

Roma 9 maggio 2014

CIRCOLARE N. 49 / 2014

Prot. 941

Ai Presidenti e Direttori Generali
degli Enti Associati

CDAА

EUROPA

→ ENTI PUBBLICI ECONOMICI
→ ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

OGGETTO:

**Nuovo sito internet di Cecodhas Housing Europe.
Manifesto Cecodhas per le elezioni europee 2014.**

Il Cecodhas Housing Europe ha recentemente messo on line il suo nuovo sito web consultabile all'indirizzo: <http://www.housingeurope.eu/>

Progettato e realizzato secondo i criteri del "responsive design" il sito è consultabile praticamente con tutti i dispositivi – dal PC allo smartphone si adatta automaticamente a qualsiasi dimensione e risoluzione dello schermo – e mette a disposizione un insieme di argomenti di sicuro interesse per tutti gli stakeholders del settore degli alloggi sociali.

In particolare si segnalano:

- Notizie sull'energia, sulle questioni sociali, urbane e finanziarie.
- Pubblicazioni di ricerca, statistiche e profili del settore dell'alloggio sociale per ogni Stato membro dell'UE all'interno della sezione europea Osservatorio Social Housing.
- Articoli sugli sviluppi e commenti di politica europea e nazionale nel nuovo blog.
- Guide e strumenti per i membri che rendono la ricerca di finanziamenti europei più facile.
- I progetti europei che vedono coinvolto il Cecodhas Housing Europe nei diversi settori di attività.
- Informazioni generali e specifiche circa l'organizzazione.

Un osservatorio integrato delle tematiche che riguardano l'alloggio sociale, sia sul versante delle politiche europee che su quello delle evoluzioni nazionali, rappresenta uno strumento unico che consente di essere aggiornati su quanto accade in Europa e offre spunti per svolgere efficientemente le attività di lobbying a livello nazionale e locale.

Tra i documenti recentemente prodotti dal CECODHAS si segnala, e si allega nella traduzione in italiano, il "Manifesto CECODHAS per le elezioni europee 2014" utile per contattare e sensibilizzare i candidati al Parlamento europeo con una serie di proposte che possono essere implementate con le problematiche locali specifiche. Allo stesso modo il sito presenta la risposta fornita alle varie consultazioni della Commissione europea e vari strumenti di promozione politica del settore dell'alloggio sociale.

I progetti europei che promuove o a cui partecipa Cecodhas Housing Europe sono anch'essi fonte di informazioni e spunti e mirano ad un più ampio coinvolgimento della base associativa, di cui vengono valorizzate le buone pratiche.

Cordiali saluti

Il Direttore Generale
Arch. Venanzio Gizzi

Allegato:

Manifesto per le elezioni europee 2014: Case migliori per un'Europa migliore, 9 proposte.

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CISPEL



federcasa

CASE MIGLIORI PER UN'EUROPA MIGLIORE

9 PROPOSTE

MANIFESTO PER LE ELEZIONI EUROPEE 2014

Noi, i promotori di alloggi sociali, pubblici e di cooperative, lavoriamo insieme per un'Europa che fornisca l'accesso a un alloggio adeguato e conveniente che sia socialmente, economicamente e ambientalmente sostenibile e crei comunità dove tutti sono abilitati a raggiungere il loro pieno potenziale.

Vogliamo essere parte della soluzione che l'Europa deve offrire. L'Europa deve trovare il modo di fare meglio con meno. Questo è il motivo per cui la nostra soluzione si basa su tre pilastri che porteranno a migliori bilanci pubblici in ciascuno Stato membro, nonché per l'Europa nel suo insieme.

PRIMO, dobbiamo lavorare verso un maggiore benessere per gli Europei per ripristinare la fiducia, la stabilità sociale, evitare ulteriori disuguaglianze sociali e incentivare la creazione di posti di lavoro locali.

SECONDO, dobbiamo sostenere un equo investimento sociale a lungo termine nazionale ed europeo, garantendo risorse migliori per l'edilizia sociale, pubblica e cooperativa. Questo ci aiuterà a muoverci verso un'Europa più efficiente nell'impiego delle risorse e più sana, ma anche verso una riduzione dei costi socio-economici.

TERZO, dobbiamo garantire mercati immobiliari europei stabili e responsabili per evitare un'ulteriore recessione dell'economia europea e per sostenere lo sviluppo economico sostenibile. Dobbiamo imparare dagli errori del passato per costruire un futuro migliore.

L'insieme delle nostre tre priorità offriranno un pacchetto di soluzioni a lungo termine per tutti gli europei e l'Europa nel suo insieme.

Siamo pronti ad andare avanti con questo lavoro, però è necessario che l'Unione europea definisca delle politiche che supportino le nostre attività e abbiamo bisogno che l'Unione europea faccia questo in modo coerente.

In cambio aiuteremo l'Europa ad affrontare le sfide sociali della crescente esclusione sociale, delle disuguaglianze e dell'alta disoccupazione.

Vi invitiamo ad unirvi a noi per un'Europa migliore!

Mercati della casa responsabili

Maggior benessere per gli europei	Investimento sociale a lungo termine	Mercati della casa responsabili
<p>Soluzione n°1: Costruire alloggi adeguati e a prezzi accessibili come leva fondamentale per l'occupazione</p> <p>Soluzione n°2: Intensificare la cooperazione contro l'esclusione abitativa e le strategie nazionali contro la povertà energetica</p> <p>Soluzione n°3: Evitare la nascita di un'Europa a due livelli</p>	<p>Soluzione n°4: Aumentare il sostegno pubblico per la messa a disposizione di nuove case a prezzi accessibili</p> <p>Soluzione n°5: Sbloccare dall'accesso ai finanziamenti a prezzi accessibili per le infrastrutture sociali</p> <p>Soluzione n°6: Migliorare il mercato della ristrutturazione di alloggi a prezzi accessibili</p>	<p>Soluzione n°7: Rendere le regole di concorrenza dell'UE compatibili con le esigenze abitative, e non il contrario</p> <p>Soluzione n°8: Garantire una sorveglianza economica ed equilibrata dell'UE sui mercati immobiliari</p> <p>Soluzione n°9: Promuovere approcci innovativi e basati sull'esperienza maturata sulla questione abitativa</p>

LA CASA: UNA COMPONENTE DELLA SOLUZIONE PER UN'EUROPA MIGLIORE

La crisi economica e finanziaria del 2008 ha reso consapevoli i responsabili delle politiche europee consapevoli sul ruolo chiave che le abitazioni devono svolgere per conseguire un'economia stabile e la coesione sociale. Ciò ha comportato una serie di iniziative a livello europeo:

- Maggiore sostegno all'alloggio dai Fondi strutturali europei e dai fondi d'investimento 2014-2020;
- Il riconoscimento delle abitazioni come importante area di investimento sociale per l'UE;
- Maggiore attenzione alla stabilità dei mercati nazionali delle abitazioni e delle politiche della casa;
- L'invito da parte del Parlamento europeo per un quadro d'azione dell'UE per l'edilizia sociale;
- L'estensione della notifica dell'esenzione delle norme sugli aiuti di Stato ai servizi di interesse economico generale, tra i quali l'edilizia sociale.

Avendo chiaramente individuato la casa come questione determinante per i nostri tempi, abbiamo individuato le seguenti 9 soluzioni:

Maggior benessere per gli europei

Soluzione n°1: Costruire alloggi adeguati e a prezzi accessibili come leva fondamentale per l'occupazione

Noi non solo affittiamo e gestiamo le abitazioni. Creiamo posti di lavoro e facilitiamo l'accesso al mercato del lavoro.

La situazione in breve:

La Commissione europea e gli Stati membri hanno convenuto di combattere la disoccupazione giovanile in Europa – che è aumentata dal 7,1% del 2008 al 10,6% nel terzo trimestre del 2012 e al 10,7% nel dicembre 2013 – con una garanzia per i giovani nelle regioni con una disoccupazione giovanile superiore al 25%. Il sostegno finanziario per offrire opportunità di formazione per i giovani è fondamentale, ma deve essere accompagnato da misure volte ad aumentare la mobilità del lavoro, mobilità che comporta la fornitura di abitazioni adeguate e accessibili vicino alle opportunità lavorative.

La nostra soluzione:

Possiamo sostenere questo se l'UE ci aiuta a fornire sufficiente disponibilità di alloggi in zone con un'elevata crescita economica in modo da poter attirare i giovani lavoratori e, in particolare, quelli scarsamente qualificati. Nei quartieri degradati vi è la necessità di attrarre famiglie con reddito medio e imprenditori per contribuire a rigenerare la zona. Le politiche dell'UE dovrebbero sostenere questi sforzi e dovrebbero sostenere ulteriormente gli sforzi degli Stati membri per i lavori di ristrutturazione e rinnovo urbano.

In cambio, possiamo usare i lavori di ristrutturazione per combattere la disoccupazione. In Svezia, per esempio, si stima che fino a 50.000 posti di lavoro potrebbero essere creati in aree socialmente svantaggiate se i lavori di ristrutturazione vengono effettuati con un focus su occupazione e imprenditorialità locale. Ciò a sua volta richiede metodi efficaci per l'apprendimento locale e lo sviluppo delle competenze. In Danimarca, le organizzazioni di edilizia sociale si sono concentrate sulla creazione di posti di tirocinio in caso di ristrutturazione. Come risultato, ci sono attualmente il doppio di opportunità per l'apprendistato nella ristrutturazione dell'edilizia sociale della media nazionale.

Sforzi come questi richiedono la cooperazione di una serie di attori diversi del settore privato e pubblico, nonché delle ONG locali. Ciò crea innovazione sociale e cambiamenti a beneficio del singolo inquilino, della comunità locale e della società nel suo complesso. Infatti, per 10 posti di lavoro creati all'interno di un programma ristrutturazione, 7 posti di lavoro indiretti vengono creati nella comunità e altrove. 80.000 posti di lavoro sono stati persi in Francia negli ultimi due anni nel settore della costruzione, la ristrutturazione del parco immobiliare è un'opportunità che non si può perdere.

Soluzione n°2: Intensificare la cooperazione contro l'esclusione abitativa e le strategie nazionali contro la povertà energetica

La situazione in breve:

Il numero di persone con esigenze abitative complesse in Europa è in aumento. L'Europa ha bisogno di trovare un modo per fornire un alloggio permanente ed adeguato per il crescente numero di migranti, senza tetto, emarginati e disabili, unitamente ai servizi di supporto adeguati. Ciò è necessario da un punto di vista umano e socio-economico e farà risparmiare alla società enormi costi nel futuro.

La nostra soluzione:

Il programma *Supporting People* nel Regno Unito è stato recentemente sottoposto a valutazione. I risultati mostrano che £ 1,6 miliardi spesi nei servizi di supporto relativi all'abitazione hanno generato un risparmio di £ 3,4 miliardi per le casse pubbliche. Il programma include assistenza sanitaria e sociale e determina una ridotta necessità di servizi più onerosi.

Ciò supporta le unanime considerazioni di esperti e responsabili politici: ovvero che la prevenzione e l'intervento precoce rappresentano la politica più conveniente per affrontare la questione delle persone senza fissa dimora e che le politiche abitative e le corrispondenti politiche fiscali e dei mutui, se ben concepito, possono contribuire a prevenire senza tetto e esclusione abitativa.

Se esperienze crescenti dimostrano che i servizi basati sulla comunità e centrati sulla persona danno migliori risultati e sono più convenienti ed efficaci degli alloggi istituzionali, dobbiamo orientarci verso modalità che restituiscano alle persone vulnerabili la possibilità di vivere autonomamente e condividere i vantaggi della vita

comunitaria. In questo contesto è necessaria una formazione specifica per agevolare il successo dell'integrazione fra servizi di supporto alle persone e abitazioni.

E' anche necessaria una disponibilità di alloggi adeguati e accessibili attraverso una varietà di forme di possesso e ben integrati nella comunità locale. Noi chiamiamo questa varietà "mix sociale", e crediamo che aiuti a evitare gli effetti della progressiva caduta verso il basso, tra cui la segregazione. Gli Stati membri dovrebbero essere in grado di fornire le misure giuste al momento giusto, sia a livello locale che regionale e nazionale.

In Europa 52,08 milioni di persone non possono mantenere la loro casa adeguatamente calda; 161,42 milioni di persone devono far fronte a spese per la casa sproporzionate al loro reddito; 87,46 milioni vivono in abitazioni di scarsa qualità e di 41,74 milioni sono in arretrato con il pagamento delle loro bollette. Sebbene non vi sia un indicatore unico per la povertà energetica nella UE, i dati disponibili mostrano l'aumento dei costi energetici e la crescente impossibilità per le famiglie a basso reddito di farvi fronte.

Nonostante le richieste formulate dalle direttive nel settore dell'energia e nei mercati del gas di introdurre strategie nazionali per aiutare i consumatori vulnerabili, resta ancora molto da fare per attuare misure integrate contro la povertà energetica. C'è ancora una estrema difficoltà di accesso ai finanziamenti per ridurre i costi e per la ristrutturazione a bassa emissione di carbonio, così come la mancanza di strutture adeguate. È necessaria anche la formazione del personale degli organismi gestori delle abitazioni e dei residenti nel campo dell'energia e la promozione della produzione di energia decentralizzata.

L'8% dei cittadini EU non paga regolarmente le bollette dei servizi: le politiche regionali dell'UE devono supportare la lotta alla povertà energetica e consentire che la riqualificazione sia sostenuta dai Fondi Europei.

Soluzione n°3: Evitare la nascita di un'Europa a due livelli per sostenere la ripresa nei paesi colpiti più duramente dalla crisi

La situazione in breve:

Il PIL dell'Europa nel suo complesso è diminuito fra il 2012 e il 2013, ma alcuni Stati membri hanno registrato aumenti più elevati in termini di rapporto debito, deficit pubblico e tasso di disoccupazione. Questo rende gli investimenti e l'accesso ai finanziamenti dell'UE quasi impossibile.

Anche se sarà prevista l'introduzione di prescrizioni più basse per i tassi di cofinanziamento, nell'ambito della politica di coesione non si prendono in considerazione sufficientemente i limiti al disavanzo pubblico degli Stati membri e la loro incapacità di raccogliere ulteriori finanziamenti nazionali. Di conseguenza, il rischio di non-utilizzo dei fondi aumenta, il che significa che i progetti legati alla riqualificazione urbana e abitativa, che spesso richiedono un elevato investimento iniziale, rischiano di essere esclusi dalla lista dei progetti finanziati dai fondi strutturali.

Questo fatto costituisce un serio problema.

La nostra soluzione:

I Fondi strutturali hanno lo scopo di sviluppare e rafforzare le iniziative nazionali, al fine di creare valore aggiunto a livello nazionale e per l'Europa nel suo insieme.

Quando questo non accade a causa della mancanza di opportunità di finanziamento nazionali, il valore aggiunto è perso e gli Stati membri che hanno maggior bisogno del valore aggiunto pagano il prezzo più alto. L'UE ha bisogno di trovare una soluzione per soddisfare il crescente rischio di perdere in tali paesi un volume significativo dei fondi UE disponibili. In caso contrario, gli obiettivi prefissati non saranno raggiunti.

Investimenti sociali a lungo termine

Soluzione n°4: Aumentare il sostegno pubblico per la messa a disposizione di abitazioni adeguate e a prezzi accessibili

La situazione in breve:

Non tutti i paesi dell'UE hanno strutture adeguate in essere per finanziare la costruzione o la ristrutturazione di un alloggio adeguato e conveniente. Nonostante diversi assetti politici, dove esistono questi meccanismi tutti cercano di ridurre il costo del capitale per gli investimenti in abitazioni (e in particolare in alloggi a prezzi accessibili). In alcuni paesi, si sta attualmente rivelando difficile accedere al credito bancario e dei mercati dei capitali a condizioni ragionevoli, soprattutto per investimenti a lungo termine che sono necessari per fornire alloggi a prezzi accessibili.

La nostra soluzione:

La BEI ha da molti anni incrementato i suoi prestiti all'edilizia sociale. La BEI presta fondi sia alle autorità pubbliche (comuni, regioni, province) che a gruppi di finanziatori di alloggi sociali. Uno strumento europeo specificamente dedicato alle problematiche abitative darebbe maggiore leva al capitale fornito dalla BEI attraverso la raccolta di fondi da altre istituzioni finanziarie – come fatto dal Council of Europe Development Bank – e dai mercati dei capitali. Esso consentirebbe inoltre la definizione di criteri per la selezione dei progetti più adatti al settore dell'edilizia abitativa (in termini di volume, durata e misurazione del rendimento sociale dell'investimento).

Inoltre, nei paesi in cui l'edilizia sociale è definita come servizio di interesse economico generale (SIEG), la BEI dovrebbe ampliare la pre-condizione del 50% di finanziamento pubblico. Questo criterio esclude alcuni operatori dell'edilizia sociali dall'ammissibilità come richiedenti per i programmi della BEI come ELENA in quanto, anche se essi sono soggetti al controllo pubblico e le loro attività (per fornire un alloggio adeguato) sono finanziate in parte da fondi pubblici, questi finanziamenti spesso non equivalgono al 50 per cento.

Più in generale la finanza di mercato può essere un alleato per raccogliere risorse più stabili a lungo termine. Ad esempio, con l'Housing Bond gallese, il governo britannico si è impegnato a mettere 10 miliardi di sterline in un fondo di garanzia per ridurre il costo di emissione di un prestito obbligazionario attraverso l'Housing Finance Corporation. Questo sarebbe il modo più economico per raccogliere fondi, ma i termini e le condizioni obbligherebbero i proprietari ad impegnare una gran parte delle proprietà come cauzione. Ci sono 19 cooperative edilizie gallesi coinvolte in questo intervento. Hanno in programma di acquisire in prestito £ 140.000.000 per costruire 1.100 abitazioni. L'obiettivo 2016 di costruzione del governo gallese è 7.500 alloggi.

Soluzione n°5: Sbloccare l'accesso al finanziamento di mercato per l'infrastruttura sociale

La situazione in breve:

Non solo la crisi ha colpito negativamente il nostro settore. C'è una inadeguatezza assoluta dell'offerta di prodotti finanziari adeguati, soprattutto in termini di durata. Questo è il problema principale.

La nostra soluzione:

Abbiamo bisogno di finanziamenti a lungo termine per la proprietà della casa a condizioni contrattuali eque e accessibili, per lo sviluppo di abitazioni nuove, adeguate e convenienti e per la ristrutturazione dello patrimonio attuale. Questo è un requisito assoluto per i mercati immobiliari stabili e quindi per economie stabili negli Stati Membri e in Europa nel suo insieme.

La sostenibilità dell'investimento in un alloggio adeguato e a prezzi accessibili, non può essere ignorata dalle banche e dai gestori dei fondi. Il nostro modello di business si basa sui redditi costituiti da affitti sociali molto stabili e legati all'inflazione. Questo rende il nostro ritorno sugli investimenti molto prevedibile.

Abbiamo bisogno di un sistema in cui possiamo accedere agli stessi fondi e meccanismi finanziari, come il settore immobiliare commerciale, ma dove i rischi sono calcolati in base al rischio effettivo. Questo attirerà i finanziamenti privati, e potrà sostenere e rafforzare il finanziamento pubblico laddove questo fa parte del sistema di finanziamento di alloggi adeguati e convenienti. Come risultato, potrebbero essere messi in atto modelli di PPP altamente produttivi con valore aggiunto sociale, che potrebbero anche incentivare i giusti investimenti pubblici a lungo termine.

Ad esempio in Danimarca, l'edilizia sociale è finanziata principalmente a normali condizioni di mercato attraverso il sistema delle obbligazioni ipotecarie danesi, con un finanziamento pubblico locale che copre la restante quota.

Allo stesso tempo, le proposte regolamentari per il credito annunciate per i prossimi anni portano implicazioni significative per il settore bancario e in particolare per la regolamentazione dei mutui. Basilea III, in

particolare, introduce due nuovi indici di liquidità e l'aumento del requisito patrimoniale minimo del 1%. Molte valutazioni hanno concluso che questo porterà ad un aumento delle commissioni sul credito bancario che le banche passeranno in termini di aumento dei costi di finanziamento, a causa di requisiti patrimoniali più elevati, ai loro clienti. Per soddisfare i requisiti patrimoniali effettivi nel 2015 (4,5% per la quota di capitale comune, 6% per il Tier 1 capital ratio), si stima che banche aumenteranno il costo del denaro in media di circa 15 punti base.

I requisiti patrimoniali a partire dal 2019 (7 % per la quota di capitale comune, 8,5 % per il Tier 1 capital ratio) potrebbero aumentare gli spread sui prestiti bancari di circa 50 punti base . Come parte dei nuovi requisiti , saranno introdotte grandi limiti di esposizione, che proteggerà le banche dai grandi perdite derivanti dalla improvvisa di default di una singola controparte .

Le obbligazioni garantite (come le obbligazioni ipotecarie abitative danesi di cui sopra) potrebbero cadere sotto le nuove esigenze che, richiedendo ulteriori garanzie, scoraggerebbero gli investitori dalla detenzione di obbligazioni garantite da una vasta gamma di prestiti per la casa.

In questo contesto, apprezziamo i vari strumenti proposti dalla Commissione nel corso degli ultimi mesi per incentivare gli investimenti in attività sociali e di lungo termine, come i fondi per l'imprenditoria sociale europea (FEIS), il Fondo europeo a lungo termine per gli investimenti (ELTIF) e le affermazioni del pacchetto sociale per gli investimenti.

Tuttavia, riteniamo molto importante sottolineare che queste iniziative intelligenti non realizzano le loro potenzialità di incanalare la corrente principale dei finanziamenti in investimenti ad alto valore aggiunto sociale fintanto che il rischio connesso all'investimento in un alloggio adeguato e a prezzi accessibili è considerato equivalente a quello della partecipazione ad attività immobiliari commerciali.

Soluzione n°6: Garantire un contesto imprenditoriale positivo per la ristrutturazione di un alloggio adeguato e a prezzi accessibili

La situazione in breve:

Il valore degli investimenti in efficienza energetica è stato dimostrato da una prospettiva sociale. Ora abbiamo bisogno di investimenti su scala industriale per raccogliere i benefici della creazione di posti di lavoro e di riduzione delle emissioni.

L'8% dei cittadini dell'UE non può pagare le bollette in modo regolare. Allo stesso tempo, gli edifici forniscono il secondo più grande potenziale inutilizzato e conveniente per il risparmio energetico dopo il settore dell'energia stessa. Nel 2010 hanno consumato il 41% del consumo finale di energia in Europa e hanno contribuito al 36% delle emissioni di gas a effetto serra.

La nostra soluzione:

Noi, il settore dell'edilizia sociale, pubblica e cooperativa, rappresentiamo il 12 per cento del totale del settore immobiliare in Europa, ovvero 25 milioni di abitazioni. Siamo sicuri che una ristrutturazione su larga scala del nostro patrimonio immobiliare sia un chiaro approccio vincente e in grado di generare importanti co-benefici, tra cui miglioramenti di salute e riduzione della povertà energetica.

Questa opportunità non può essere mancata.

Attualmente però, i costi di rinnovamento sono semplicemente troppo alti rispetto al valore risparmiato sulle bollette energetiche. Ciò significa che l'investimento non è redditizio dal punto di vista finanziario a breve termine. Questo è anche il motivo per cui le iniziative di Energy Service Companies (ESCO), banche private o fondi di investimento, non trovano attraente gli interventi per l'efficienza energetica delle abitazioni.

Inoltre, esiste il problema della proprietà frammentata, con il 73,5% della popolazione dell'UE proprietaria e che deve restituire i prestiti o riscattare le ipoteche sulle loro abitazioni: il 42% vive in appartamenti e il 23% in case bifamiliari. Questo rende difficile l'attuazione di lavori di ristrutturazione su larga scala. Ciò è particolarmente vero per gli edifici multi-appartamenti, in cui le singole abitazioni sono di proprietà di singole famiglie.

Potremmo produrre uno spostamento del mercato in quanto la proprietà frammentata non è un ostacolo nella stessa misura nel settore sociale, pubblico e delle cooperative per l'affitto. Ciò che è necessario è trovare i mezzi per affrontare la mancanza di disponibilità di fondi per gli investimenti e per gestire il cosiddetto problema degli "split incentive": dove i proprietari spesso non recuperano gli investimenti da loro effettuati attraverso le bollette energetiche che pagano gli utenti.

Una soluzione potrebbe essere quella di aggregare le opportunità di finanziamento per l'efficienza energetica nel settore dell'edilizia sociale, che sono potenzialmente disponibili: sovvenzioni pubbliche europee o nazionali, prestiti pubblici, investimenti iniziali attraverso ESCO, una parte dei ricavi delle vendite dei certificati bianchi nell'ambito del protocollo di Kyoto o il sistema di scambio di emissioni dell'UE o anche obbligazioni a basso carbonio sostenute dalla BEI.

Altri strumenti potrebbero essere aumentati come il ricorso all'assistenza tecnica (TA) e l'assistenza allo sviluppo del progetto (PDA). L'Assistenza Tecnica potrebbe essere utilizzata per impostare gli hub per la finanza a basso tenore di carbonio quale forma di persone giuridiche intermedie al livello appropriato. PDA potrebbe aiutare a sviluppare l'ingegneria di progetto e di finanziamento del progetto per impostare, per esempio, un contratto di rendimento energetico con una ESCO.

La Bulgaria, per esempio, sta lavorando attivamente sulle politiche a sostegno ESCO con il Fondo per l'efficienza energetica bulgara (BgEEF) che è stato istituito nel febbraio 2004. Si tratta di un ente pubblico-privato for-profit, indipendente da qualsiasi istituzione pubblica o privata, e ha la competenza combinata di un ente creditizio, una società di garanzia di credito e di una società di consulenza. Esso fornisce assistenza tecnica alle imprese bulgare,

comuni e privati nello sviluppo di progetti di investimento in efficienza energetica e poi accompagna il loro finanziamento, il loro co-finanziamento o funge da garante ad altre istituzioni finanziarie.

Inoltre, si deve continuare a sviluppare la ricerca applicata sulle tecnologie a basso costo per il miglioramento dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili nel settore dell'edilizia abitativa a prezzi accessibili. La comunità di ricerca ha bisogno di lavorare di più con i fornitori di alloggi a prezzi accessibili e le PMI per sviluppare ulteriormente modi per raggiungere un'elevata riduzione dei consumi di energia con costi di investimento gestibili. A questo proposito, gli aspetti comportamentali dovrebbero svolgere un ruolo più importante.

Mercati della casa responsabili

Soluzione n°7: Rendere le regole di concorrenza dell'UE compatibili con le esigenze abitative

La situazione in breve:

La casa è un problema locale e nazionale e non fa parte delle competenze dell'UE. Dobbiamo essere in grado di garantire una certa varietà di servizi nel settore della edilizia sociale, cooperativa e pubblica che spesso va ben oltre la semplice fornitura di alloggi fino ad includere la fornitura di importanti infrastrutture sociali.

La nostra soluzione:

La responsabilità degli Stati membri per la messa a disposizione di un alloggio adeguato e conveniente deve essere rispettata in modo che gli Stati possano determinare i criteri per l'edilizia sociale in linea con il principio di sussidiarietà, in modo indipendente. Questo è l'unico modo per reagire alle esigenze locali e ai bisogni in modo flessibile. Una rigida regolamentazione dei criteri di accesso all'edilizia sociale mette a rischio la disponibilità di alloggi per determinati gruppi di popolazione, come l'esperienza di alcune città europee ha dimostrato.

Chiediamo pertanto alla Commissione europea di lasciare la definizione di alloggio sociale e la scelta del tipo di prestazione alla determinazione degli Stati membri.

Ciò include la rimozione della limitazione a 'cittadini svantaggiati o gruppi socialmente svantaggiati' dalle norme in materia di servizi di interesse economico generale e il legame di questo termine a livelli di reddito. Al contrario, la definizione dei servizi deve essere lasciata aperta per includere una grande percentuale della popolazione, al fine di evitare la segregazione sociale.

Inoltre, riteniamo che la fornitura di alloggi sociali sostenuta da sostegno pubblico non comporti una distorsione della concorrenza sul mercato interno. Se anche fosse, l'effetto è positivo. E' una questione di mobilità (per lavoro) e di ridurre le disuguaglianze sociali, che possono avere effetti negativi e molto costose a lungo termine.

Se le scelte politiche vengono prese a livello nazionale avremo modi migliori e più flessibili di risolvere i problemi che l'UE non può comunque risolvere per i singoli Stati membri. Abbiamo bisogno di collaborare, non di limitarci l'un l'altro.

Soluzione n°8: Assicurare una sorveglianza economica EU più equilibrata dei mercati della casa

La situazione in breve:

I mercati delle abitazioni sono stati sempre più monitorati dall'Unione Europea dal 2011 nel primo semestre europeo. Questo segna un miglioramento nel monitoraggio delle politiche economiche, in quanto implica un riconoscimento del fatto che i mercati immobiliari disfunzionali hanno fortemente alimentato la crisi economica e finanziaria degli ultimi 6 anni.

Tuttavia, ciò che è accaduto finora ha dimostrato un approccio eccessivamente incentrato sul controllo dei prezzi reali delle case come indicatore. Questo limita la discussione su come i prezzi possono essere mantenuti relativamente bassi per evitare bolle immobiliari. Questo ha troppo spesso portato ad un invito troppo semplicistico alla liberalizzazione dei mercati immobiliari, che manca di almeno 3 punti fondamentali, nessuno dei quali è preso in considerazione dalla Commissione nella sorveglianza economica dell'UE:

In primo luogo, che vi è un urgente bisogno di una maggiore offerta di alloggi per le persone con reddito medio-basso, sia in aree a elevato livello di occupazione che in aree a bassa occupazione. Queste persone non possono soddisfare le loro esigenze abitative, senza una regolamentazione adeguata del mercato.

In secondo luogo, offrire un alloggio adeguato e conveniente richiede un impegno a lungo termine per fornire servizi di qualità a un prezzo accessibile. Il mercato da solo non è in grado di raggiungere questo obiettivo in quanto gli investitori immobiliari orientati al profitto sono più propensi a cercare investimenti più redditizi a breve termine.

In terzo luogo, aumentare l'offerta di alloggi adeguati e accessibili può avere senso solo se sostenuta da politiche che non siano distorte verso l'incentivo alla proprietà della casa e che spingano a pratiche di prestito pericolose. Finora questa pratica ha spinto i prezzi artificialmente in su, causando pignoramenti e sfratti, che a loro volta contribuiscono ad aumentare la domanda di abitazioni a prezzi accessibili.

Si tratta di una spirale pericolosa e negativa.

Nel Regno Unito si sono formati quasi 400.000 nuovi nuclei familiari nel 2011, mentre sono state prodotte meno di 115.000 nuove unità abitative. L'inadeguatezza del parco immobiliare e della produzione abitativa crea tensioni sociali in molti paesi, ma non viene adeguatamente affrontata.

La nostra soluzione:

Invece di limitare la costruzione di abitazioni adeguate e accessibili, l'UE dovrebbe chiedere agli Stati membri di far fronte ora – attraverso investimenti a lungo termine in abitazioni adeguate e convenienti – al rischio di nuove bolle dei prezzi delle abitazioni. Conosciamo il loro potenziale di minaccia per le economie dell'UE.

Con queste premesse, si segnalano i metodi alternativi per identificare bolle immobiliari proposti dalla Banca centrale europea nel 2012, utilizzando criteri quali il tasso di disoccupazione, il reddito disponibile (o reddito disponibile pro capite) e il rapporto debito-reddito (<http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecbwp1493.pdf>).

Soluzione n°9: Promuovere approcci innovativi e basati sull'esperienza

La situazione in breve:

Le politiche pubbliche hanno un impatto importante sulla vita quotidiana dei cittadini. Troppo spesso l'intera gamma di effetti non è pienamente compresa fino a quando non emergono le tendenze negative. Questo vale anche per la politica abitativa. Sostenere, per esempio, che l'invecchiamento della popolazione diminuirà la necessità di costruzione di nuove case rivela un fraintendimento dei dati demografici che stanno dietro le esigenze abitative: il numero di famiglie è il fattore determinante che spinge la domanda di abitazioni e salirà per molti decenni. Inoltre, i modelli di migrazione e altri cambiamenti sociali devono essere attentamente monitorati e previsti, per adottare politiche abitative efficaci.

La nostra soluzione:

In altre parole, trovare il modo di modellare e anticipare le dinamiche urbane (flussi migratori, abitudini culturali, comportamenti economici, deficit di competenze tra domanda e offerta di lavoro), piuttosto che inseguirle e quindi aiutare i decisori politici ad adottare strategie di lungo termine per abitazioni e urbanistica sarà la chiave per fornire migliori case in un'Europa migliore.

La misurazione del vasto impatto degli investimenti a lungo termine in alloggi a prezzi accessibili sulla società, e la proposta di nuove modalità di contabilità pubblica per integrare tali costi e benefici sono un altro aspetto cruciale (ad esempio investire in alloggi a prezzi accessibili, non solo dovrebbe contare come spesa ma dovrebbe anche contare come un'attività generatrice di guadagno / risparmio di costi).

Eventualmente, nel momento in cui vi è la necessità di pensare più in modo olistico circa le principali sfide sociali, è importante proporre nuove forme di proprietà dei terreni / case che combinino economicità, efficienza delle risorse e senso di comunità (come i *community-land trusts*).

I fornitori di alloggi sociali, pubblici e cooperativi intendono essere la forza trainante di queste riflessioni e di impegnarsi in una forte partnership con i decisori dell'UE.

CECODHAS Housing Europe 'La Federazione dell'edilizia residenziale pubblica, cooperativa e sociale', è una rete di federazioni nazionali e regionali di alloggi sociali che riunisce 4.500 organizzazioni pubbliche, di volontariato e 28.000 cooperative di abitazioni. Insieme, i 41 membri dell'UE in 19 Stati membri e 3 paesi non UE gestiscono 25 milioni abitazioni. I membri del CECODHAS Housing Europe lavorano insieme per un'Europa che consenta di accedere a un alloggio dignitoso e accessibile per tutti in comunità socialmente, economicamente e ambientalmente sostenibili e dove tutti sono aiutati a raggiungere il loro pieno potenziale.



CECODHAS – HOUSING EUROPE

18 Square de Meeus
1050 Brussels, Belgium
T +32 2 5410563
F +32 2 5410569

 @HousingEurope

www.housingeurope.eu