

Uno sguardo ai modelli europei, chi sono i più bravi

Diversamente da quanto accade in Italia, dove sia la spesa pro capite per il social housing (in media pari a 4 euro nel periodo 2000-2008 contro i 350 della Gran Bretagna), sia il numero di alloggi sociali disponibili (19 ogni 1.000 abitanti nel 2008) è significativamente inferiore a molti paesi europei (vedi tabelle 1 e 2) e fornisce una risposta solo alle esigenze delle fasce di popolazione con un reddito assimilabile alla povertà, privando di attenzione e risposte una larga fascia di popolazione, in altri paesi come Inghilterra, Olanda e Germania si stanno già sperimentando da oltre 20 anni una serie d'iniziative a favore di pensionati, giovani coppie, studenti e famiglie in situazioni di precarietà economica.

In Europa, dove le politiche di social housing sono maggiormente sviluppate, il coinvolgimento di capitali privati da parte degli operatori «etici» risulta più significativo che in Italia. Tuttavia, nonostante l'afflusso di capitali privati, l'intervento pubblico si rende comunque necessario affinché vi sia compatibilità tra esigenze di redditività degli operatori privati, per quanto ridotta nel caso del social housing, e sostenibilità finanziaria delle operazioni. Nei vari paesi europei l'intervento pubblico si declina attraverso una molteplicità di strumenti finanziari nonché attraverso leve di natura normativa, fiscale e urbanistica.

Da un punto di vista economico-finanziario, si registrano casi di stati con una spesa pubblica pro-capite dedicata al social housing molto elevata, come Gran Bretagna e Francia, e altri la cui spesa pro capite si attesta su valori più contenuti, come l'Olanda, che tuttavia presenta un sistema altrettanto efficiente (138 alloggi ogni 1.000 abitanti con una spesa di 132 euro pro capite contro gli 86 della Gran Bretagna con una spesa pro capite di 350 euro). Fattore determinante non sono pertanto solo le risorse finanziarie a disposizione, bensì anche e soprattutto la sistematizzazione di strumenti e politiche dedicate al settore. In Olanda l'housing

sociale è stato privatizzato nel 1995 e da allora il governo fornisce supporto agli operatori, garantendo accesso al mercato dei capitali a tassi contenuti attraverso due fondi di garanzia (Fondo Wsw e Fondo Cfv), in cui è garante di ultima istanza. Lo stato olandese supporta poi la domanda di alloggi tramite l'erogazione di contributi integrativi del reddito (pari al 3% del bilancio statale e a cui ha accesso circa il 25% degli inquilini) finalizzati a pagare i canoni di locazione.

In Francia l'intervento pubblico è maggiormente orientato alla domanda (pari al 50% della spesa per l'housing e a circa 15 miliardi all'anno) e i contributi per la locazione richiesti dagli inquilini in situazione di difficoltà sono erogati direttamente ai locatori. Il supporto all'offerta (pari al 20% della spesa per housing e a circa 6 miliardi all'anno) è veicolata invece attraverso la Caisse des dépôts et consignations e principalmente basata sull'erogazione di finanziamenti a tassi agevolati. La raccolta delle risorse finanziarie è garantita dai libretti di risparmio postale (i cui interessi sono fiscalmente agevolati) e da una tassa dell'1% sugli stipendi dei lavoratori dipendenti.

Il modello inglese si caratterizza per una politica di supporto alla domanda basata su contributi erogati agli inquilini a integrazione del proprio reddito e su una politica di supporto all'offerta che sostiene gli operatori privati (Housing Corporations) sempre meno con contributi a fondo perduto e sempre più con l'erogazione di finanziamenti a tassi agevolati tramite la banca pubblica The Housing Finance Corporation.

In Germania, che rappresenta un caso sui generis e difficilmente confrontabile, vige una normativa in materia di locazioni che tende a calmierare i prezzi e che, affiancata da una normativa fiscale di favore sulle locazioni, riequilibra la ripartizione degli alloggi tra proprietà e affitto. Inoltre, le politiche di supporto all'offerta sono erogate nella forma di agevolazioni fiscali (attraverso ammortamenti anticipati), mentre il supporto alla domanda è erogato a integrazione del reddito per le fasce più deboli della popolazione.

About Author



[marco_nicolai_](#)

[See author's posts](#)

[!\[\]\(a03a7eb2f4046e1d3c76772003e549ea_img.jpg\) Condividi](#)