senior** (a lungo termine con tasso fisso e garanzia statale)
- **Supplementare o junior** (durata ridotta ma con copertura totale della quota interessi del Pivot).

La quota integrativa è garantita dal patrimonio netto del beneficiario.
Si delinea quindi una struttura finanziaria in cui l'obiettivo è quello di mantenere sempre le entrate superiori al debito e garantire una redditività inferiore o uguale ai tassi previsti dal SIEG. Il rimborso di parte del contributo è previsto in caso di cessione dell'alloggio ai destinatari finali o in caso di locazione a tempo determinato con cessione dell'alloggio dopo 20 o 25 anni.
Per la costruzione di 20.000 abitazioni di circa 70/80 mq ciascuna inclusi i necessari spazi esterni, si prevede un intervento di 4,9 miliardi di euro senza IVA .

Di seguito un riepilogo dei costi suddivisi per voci di spesa

Costi di costruzione di 20.000 alloggi	Assumptions	Costi in € per 20.000 abitazioni	% delle voci di costo rispetto al totale
Costo delle Aree	€ 250/mq (superficie utile)	€ 400.000.000	8,1%
Costo delle Urbanizzazioni	€ 50/mq (superficie utile)	€ 90.000.000	1,6%
Costi per la Progettazione	10% Costo Costruzione	€ 406.000.000	8,2%
Costo di Costruzione	1.750 €/mq	€ 4.060.000.000	82,1%
Totale senza iva		**€ 4.946.000.000**	**100%**

Durata del Piano di Sviluppo	**10 anni**
Totale Alloggi	20.000
Finanziamento Pubblico Indiretto (area e urbanizzazioni)	490 milioni
Finanziamento Pubblico Indiretto (progettazioni)	406 milioni
Totale Costi di realizzazione	4,060 miliardi
Totale Investimenti	4,956 miliardi
Contributo Pubblico Diretto (60 milioni/anno)	600 milioni
Totale costo Investimenti al netto del Contributo Pubblico	3,460 miliardi
Totale costo Investimenti al netto del Contributo Pubblico + IVA	3,806 miliardi
Struttura Finanziaria	
Totale Finanziamento Pubblico (aree + urbanizzazioni + progettazione)	1.496 miliardi
Totale Finanziamento Privato (Equity + Debito) Equity Privata (Coooperative/ Imprese)	3,806 milioni 491 miliardi
Equity Privata (Cooperative/ Imprese)	491 milioni
Totale debito da fonti aggregate (BEI - CEB)	3.315 miliardi
Quota di finanziamento privato per alloggio	190,000 Euro/alloggio
Quota di finanziamento pubblico per alloggio	80,000 Euro/alloggio
Canone di locazione per alloggio	Tra 60 e 75 Euro/mq/anno
Canone Mensile per Alloggo tipo (70 mq)	Tra 350 e 450 €/mese
Rent to buy Prezzo di vendita dopo 20 anni	€2,200/mq
Struttura del Debito	
Durata	20 anni (bullet) e 40 anni (balloon)
Tasso di interesse atteso	3%
Quota di incidenza del debito bullet	50%
Quota di incidenza del debito baloon	50%
NAV levered	300 / 400 milioni
IRR levered	4% - 5 %