

Abitare, territorio e società: un secolo di edilizia sociale a Livorno

**sessione di mercoledì 7 febbraio: le politiche abitative
scaletta intervento di Adolfo Moni**

Presidente ARCAT, cooperative di abitanti aderenti Legacoop Toscana

Le considerazioni ed i contributi al convegno vengono svolti anche a nome di Federabitazione Confcooperative e del suo presidente Carlo Sarri.

Affermare le politiche abitative

Le politiche abitative stanno vivendo una ben strana stagione: una ampia condivisione di analisi non corrisponde pienamente alle rare proposte ed è molto incerta la messa in pratica attuazione delle stesse, esiste una grande varietà di modelli operativi non sempre riproducibili e verificabili negli effetti.

La ampia condivisione di analisi sui nuovi bisogni emergenti, le quantità in campo, il boom delle nuove famiglie, gli stranieri immigrati, gli anziani e le loro esigenze si ripete periodicamente ma non trova direzione ed orientamento prevalente.

Il primo ed il secondo rapporto annuale di ANCAb-CRESME sulla questione abitativa ed il mercato casa: illustrazione dei dati e dei temi.

Le dimensioni quantitative dei diversificati bisogni abitativi in toscana.

Prevalgono talvolta le necessità di carattere emergenziale che però non contribuiscono alla corretta ed efficace impostazione delle politiche, perché puntano ad ambiti ridotti, di limitato impatto sociale, non generalizzabili.

I principali "soggetti di governo" delle politiche abitative, nell'ultimo lustro, non hanno minimamente dialogato ed il Governo ed il Parlamento hanno lasciato il campo e l'iniziativa di rispondere ai bisogni esclusivamente alle Regioni e, soprattutto, ai Comuni ed ai Sindaci.

Politiche, risorse ed azioni di programma a livello dello Stato centrale sono scomparse: l'esperienza della legge 21/2000 e le sue parziali realizzazioni.

Le recenti attuazioni di programmi di edilizia residenziale sociale in Toscana incentivata da finanziamenti: i bandi regionali per riqualificazione ed affitto.

Ci sono novità e nuovi interessi della politica che possono essere consolidati: c'è una attenzione a governare le politiche immobiliari, limiti e rischi dell'intervento di repressione fiscale.

Housing sociale

Un nuovo modello di housing sociale: superare l'edilizia convenzionata e l'edilizia sovvenzionata, le modalità separate del pubblico e del privato, privilegiare l'offerta di abitazioni in affitto, una nuova e necessaria definizione di housing sociale.

Un nuovo modello di housing sociale può trovare più preparati e propositivi alcuni degli storici "soggetti attuatori" di edilizia residenziale.

La evoluzione e la trasformazione degli Istituti delle case popolari: limiti e potenzialità nell'attuazione della legge regionale 77/98.

La evoluzione delle cooperative di abitanti: soggetto del mercato e nel mercato, ma anche con i caratteri del Limited Profit Housing.

I limiti della dimensione d'impresa e dell'esclusivo pensare pubblico, prezzi e costi indotti dalla rendita.

Gli equilibri economico-finanziari degli interventi di housing sociale: risorse finanziarie di agevolazione e le leve di agevolazione urbanistica necessarie.

Collaborare, collaborare, collaborare

Lo spirito e le finalità dell'Accordo di "collaborazione tra CISPEL Confservizi toscana – Commissione casa e le tre organizzazioni delle cooperative di abitazione sulle politiche abitative sociali nella regione" ed il successivo "Documento comune di indirizzo", anni 2004 e 2005.

Potenzialità, esperienze compiute e limiti nelle collaborazioni tra le società delle ex Case popolari e le cooperative di abitanti, nei recentissimi anni in Toscana.

Mercato aperto e mercato chiuso, le liberalizzazioni obbligano al confronto, non sono accettabili attese di posizioni dominanti.

Le iniziative di riqualificazione urbana che possano contenere, contemporaneamente, proposte di libero mercato dell'acquisto, ma a prezzi contenuti, il mercato regolamentato dell'affitto e l'intervento pubblico diretto, sono da promuovere e da sperimentare.