

**IMPRESE**  
Riforma del Titolo V  
Focus infrastrutture

**PROJECT MANAGEMENT**  
Life Cycle Cost  
L'approccio in Europa

**MOVIMENTO TERRA**  
Volvo CE: le strategie  
distributive nel Lazio

IL NUOVO

MENSILE - ANNO XLVIII  
NUMERO 3 - GIUGNO 2014  
€ 3,90

[www.ilnuovocantiere.it](http://www.ilnuovocantiere.it)

# Cantiere



**BIM | DAL DISEGNO AL MODELLO DI CANTIERE**

**RECUPERO | PALAZZO DELL'EX UNIONE MILITARE A ROMA**

# Top down, acciaio e vetro per l'edificio ottocentesco

**TAVOLA ROTONDA**  
**IL CANTIERE DELL'EDIFICIO SALUBRE**  
PROFESSIONI, FORMAZIONE, RESPONSABILITÀ



tecniche nuove Via Eritrea 21, 20157 Milano - ISSN: 0029-6825 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in abbonamento postale - D.L. 353/2003 (conv. in 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB Milano



<b>FRANCO MIRABELLI E IL SUO PIANO CASA: COSA SI PUÒ E SI DEVE FARE</b>	<b>88</b>
<b>NEWS</b>	<b>90</b>
<b>SPORTELLO EUROFINACE</b>	<b>91</b>
<b>SPORTELLO LEGALE</b>	<b>92</b>
<b>ANAGRAFICA</b>	<b>93</b>

comunicazione@fincoweb.org  
finco@fincoweb.org  
www.fincoweb.org

POLITICHE PUBBLICHE SULLA CASA

# FRANCO MIRABELLI E IL SUO PIANO CASA: COSA SI PUÒ E SI DEVE FARE

di **Simonetta Alfaro**

Il 14 aprile 2014 è iniziata presso le Commissioni riunite Ambiente e Lavori Pubblici del Senato la discussione del **decreto legge n. 47/2014 (Casa-Expo)**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.73 del 28 marzo 2014, che prevede, per dirla in poche battute, **interventi per 1 miliardo e 741 milioni** di euro per il sostegno all'affitto a canone concordato, l'ampliamento dell'offerta di alloggi popolari e lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale. Temi quindi di estrema importanza per il nostro Paese in cui è coinvolta, o un per un verso o per un altro, la totalità dei cittadini. Ne parliamo con il senatore **Franco Mirabelli**, relatore per la Commissione Ambiente, che fin da subito sottolinea quanto sia importante e urgente preordinare nell'immediato **validi strumenti per rilanciare politiche pubbliche sulla casa**, in assenza delle quali si rischia di non rispondere ai bisogni di tanti cittadini e lavoratori. Non solo. C'è una novità importante: oggi, siamo di fronte a un'emergenza abitativa vera e drammatica in tutto il Paese ma il Decreto cerca di affrontarla in una **logica e con un approccio non emergenziale**. Si cerca, quindi, di affrontare la questione della casa cominciando a prevedere alcuni provvedimenti che disegnano un'idea di quelle politiche pubbliche che da molto tempo mancano in questo Paese. E ancor più con un'attenzione dovuta a tutti i risparmiatori italiani che hanno confidato in questi anni nel risparmio profuso nel patrimonio immobiliare, oggi in caduta libera, auspicando che con questo provvedimento si generi un'inversione di tendenza, un ritorno di interesse mirante al rilancio dell'affitto e con esso dell'investimento.

**La vicenda degli appalti sembra trovare un esito definitivo con l'operazione del decreto sull'emergenza abitativa, tutelando la qualità delle opere attraverso l'affidamento di quelle specialistiche a imprese qualificate.**

**Qual è la sua opinione in merito?**

Penso che questo decreto possa chiudere definitivamente una vicenda che ha penalizzato tante aziende che hanno saputo, in questi anni difficili, investire in innovazione e conoscenze.

Si dà valore alle specializzazioni e si afferma un principio fondamentale

oltre che sacrosanto, quello per cui la qualità e la sicurezza non possono essere sacrificate a una temporanea convenienza economica per le società che gestiscono le opere. Il decreto così come uscito dal Consiglio dei Ministri rappresentava già un buon punto di equilibrio e di arrivo, l'emendamento che abbiamo proposto come relatori ha definito meglio i termini del provvedimento e credo rappresenti un buon punto di arrivo.

**Quali sono gli altri principali provvedimenti di rilievo del dl 47 sull'emergenza abitativa? E a suo parere quali sono le principali criticità in materia che al momento abbiamo nel nostro Paese?**

Il decreto fa fronte all'emergenza casa, che la crisi ha aggravato ulteriormente, rifinanziando i fondi a sostegno degli affitti e quello, appena istituito, per la morosità incolpevole, dando così qualche garanzia in più a inquilini e proprietari. Inoltre mette a disposizione risorse significative per rendere agibili e disponibili le migliaia di appartamenti di proprietà di IACP e comuni che oggi sono vuoti e inutilizzati e che potrebbero diventare agibili con provvedimenti dal costo contenuto. Infine fa i conti con la necessità di acquisire risorse per creare nuove opportunità abitative nel pubblico, favorendo la vendita agli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. La vera innovazione, contenuta nella legge e che va oltre la logica dell'emergenza, è data dalla scelta di incentivare l'affitto e, in particolare, l'affitto a canoni contenuti e accessibili; in questo senso vanno le misure fiscali, prima di tutto l'abbassamento della cedolare secca al 10% per chi affitta! Innovativo è nella nuova normativa sull'affitto a riscatto e le deroghe previste per favorire l'housing sociale coinvolgendo anche imprese cooperative e private nella realizzazione di alloggi sociali. Di fronte ai mutamenti economici e del mercato del lavoro, il modello italiano che risolveva tutto con la casa in proprietà per tutta la vita vicino al luogo di lavoro non è più attuale e l'offerta abitativa va riorientata verso l'affitto accessibile soprattutto per i giovani.

**La proprietà immobiliare secondo il sistema in vigore in Italia non è più una forma di risparmio attrattiva.**

**Chi possiede un'abitazione è tenuto pagare cifre esorbitanti di tasse, soprattutto se abbia la disgrazia di averne una seconda e non abbia un reddito da lavoro. Vien da se, quindi, con quali mezzi mantenere la proprietà? Questa situazione ha creato il "fallimento" di tante famiglie e il mercato ne ha risentito pesantemente: cosa si può e si deve fare per rilanciare il settore in un sistema che sia equo ed equilibrato?**

Credo che con l'abolizione dell'Imu sulle prime case e ora della componente patrimoniale della tasi per le abitazioni principali si sia data una risposta, forse parziale, ma una risposta sulla casa di residenza. Per il resto, anche con questa legge proviamo a costruire un patto che garantisca meglio e di più chi mette in affitto un appartamento e incentiva, anche con convenienze economiche, i proprietari a non lasciare vuoti gli appartamenti e, dall'altra parte, dà più opportunità alle famiglie con redditi medio-bassi di trovare casa a canoni sostenibili. Oltre alla cedolare secca al 10% per i canoni concordati e ad altre norme fiscali contenute nel decreto, va in questa direzione anche la battaglia che stiamo facendo insieme al governo per trovare le coperture per dimezzare l'Imu per chi affitta a canone concordato. E ancora, in questo senso vanno anche le norme per tutelare le proprietà dall'abusivismo, proibendo l'allacciamento delle forniture e il riconoscimento da parte dei comuni della residenza, e quelle, già ricordate, per intervenire ad aiutare chi l'affitto non riesce a pagarlo.



**Il Senatore Franco Mirabelli.**

**Emergenza abitativa, con costi straordinariamente pesanti sui bilanci famigliari. Occorrono quindi politiche che contribuiscano a calmierare i prezzi, norme urbanistiche che consentano di costruire più in edilizia a canone moderato, incentivi per coloro che costruiscano case da dare in affitto a costi sostenibili per le famiglie dei lavoratori.**

**Quali sono le novità e quali gli strumenti che possiamo offrire ai cittadini per poter ancora credere in un nostro sistema Paese che sia realmente fondato su una matrice di giustizia sociale?**

Il decreto sulle emergenze abitative contiene diverse delle norme e degli obiettivi che lei cita. Pur non essendo una legge complessiva sul tema dell'abitare, indica una direzione convincente proprio

## **CHI È IL SENATORE FRANCO MIRABELLI**

Nato a Milano nel 1960, dopo la maturità scientifica ha studiato economia politica alla Bocconi. È cresciuto politicamente nelle esperienze del volontariato sociale, dopo il terremoto del Friuli a Gemona, poi in Irpinia, e nei movimenti per i diritti civili e per la difesa dell'ambiente. Tra i primi a occuparsi dei temi della sicurezza e della vivibilità della città, dell'affermazione dei diritti delle minoranze (immigrati, omosessuali) e contro la droga. Nel 2005 eletto consigliere regionale della Lombardia, primo nella circoscrizione di Milano con oltre 13mila preferenze per la Lista Uniti nell'Ulivo. In Consiglio Regionale si è occupato di infrastrutture e trasporti, con particolare attenzione ai problemi della casa e a quello dell'urbanistica, ma anche di affari istituzionali. Rieletto in Consiglio Regionale della Lombardia nel 2010, ha proseguito nel lavoro su casa, ambiente, territorio, a cui si è aggiunto il ruolo di Vicepresidente della Commissione Affari Istituzionali e nel febbraio 2012 è stato nominato Presidente della Commissione Regionale di Inchiesta sul San Raffaele, che ha avuto il compito di far luce sulle responsabilità e il coinvolgimento di Regione Lombardia nelle vicende della struttura sanitaria. Nel marzo del 2013 eletto al Senato, nel collegio della Lombardia, dopo essere stato uno dei candidati più votati alle primarie del PD. In Senato è membro della 13 Commissione Ambiente e della 14 Politiche dell'Unione Europea e capogruppo del PD nella Commissione bicamerale Antimafia.

per rispondere a quei temi. Si esce definitivamente dall'idea che alla domanda sociale di casa si può rispondere solo con la realizzazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, contando su risorse pubbliche che dopo l'abolizione della Gescal non ci sono più. Serve un altro modello di intervento pubblico, capace di mettere in campo politiche coerenti con le diverse domande abitative, capace di attivare risorse private e imprenditoriali, creando incentivi e convenienze per chi costruisce garantendo quote significative di case a canone moderato. Le deroghe urbanistiche, le norme per facilitare il cambio di destinazione d'uso di ciò che è già costruito, se serve a realizzare più case a canone moderato, vanno in questa direzione. A ciò si aggiunge la necessità di prendere atto di altre compatibilità e opportunità rispetto al passato: privilegiare il riuso e l'intervento sulle aree dismesse e sulla ristrutturazione e ricostruzione per evitare nuovo consumo di suolo, intervenire per garantire standard di efficienza energetica e uso delle risorse rinnovabili come obiettivo imprescindibile non solo per la sostenibilità ambientale, ma anche per abbattere i costi delle spese per gli inquilini e i proprietari.

**Terminando, ci da un giudizio complessivo sul provvedimento?**

Per le cose che ho detto finora è chiaro che ritengo il decreto del governo utile e positivo. Il provvedimento risolve in modo positivo materie come quella che riguarda in particolare voi, regolamentando, spero definitivamente, la questione dell'affidamento ad aziende qualificate delle opere specialistiche nel settore, e indica una direzione chiara per le politiche abitative che non si riduce a scelte episodiche o emergenziali. Il lavoro in commissione ha migliorato il testo del decreto grazie al contributo di tutte le parti coinvolte, riuscendo, credo a trovare una buona sintesi e conciliando diverse esigenze e punti di vista.