



Lombardia

Conferenza Stampa

AAA CERCASI UNA POLITICA SOCIALE PER LA CASA IN REGIONE LOMBARDIA

I problemi lasciati irrisolti nella passata legislatura. Quello che i sindacati inquilini chiedono ai Candidati e alle Forze Politiche per la prossima legislatura.

Milano, 18.02.2010 – Si è chiusa in Lombardia una legislatura pessima sotto il profilo delle politiche regionali per la casa, perché molti problemi non sono stati affrontati ed altri sono stati gestiti nel modo sbagliato:

👉 **Case popolari: la riforma delle ALER, per diminuire costi e sprechi, e per migliorare la gestione degli alloggi, non c'è stata! La nuova legge sui canoni è servita solo ad aumentare le entrate a bilancio di ALER e Comuni.**

- **La legge sui canoni dell'edilizia pubblica** voluta dalla maggioranza di centro-destra non ha attuato una riforma degli affitti giusta e coerente con le finalità sociali degli alloggi, nemmeno ha affrontato il problema del controllo dei costi aziendali e degli sprechi di gestione. Si è preoccupata solo di fare cassa a vantaggio delle ALER e dei Comuni, scaricando sugli inquilini i costi per la manutenzione del patrimonio, con aumenti degli affitti sproporzionati che hanno colpito la stragrande maggioranza degli inquilini e con la vendita di quote del patrimonio abitativo, prevedendo anche procedure di mobilità forzata dagli alloggi per gli inquilini che non acquistano.
- **Gli aumenti, dal gennaio 2008**, sono scattati ogni 1° gennaio successivo e andrà avanti così fino all'inizio del 2011, con la messa a regime del nuovo sistema. Al termine della disciplina transitoria le entrate annuali da canoni nei bilanci dei gestori cresceranno di **70 milioni di euro** rispetto alle entrate complessive del 2007: più del 50% d'aumento.
- **I ritocchi fatti alla legge ancora non risolvono i problemi**, perché non cambiano la normativa nelle sue parti più inique e sbagliate. L'Osservatorio Regionale aveva il compito istituzionale di rilevare gli impatti della nuova legge sui canoni, per definire proposte utili a correggerla, ma l'Assessorato alla Casa della Regione ha smesso arbitrariamente di convocarlo. ALER e Comuni dovevano applicare, tramite accordi con i sindacati inquilini, le riduzioni dei canoni previste dalle modifiche normative strappate lo scorso autunno con la mobilitazione degli inquilini, ma poco o niente è stato concesso fino ad oggi in applicazione di quelle modifiche (legge regionale 36/08). I programmi di manutenzione sui quali, per legge, dovrebbero gravitare tutte le maggiori entrate da canoni fino al 2010 ancora non si vedono. Trasparenza, partecipazione e controllo di gestione sono chimeriche. La riforma delle ALER, per riqualificare il servizio e il ruolo delle aziende, è stata accantonata.

↳ L'offerta abitativa sociale è ormai ai minimi termini, oppure è inesistente

- **Fabbisogni pregressi e nuova domanda abitativa d'alloggi sociali in affitto** denotano un profilo della risposta pubblica in crisi profonda, soprattutto verso i settori più svantaggiati della domanda (domanda per alloggi con canone sociale).

Domande Accesso ERP – Fonte: Osservatorio sulla Condizione Abitativa – Regione Lombardia								
Quadro generale provinciale								
Banca dati 2009, elaborazione effettuata per 1546 comuni su 1546								
Province	Domande valide	Comuni con domande valide	Alloggi	Domande per canone moderato	Domande per canone sociale	Alloggi per canone moderato	Alloggi per canone sociale	% di domande soddisfatte
Bergamo	6.885	142	10	483	6.641	0	10	0,15%
Brescia	12.769	125	25	760	12.331	0	25	0,20%
Como	3.526	62		229	3.395			
Cremona	4.392	48	10	216	4.273	0	10	0,23%
Lecco	2.715	44		254	2.570			
Lodi	2.684	47		121	2.609			
Mantova	2.974	55	268	170	2.892	76	192	9,01%
Milano	53.554	168	146	4.167	51.261	19	127	0,27%
Pavia	3.829	51	5	134	3.746	0	5	0,13%
Sondrio	1.384	35	2	79	1.335	0	2	0,14%
Varese	7.632	71	40	414	7.354	0	40	0,52%
Regione	102.344*	848	506	7.027	98.407	95	411	0,49%

↑ Nuovi alloggi costruiti

* Alcune domande sono ammissibili sia per il canone sociale che per il canone moderato, pertanto la colonna "Domande valide" presenta valori inferiori alla somma delle colonne "Domande per canone moderato" e "Domande per canone sociale".

- **Il grado di soddisfacimento delle domande** nelle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi d'edilizia pubblica in Lombardia, in termini di nuova offerta aggiuntiva (alloggi costruiti - giugno 2008), è stato pari solo allo **0,49%**. Poi ci sono gli alloggi di risulta sul patrimonio esistente (alloggi che si svuotano per morte o trasferimento del precedente assegnatario), che in parte diventano disponibili per l'assegnazione (salvo gli alloggi tenuti sfitti o destinati a scopi diversi), ma il grado di soddisfacimento delle domande non migliora di molto e, perlopiù, questi alloggi vengono destinati ad assegnazioni in regime di deroga alle graduatorie, per motivi di estrema necessità (es.: sfratti eseguiti) e rilevanza sociale.
- Considerando anche **il problema degli sfratti**, l'urgenza di una risposta pubblica fa contrasto con lo stato dell'offerta disponibile. Solo qui in Lombardia sono tuttora emesse annualmente più di 7.000 nuove convalide di sfratto, delle quali 8 su 10 sono titoli di rilascio per morosità del conduttore. Con oltre 40.000 richieste annuali d'esecuzione su sfratti pendenti, **tra il 2007 e il 2008 sono stati eseguiti in regione più di 7.000 titoli di rilascio.**

	Milano		Lombardia	
	2007*	2008**	2007*	2008**
Provvedimenti emessi	2.062	2.188	6.242	7.436
Richieste di esecuzione	32.064	36.730	39.843	44.000
Sfratti eseguiti	983	1.182	3.210	3.850

* Dati Ministero dell'Interno

** Stime su dati parziali Ministero dell'Interno

- Nelle ultime due legislature sono stati definiti due **programmi regionali per l'edilizia residenziale pubblica** (PRERP).

Con il **1° programma** (PRERP 2002-2004), grazie alle ultime giacenze finanziarie delle contribuzioni ex-GESCAL, si è prevista, dopo lunga trattativa e accordo con il sindacato, la realizzazione di:

- * **3.084** alloggi a canone moderato (limite d'accesso fino a € 40.000 ISEE¹) e canone concordato (limite d'accesso fino a € 43.000 di reddito max. complessivo);
 - * **5.651** alloggi a canone sociale (case popolari: limite d'accesso fino a € 14.000 ISEE).
- } *La gran parte dei quali deve essere costruita*

Con il **2° programma** (PRERP 2007-2009), l'Amministrazione regionale, senza alcun accordo con il sindacato, dimezzata la provvista finanziaria a disposizione del programma, stabiliva obiettivi assai inferiori, dividendo la spesa circa a metà tra misure di sussidio (fondo affitti e bonus per acquisto prima casa) e programmi di costruzione:

- * **1.267** alloggi a canone moderato;
 - * **2.576** alloggi a canone sociale.
- } *Da realizzare*

Quando pure tutti gli alloggi programmati fossero disponibili, posto che nel frattempo la domanda non aumenti benché sia certo il contrario, **si soddisferebbe in Lombardia meno del 9% del fabbisogno** espresso dalle fasce sociali con più grave disagio.

- Un 3° programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica, se si continua sulla falsa riga della politica abitativa della passata legislatura, può perfino non esserci, oppure sarà tutt'altra cosa di un programma per l'edilizia pubblica:
 - * tanta spesa per misure di mera assistenza abitativa, con l'erogazione di minimi sussidi o bonus 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 detto e annunciato finora, è orientato alla costruzione d'alloggi d'edilizia convenzionata, prevalentemente in proprietà, e a canone c.d. moderato per le fasce medie della domanda.

Tuttavia, senza una politica per l'offerta sociale d'alloggi coerente con la cifra e lo stato della domanda abitativa, e senza la riforma della legge n. 431/98 sulla disciplina delle locazioni private, 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.

👉 **Le misure di sussidio hanno finito, infatti, per incidere poco sul problema dell'alloggio, anche a causa di requisiti discriminatori per l'accesso al contributo.**

- **Fondo Sostegno Affitti.** La crescita ad ogni nuovo bando annuale del numero delle domande di contributo, mentre lo stanziamento statale diminuisce e il maggior impegno della Regione e dei Comuni per integrare il finanziamento disponibile consente di coprire meno del 40% del totale della spesa necessaria, accompagna il progressivo svuotamento del dispositivo di sostegno. Infatti, tra il 2005 e il 2008 c'è un severo peggioramento delle condizioni di disagio nell'insieme dei richiedenti l'aiuto pubblico per pagare l'affitto: cresce il numero delle famiglie in grave difficoltà economica e con maggiori condizioni di disagio abitativo (sovraffollamento; numero dei nuclei composti da un solo genitore con prole a carico). Nel 2008 il contributo cala in tutte le province e in misura importante. Ciò che però

¹ Esempio: per una famiglia di 3 persone (due adulti e un minore), il limite ISEE di € 40.000 corrisponde circa a € 80.000/82.000 di reddito complessivo ai fini IRPEF.

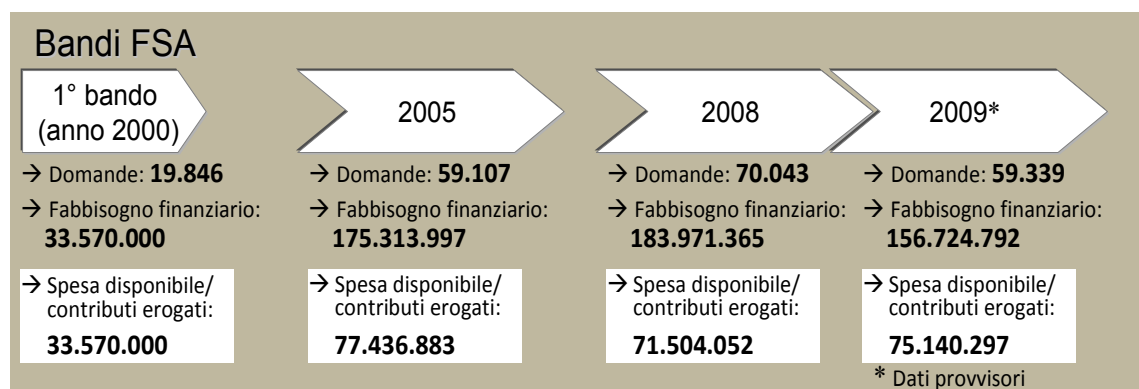
conta di più è la diminuzione della copertura sul canone data dal sussidio economico. Tale copertura (il rapporto tra il contributo e il canone) è stata mediamente in Lombardia nel 2005 pari al 28% sull'affitto annuo in contratto; nel 2008 scende al 20% del canone.

Fondo Sostegno Affitto – Fonte: Osservatorio sulla Condizione Abitativa – Regione Lombardia

Banca dati 2005/2008, elaborazione effettuata per 1546 comuni su 1546

Province	Domande totali ammesse		Domande di famiglie in grave difficoltà		Domande di famiglie composte da una coppia di anziani		Domande di famiglie composte da un adulto con minori		Domande di famiglie in sovraffollamento		Reddito familiare medio		Contributo pagabile		Contributo pagabile medio		Rapporto medio % del contributo sul canone (copertura)		Canone annuale medio	
	2005	2008	2005	2008	2005	2008	2005	2008	2005	2008	2005	2008	2005	2008	2005	2008	2005	2008	2005	2008
Bergamo	5.389	6.643	1.418	1.690	148	162	567	668	246	294	12.095	13.080	6.330.314	5.993.408	1.175	902	27,80%	19,34%	4.209	4.741
Brescia	10.826	12.741	1.715	2.484	371	392	882	1.102	461	513	13.114	13.968	12.489.207	10.508.313	1.154	825	25,63%	17,14%	4.539	4.885
Como	2.882	3.470	849	1.035	131	137	262	355	144	191	12.298	12.939	3.702.734	3.476.772	1.285	1.002	27,74%	19,97%	4.610	5.064
Cremona	2.996	3.194	857	892	133	118	314	304	82	81	11.328	11.982	3.399.959	2.916.196	1.135	913	28,55%	21,24%	3.947	4.288
Lecco	1.574	1.799	381	431	59	73	136	155	99	90	12.612	13.725	1.810.736	1.548.994	1.150	861	26,09%	18,29%	4.371	4.808
Lodi	1.411	1.524	447	510	50	45	112	123	54	59	11.192	11.946	1.739.667	1.601.114	1.233	1.051	29,67%	22,50%	4.133	4.686
Mantova	3.640	4.547	942	1.241	147	141	316	393	60	77	12.556	12.947	4.454.596	4.155.313	1.224	914	26,99%	19,69%	4.506	4.695
Milano	21.239	25.271	7.467	9.025	855	853	2.261	2.846	1.839	2.205	12.037	12.714	32.557.435	30.634.572	1.533	1.212	29,03%	20,79%	5.276	5.899
Pavia	3.806	4.573	1.199	1.589	121	151	392	450	114	163	10.496	10.720	4.235.094	4.429.182	1.113	969	30,31%	24,09%	3.703	4.082
Sondrio	381	502	113	115	8	7	61	70	14	24	10.345	12.163	396.716	396.881	1.041	791	30,09%	20,30%	3.459	3.941
Varese	4.963	5.779	1.380	1.740	172	199	525	591	278	347	11.841	12.552	6.320.425	5.843.308	1.274	1.011	28,84%	20,99%	4.403	4.867
Regione	59.107	70.043	16.768	20.752	2.195	2.278	5.828	7.057	3.391	4.044	12.117	12.831	77.436.883	71.504.052	1.310	1.021	28,09%	20,10%	4.659	5.139

Nel 2009 l'andamento tendenziale cambia: per la prima volta diminuiscono le domande sull'anno precedente (circa 10.000 domande in meno rispetto al 2008) e così cala anche il fabbisogno finanziario, vale a dire la spesa teorica per erogare i contributi spettanti in base alle domande valide presentate.



Ma questo succede solo per effetto delle modifiche ai criteri d'accesso. Mentre già si applicava il requisito limitativo della validità almeno biennale del permesso di soggiorno (con contestuale attività lavorativa in corso), viene introdotto un nuovo requisito discriminatorio verso i cittadini immigrati regolari extracomunitari, cui è richiesto un periodo minimo per beneficiare del sussidio pubblico di 10 anni di residenza regolare in Italia o, in alternativa, 5 anni di residenza nella regione.

Il criterio discriminatorio del periodo di 10 o 5 anni di residenza per l'accesso al sussidio è stato poi imposto dalla Giunta Formigoni anche nell'ambito della misura straordinaria di sostegno allestita a favore dei lavoratori licenziati o posti in mobilità che abitano in affitto, unico caso in Italia di discriminazione in materia d'ammortizzatori sociali per la tutela dei lavoratori colpiti dalla crisi.

I sindacati Inquilini chiedono ai Candidati e alle Forze Politiche per la prossima legislatura di cambiare pagina: **in questa Regione è necessaria una POLITICA SOCIALE PER LA CASA.**

Le ns. proposte:

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

Il **modello di housing sociale** come fin qui proposto dalla Regione Lombardia (e dal Piano Casa nazionale del governo Berlusconi), **non va bene!**

Le politiche di housing sociale con canone sostenibile devono integrare e non sostituire le politiche abitative e i programmi per l'edilizia residenziale pubblica. Anzi, proprio quest'ultima, l'edilizia residenziale pubblica a canone sociale, deve essere in Lombardia una priorità d'intervento. La Regione deve:

- Definire 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.
- 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), apposite quote del bilancio regionale.
- Introdurre nella normativa urbanistica **quote certe obbligatorie** (livelli essenziali) **di dotazione territoriale** per l'edilizia residenziale pubblica e sociale da prevedere nei PGT e negli strumenti di programmazione negoziata.
- **Orientare la politica immobiliare 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 nazionale per l'edilizia abitativa. Inoltre, anche nei programmi di housing sociale devono essere previste 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, a partire almeno 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.
- **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.
- **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 a tutti il diritto ad un alloggio dignitoso, senza discriminazioni.

Le norme che in Lombardia hanno previsto, peraltro solo sul problema casa, criteri discriminatori per l'accesso alle prestazioni e ai servizi abitativi (sussidi per l'affitto, accesso all'assegnazione degli alloggi) sono da rimuovere.