



# AAA CERCASI

## UNA POLITICA SOCIALE PER LA CASA IN REGIONE LOMBARDIA

*Osservazioni e proposte del Sindacato per la nuova Legislatura*

■ Nella passata legislatura, **il problema della casa in Lombardia è stato governato poco e male.**

C'è in questo nostro bilancio la consapevolezza di una responsabilità grave del governo nazionale. La presenza dello stato, sia sotto il profilo dell'impegno finanziario dovuto a garanzia dei livelli essenziali delle prestazioni in materia di welfare abitativo, sia sotto il profilo di una politica legislativa per la tutela dell'accesso al mercato della locazione, è stata pari a poco più di nulla. Altresì, non vi è dubbio che l'andamento del ciclo e dell'inflazione sui prezzi immobiliari di questi ultimi anni abbia determinato un'accresciuta difficoltà e vulnerabilità abitativa nel tessuto sociale lombardo. Tuttavia, i problemi d'oggi sono anche l'effetto voluto d'autonome decisioni di politica abitativa delle istituzioni regionali.

■ **L'edilizia residenziale pubblica è una risorsa basilare per le politiche di coesione sociale** e, perciò, se ne dovrebbero prioritariamente salvaguardare la missione, la provvista e i profili di servizio. Invece, in Lombardia, si è scelto di fare altro!

Anzitutto, con la legge regionale 27/07 si è tutelata, non la sopportabilità dell'affitto, inteso come partecipazione dell'utenza al costo del pubblico servizio in misura proporzionata ai mezzi del nucleo familiare assegnatario, bensì la sostenibilità economica delle aziende che hanno la proprietà e la gestione degli alloggi, puntando su un aumento massiccio a bilancio delle entrate da canoni, sulla vendita di quote del patrimonio abitativo, anche applicando procedure di mobilità forzata, e sulla

sottrazione dallo stock esistente di quote crescenti d'alloggi sociali da ridestinare a scopo di reddito per funzioni diverse e con profili di servizio estranei alle finalità dell'ERP.

■ **Agli inquilini delle case popolari** si è fatto pagare un aumento mal congegnato e sproporzionato degli affitti, senza nemmeno prospettare un barlume di riforma della gestione degli alloggi in grado di ridurre costi e sprechi, e di garantire, trasparenza, partecipazione e migliore qualità del servizio. Al termine della disciplina transitoria, senza nessuna reale contropartita, le entrate annuali da canoni nei bilanci dei gestori saranno cresciute di circa 70 milioni d'euro rispetto alle entrate complessive per la stessa voce nel 2007: più del 50% d'aumento.

I ritocchi successivi fatti alla legge non hanno risolto i problemi, perché non hanno cambiato la normativa nelle sue parti più inique e sbagliate. L'Osservatorio regionale aveva il compito istituzionale di rilevare gli impatti economici della nuova disciplina del canone, per definire proposte utili a correggerla, ma l'Assessorato alla Casa ha smesso arbitrariamente di convocarlo. Aler e comuni avevano l'obbligo di negoziare con il sindacato le correzioni del canone previste dalla legge regionale 36/08, ma poco o niente è stato concesso in applicazione di quelle modifiche normative. I programmi di manutenzione che si dovevano definire con la partecipazione dell'utenza e sui quali la legge vuole che per l'intero periodo transitorio gravitino tutte le maggiori entrate da canoni, a più di due anni dall'entrata in vigore della normativa, ancora non si vedono. La riforma delle Aler, per riqualificare il servizio e il ruolo dei gestori, è stata infine accantonata.

■ **Agli inquilini che abitano in affitto nel settore privato**, in condizioni molto difficili, o che cercano un'alternativa nell'edilizia pubblica, è stata data una risposta solo in termini assistenziali, con minimi e calanti sussidi economici, discriminando i cittadini immigrati nell'accesso alle prestazioni, mentre l'offerta di alloggi a canone sociale per la domanda in condizioni di più grave disagio è ormai ridotta ai minimi termini e l'edilizia sociale a canoni o prezzi sostenibili di cui molto si parla in quest'ultimo periodo è cosa di là da venire.

■ **Fabbisogni pregressi e nuova domanda abitativa d'alloggi sociali in affitto** denotano ormai da tempo un profilo della risposta pubblica in crisi profonda, soprattutto verso i settori più svantaggiati della domanda:

- il grado di soddisfacimento delle domande nelle graduatorie (oltre 100.000 domande in graduatoria) per l'assegnazione degli alloggi d'edilizia pubblica in regione ha un valore medio irrisorio. Quando pure tutti gli alloggi programmati con il PRERP 2002-2004 e il PRERP 2007-2009 fossero disponibili, da qui al 2015, posto che nel frattempo la domanda non aumenti benché sia certo il contrario, si soddisferebbe meno del 9% del fabbisogno espresso dalle fasce sociali con più grave disagio;

- il problema degli sfratti resta grave, poiché tuttora si emettono in Lombardia più di 7.000 nuove convalide ogni anno delle quali 8 su 10 sono titoli di rilascio per morosità del conduttore. Con oltre 40.000 richieste annuali d’esecuzione su titoli di rilascio pendenti, tra il 2007 e il 2009 sono stati eseguiti in regione più di 11.000 sfratti.

■ Se la politica abitativa della prossima legislatura continuasse sulla falsa riga di quella precedente, lo stato deficitario dell’offerta d’alloggi sociali rispetto ai fabbisogni abitativi andrebbe solo peggiorando. Potrebbe perfino non esserci un nuovo programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica, oppure, anche ci fosse, sarebbe tutt’altra cosa:

- tanta spesa per misure di mera assistenza abitativa, con l’erogazione di minimi sussidi o voucher per l’affitto e l’acquisto della casa;
- poca spesa diretta, ma tanta premialità edilizia e urbanistica per mettere in piedi un modello lombardo di housing sociale che, per quanto finora si è detto e sentito, mira perlopiù alla costruzione d’alloggi in proprietà o a canone libero e a canone c.d. moderato per le fasce medie della domanda.

■ Tuttavia, senza una politica per l’offerta sociale d’alloggi coerente, anzitutto in termini programmatici e d’allocazione della spesa, con la cifra e lo stato della domanda abitativa, nessun sistema di sussidio al reddito delle famiglie per l’accesso alla casa potrebbe mai produrre anche solo un’attenuazione del disagio o del rischio abitativo in Lombardia, specie se s’interpongono criteri discriminatori nelle procedure d’accesso alle prestazioni contro una parte della domanda, i cittadini immigrati, cui è richiesto, per beneficiare del sussidio pubblico, un periodo minimo di 10 anni di residenza regolare in Italia o 5 anni di residenza nella regione.

■ Infine, nessuna politica pubblica dell’offerta potrebbe fronteggiare – per tempi di costruzione e dimensione della spesa – le attuali e immediate difficoltà della domanda, senza mettere mano alla riforma della legge n. 431/98 sulla disciplina delle locazioni e degli sfratti. D’altra parte, non sempre la tutela per alcuni settori della domanda abitativa esige il presidio pubblico delle politiche d’offerta; basterebbe a questo scopo una decente regolazione del mercato delle locazioni, ripristinando equilibrio nella posizione contrattuale delle parti, per un’effettiva moderazione dei canoni, superando il regime del contratto c.d. “libero”. In questo senso, è urgente e prioritario che la regione attivi tutte le iniziative istituzionali, dirette e in sede di conferenza stato-regioni, per sollecitare l’intervento legislativo del governo.

\*  
\* \*

■ **I Sindacati Confederali, CGIL-CISL, e degli Inquilini, SUNIA-SICET, chiedono ai Candidati e alle Forze Politiche** per la prossima legislatura di voltare pagina sul problema abitativo, perché in Lombardia è urgente e necessaria una “*POLITICA SOCIALE PER LA CASA*”.

**Rilanciare l'offerta abitativa pubblica e sociale in Lombardia: un piano-casa regionale per l'edilizia residenziale pubblica e per l'edilizia sociale.**

■ le peculiarità del modello di **housing sociale** fin qui perseguite dalla politica regionale e dal piano-casa nazionale, non migliorano affatto il quadro della risposta al problema casa in Lombardia.

Fondamentalmente per due ragioni: la prima si riferisce all'esigenza che le politiche di housing sociale devono integrare, e non sostituire i programmi d'edilizia residenziale pubblica, relegando quest'ultimi nel migliore dei casi, ad una dimensione residuale o marginale degli interventi; la seconda attiene al fatto che ha senso parlare di housing sociale solo se la missione di servizio prevalente di quest'offerta abitativa è la locazione con canoni sostenibili, anziché l'offerta d'alloggi in proprietà.

È tutta la politica immobiliare regionale che deve essere orientata verso il comparto della locazione in affitto, avvantaggiando questo titolo di godimento nei programmi d'intervento, a partire da quelli che saranno attuati dai fondi immobiliari, in attuazione del piano-casa nazionale.

■ La regione deve dotarsi di uno strumento generale di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, con un arco di validità temporale pari all'intera durata della legislatura, da attuarsi attraverso programmi annuali, ossia un **Piano-casa regionale per l'edilizia residenziale pubblica e per l'edilizia sociale con canone sostenibile**, tramite il quale individuare strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa, di recupero edilizio, di riqualificazione urbanistica e d'efficienza energetica del patrimonio pubblico esistente.

■ Altresì la regione deve istituire un **Fondo per il finanziamento dei programmi d'edilizia residenziale pubblica**, sul quale far convergere tutte le possibili fonti di provvista finanziaria: risorse comunitarie (FERS), quote dedicate del bilancio regionale.

■ La normativa urbanistica deve definire non solo l'obbligatorietà ma l'entità delle quote (livelli essenziali) di **dotazione territoriale, sia per l'edilizia residenziale pubblica, sia per l'edilizia sociale**, da prevedere nei PGT e negli strumenti di programmazione negoziata. Inoltre, anche i programmi di housing sociale devono prevedere quote obbligatorie d'edilizia residenziale pubblica a canone sociale.

**Case popolari: modificare la legge sui canoni, riqualificare la gestione del servizio salvaguardando la funzione sociale del patrimonio, riformare le ALER.**

■ Un intervento sulla normativa (legge regionale 27/2009 T.U. dell'edilizia pubblica) è necessario, per:

- **modificare la disciplina del canone, con correttivi sui valori, sui costi convenzionali e sui coefficienti ISEE** per il calcolo dell'affitto. Eliminare la “gabella” delle spese amministrative poste indebitamente a carico degli inquilini dalle ALER, almeno a partire dalla fine della fase transitoria. Prevedere maggiori tutele in caso di caduta di reddito per gli inquilini dell'edilizia pubblica con canone non sociale;
- **togliere la mobilità forzata e impedire piani di vendita diffusa e senza criterio** che recano danno alla gestione e alle capacità sul territorio di risposta al fabbisogno d'alloggi sociali;
- **definire una soluzione vera del problema abusivismo**, con Commissioni comunali per vagliare la condizione degli occupanti senza titolo, salvaguardando le situazioni di grave disagio o necessità;
- **garantire finanziamenti regionali** adeguati per la manutenzione e la riqualificazione dei quartieri degradati, per aumentare l'offerta di case popolari e per aumentare gli interventi di solidarietà alle famiglie in gravi difficoltà economiche;
- **avviare la riforma delle ALER e del sistema di gestione degli alloggi comunali** per sconfiggere sprechi e inefficienze, per riqualificare la gestione del servizio e introdurre criteri e strumenti per il controllo sui costi e la partecipazione dell'utenza.

**Garantire il diritto *ad un alloggio dignitoso, senza discriminazioni.***

■ Le norme che hanno introdotto criteri discriminatori per l'accesso alle prestazioni e ai servizi abitativi in Lombardia (sussidi per l'affitto, accesso all'assegnazione degli alloggi) devono essere rimosse.

Sesto S. Giovanni, marzo 2010