il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

# Ok, il Fondo è giusto. Ma l'edilizia sovvenzionata?

Negli ultimi anni, dopo lunga assenza dal dibattito culturale e politico, il problema casa è ritornato di attualità. È emerso infatti un disagio abitativo indiscutibile e in rapida crescita: oltre alle «classiche» situazioni di povertà conclamata, ci si trova infatti con un aumento della difficoltà a reperire una casa a prezzi compatibili con il reddito da parte di un numero crescente di famiglie della fascia bassa della classe media.
In questa situazione, accanto a un indispensabile aumento delle risorse pubbliche da destinare al fabbisogno delle famiglie in situazioni critiche di povertà conclamata, appare di notevole rilevanza il tema della realizzazione di alloggi a canone moderato promossa da soggetti del «privato sociale» in senso lato, quali le fondazioni di origine bancaria. Si tratta, senza dubbio, di una novità importante nell'ormai storica serie d'interventi a favore della casa: per la prima volta vi è un impegno, superando la logica del contributo a fondo perduto, a investire capitali non pubblici. Ciò dovrebbe permettere di attrarre risorse finanziarie aggiuntive d'investitori sensibili alle problematiche sociali, prospettando, nel medio-lungo periodo, il rientro dei capitali investiti e una remunerazione, seppur «etica», dell'investimento stesso.
In questo senso, il Sistema integrato dei fondi immobiliari (Sif), certamente rappresenta una novità positiva nelle modalità con cui si affronta il disagio abitativo in Italia. Il Sif basa la sua operatività, dal punto di vista economico, da un lato su una dotazione diretta da parte del ministero di 140 milioni; dall'altro, e soprattutto, sulle risorse della Cassa depositi e prestiti e sulla raccolta di ulteriori fondi (fondazioni, banche, ecc).
La dotazione complessiva del Fondo nazionale (sia esso uno solo o siano due) si assesterà intorno a 2,5-3 miliardi di euro. Si tratta di risorse importanti e, a mio parere, adeguate agli obiettivi del Fondo. Se si considera infatti che il fondo nazionale parteciperà ai fondi locali con una quota massima del 40%, si può ipotizzare che il volume complessivo di capitale mobilitato si attesterà intorno ai 6 miliardi.
Semmai gli elementi di criticità del Pnea, ovviamente per la parte che si propone di affrontare il disagio abitativo, risiedono nelle risorse destinate all'edilizia pubblica sovvenzionata: in totale circa 570 milioni (198+378), per circa 15-20.000 alloggi. Se, infatti, è totalmente condivisibile tentare di convogliare risorse economiche di natura etica, con ritorni accettati sensibilmente inferiori a quelli di mercato, verso abitazioni in locazione a canone calmierato (come già accade

da tempo in altri paesi), questo non è sufficiente ad affrontare il problema casa per le famiglie a più basso reddito. In altri termini, l'avvio del Sistema dei fondi dovrebbe anche servire a concentrare le (scarse) risorse pubbliche disponibili proprio verso l'edilizia sovvenzionata.

## Autore

**franco_prizzon**