



Lombardia

## ***CASE POPOLARI: la Regione deve cambiare la legge sugli affitti e riformare la gestione degli alloggi***

**Alle 170.000 famiglie in Lombardia che abitano nelle case popolari** (105.000 in alloggi gestiti dalle ALER e 65.000 dai Comuni) sono arrivati o sono in corso di invio gli aumenti dell'affitto previsti dalla legge regionale voluta dalla Giunta Formigoni e approvata dalla maggioranza del Consiglio il 30 ottobre u.s. (entrata in vigore il 28 novembre 2007). Dal 1° gennaio **2008** decorre la prima fetta dell'aumento. L'affitto aumenterà ancora il 1° gennaio **2009** e il 1° gennaio **2010**, ma solo il 1° gennaio **2011** sarà applicato il canone definitivo, con l'aumento intero.

Come era prevedibile, e i sindacati inquilini lo hanno più volte denunciato durante l'iter di approvazione della nuova normativa, questa legge ha generato impatti economici e una distribuzione degli aumenti nel territorio e fra le famiglie **sbagliati, iniqui e sproporzionati**:

1. **a parità di condizioni di alloggio**, gli aumenti sono maggiori per gli inquilini in condizioni economiche peggiori;
2. **a parità di condizioni economiche**, gli inquilini che abitano nel patrimonio più vecchio e degradato pagano un aumento maggiore;
3. **a parità di alloggio e di condizioni economiche**, gli inquilini delle città capoluogo di provincia e delle città più grandi (a cominciare dalle città superiori a 30.000 abitanti) pagano aumenti sensibilmente superiori.

Questi aumenti degli affitti si aggiungono alle spese già eccessive dei servizi e del riscaldamento il cui onere, oltre a sottrarsi ad ogni effettivo controllo da parte dell'utenza per mancanza di procedure e sedi certe di valutazione sui costi e sui contratti di fornitura, è aumentato negli ultimi anni anche per effetto di addebiti impropri da parte delle ALER, sui quali è tuttora in atto una controversia sindacale e legale che la nuova legge non contribuisce affatto a risolvere. Inoltre, con la nuova normativa si decide di aumentare pesantemente, con decorrenza immediata, anche in corso di contratto, l'affitto dei posti auto e dei box.

In senso generale, la Regione, senza alcuna esplicita assunzione di ruolo attraverso il proprio concorso finanziario per la sostenibilità complessiva di un tale servizio essenziale, invece di attuare una riforma degli affitti giusta e coerente con le finalità sociali degli alloggi, affrontando anche il problema del controllo dei costi aziendali e degli sprechi di gestione, **con questa legge si preoccupa solo di fare cassa a vantaggio delle ALER**, scaricando sugli inquilini i costi per la manutenzione del patrimonio e sui Comuni i costi per l'assistenza alle famiglie in difficoltà nel pagamento degli aumenti.

Ecco alcuni esempi sull'entità degli aumenti e su come essi si distribuiscono, prendendo a riferimento le città capoluogo di provincia:

## Alloggi di vecchia costruzione: 1965 - zona urbana semiperiferica

ALLOGGIO superficie utile: 60* mq. livello piano intermedio	 <b>Reddito complessivo: 14.000</b>			 <b>Reddito complessivo: 28.000</b>		
	Città capoluogo	nucleo fam.: persona sola 	nucleo fam.: 2 persone 	nucleo fam.: 4 persone 	nucleo fam.: persona sola 	nucleo fam.: 2 persone 
<b>MILANO</b> (ab. 1.256.211)	(v.c. € 1.019) <b>+118%</b> (n.c. € 2.225)	(v.c. € 1.019) <b>+106%</b> (n.c. € 2.098)	(v.c. € 1.019) <b>+72%</b> (n.c. € 1.757)	(v.c. € 2.209) <b>+73%</b> (n.c. € 3.816)	(v.c. € 2.209) <b>+63%</b> (n.c. € 3.611)	(v.c. € 2.209) <b>+35%</b> (n.c. € 2.977)
<b>BRESCIA**</b> (ab. 187.567)	(v.c. € 852) <b>+143%</b> (n.c. € 2.069)	(v.c. € 852) <b>+146%</b> (n.c. € 2.098)	(v.c. € 852) <b>+106%</b> (n.c. € 1.757)	(v.c. € 1.846) <b>+107%</b> (n.c. € 3.816)	(v.c. € 1.846) <b>+85%</b> (n.c. € 3.416)	(v.c. € 1.846) <b>+61%</b> (n.c. € 2.977)
<b>BERGAMO</b> (ab. 113.143)	(v.c. € 852) <b>+161%</b> (n.c. € 2.225)	(v.c. € 852) <b>+146%</b> (n.c. € 2.098)	(v.c. € 852) <b>+106%</b> (n.c. € 1.757)	(v.c. € 1.775) <b>+115%</b> (n.c. € 3.816)	(v.c. € 1.775) <b>+103%</b> (n.c. € 3.611)	(v.c. € 1.775) <b>+68%</b> (n.c. € 2.977)
<b>VARESE</b> (ab. 80.511)	(v.c. € 812) <b>+174%</b> (n.c. € 2.225)	(v.c. € 812) <b>+159%</b> (n.c. € 2.098)	(v.c. € 812) <b>+116%</b> (n.c. € 1.757)	(v.c. € 1.758) <b>+117%</b> (n.c. € 3.816)	(v.c. € 1.758) <b>+105%</b> (n.c. € 3.611)	(v.c. € 1.758) <b>+69%</b> (n.c. € 2.977)
<b>LODI</b> (ab. 40.805)	(v.c. € 730) <b>+205%</b> (n.c. € 2.225)	(v.c. € 730) <b>+187%</b> (n.c. € 2.098)	(v.c. € 730) <b>+140%</b> (n.c. € 1.757)	(v.c. € 1.583) <b>+141%</b> (n.c. € 3.816)	(v.c. € 1.583) <b>+128%</b> (n.c. € 3.611)	(v.c. € 1.583) <b>+88%</b> (n.c. € 2.977)

v.c. vecchio canone annuale (al 1.01.2008)

n.c. nuovo canone annuale a regime

\* La superficie utile di 60 mq. è fatta corrispondere nel calcolo del canone ad una superficie convenzionale di 68 mq. (maggiorazione 10% per alloggi di superficie inferiore a 70 mq. + 2 mq. di superficie in quota 25% per balconi e cantine)

\*\* L'ALER DI BRESCIA applica i nuovi canoni sulla condizione economica degli inquilini accertata per l'anno d'imposta 2005, gli altri capoluoghi sull'anno d'imposta 2006.

## Alloggi di recente costruzione o ristrutturazione/manut. straordinaria: 1986

ALLOGGIO superficie utile: 60* mq. piano intermedio zona <b>semiperiferica</b>	 <b>Reddito complessivo: 14.000</b>			 <b>Reddito complessivo: 28.000</b>		
	Città capoluogo	nucleo fam.: persona sola 	nucleo fam.: 2 persone 	nucleo fam.: 4 persone 	nucleo fam.: persona sola 	nucleo fam.: 2 persone 
<b>MILANO</b> (ab. 1.256.211)	(v.c. € 1.649) <b>+48%</b> (n.c. € 2.438)	(v.c. € 1.649) <b>+54%</b> (n.c. € 2.544)	(v.c. € 1.649) <b>+36%</b> (n.c. € 2.240)	(v.c. € 4.059) <b>+18%</b> (n.c. € 4.786)	(v.c. € 4.059) <b>+21%</b> (n.c. € 4.906)	(v.c. € 4.059) <b>-%</b> (n.c. € 4.044)
<b>BRESCIA**</b> (ab. 187.567)	(v.c. € 1.540) <b>+55%</b> (n.c. € 2.380)	(v.c. € 1.540) <b>+63%</b> (n.c. € 2.510)	(v.c. € 1.540) <b>+45%</b> (n.c. € 2.240)	(v.c. € 3.336) <b>+42%</b> (n.c. € 4.730)	(v.c. € 3.336) <b>+39%</b> (n.c. € 4.641)	(v.c. € 3.336) <b>+21%</b> (n.c. € 4.044)
<b>BERGAMO</b> (ab. 113.143)	(v.c. € 1.540) <b>+58%</b> (n.c. € 2.438)	(v.c. € 1.540) <b>+65%</b> (n.c. € 2.544)	(v.c. € 1.540) <b>+45%</b> (n.c. € 2.240)	(v.c. € 3.207) <b>+49%</b> (n.c. € 4.786)	(v.c. € 3.207) <b>+53%</b> (n.c. € 4.906)	(v.c. € 3.207) <b>+26%</b> (n.c. € 4.044)
<b>VARESE</b> (ab. 80.511)	(v.c. € 1.466) <b>+66%</b> (n.c. € 2.438)	(v.c. € 1.466) <b>+74%</b> (n.c. € 2.544)	(v.c. € 1.466) <b>+53%</b> (n.c. € 2.240)	(v.c. € 3.177) <b>+51%</b> (n.c. € 4.786)	(v.c. € 3.177) <b>+54%</b> (n.c. € 4.906)	(v.c. € 3.177) <b>+27%</b> (n.c. € 4.044)
<b>LODI</b> (ab. 40.805)	(v.c. € 1.320) <b>+85%</b> (n.c. € 2.438)	(v.c. € 1.320) <b>+93%</b> (n.c. € 2.544)	(v.c. € 1.320) <b>+70%</b> (n.c. € 2.240)	(v.c. € 2.859) <b>+67%</b> (n.c. € 4.786)	(v.c. € 2.859) <b>+72%</b> (n.c. € 4.906)	(v.c. € 2.859) <b>+41%</b> (n.c. € 4.044)

v.c. vecchio canone annuale (al 1.01.2008)

n.c. nuovo canone annuale a regime

\* vedi nota prima tabella

\*\* vedi nota prima tabella

## Alloggi di vecchia costruzione: 1965 - zona urbana periferica

ALLOGGIO superficie utile: 60* mq. livello piano intermedio	 <b>Reddito complessivo: 14.000</b>			 <b>Reddito complessivo: 28.000</b>		
	nucleo fam.: <b>persona sola</b> 	nucleo fam.: <b>2 persone</b> 	nucleo fam.: <b>4 persone</b> 	nucleo fam.: <b>persona sola</b> 	nucleo fam.: <b>2 persone</b> 	nucleo fam.: <b>4 persone</b> 
<b>Città capoluogo</b>						
<b>MILANO</b> (ab. 1.256.211)	(v.c. € 849) <b>+81%</b> (n.c. € 1.540)	(v.c. € 849) <b>+71%</b> (n.c. € 1.453)	(v.c. € 849) <b>+43%</b> (n.c. € 1.216)	(v.c. € 1.840) <b>+43%</b> (n.c. € 2.642)	(v.c. € 1.840) <b>+36%</b> (n.c. € 2.500)	(v.c. € 1.840) <b>+12%</b> (n.c. € 2.061)
<b>BRESCIA**</b> (ab. 187.567)	(v.c. € 710) <b>+124%</b> (n.c. € 1.592)	(v.c. € 710) <b>+127%</b> (n.c. € 1.614)	(v.c. € 710) <b>+90%</b> (n.c. € 1.351)	(v.c. € 1.539) <b>+91%</b> (n.c. € 2.935)	(v.c. € 1.539) <b>+71%</b> (n.c. € 2.628)	(v.c. € 1.539) <b>+49%</b> (n.c. € 2.290)
<b>BERGAMO</b> (ab. 113.143)	(v.c. € 710) <b>+141%</b> (n.c. € 1.712)	(v.c. € 710) <b>+127%</b> (n.c. € 1.614)	(v.c. € 710) <b>+90%</b> (n.c. € 1.351)	(v.c. € 1.480) <b>+98%</b> (n.c. € 2.935)	(v.c. € 1.480) <b>+88%</b> (n.c. € 2.778)	(v.c. € 1.480) <b>+55%</b> (n.c. € 2.290)
<b>VARESE</b> (ab. 80.511)	(v.c. € 676) <b>+153%</b> (n.c. € 1.712)	(v.c. € 676) <b>+139%</b> (n.c. € 1.614)	(v.c. € 676) <b>+100%</b> (n.c. € 1.351)	(v.c. € 1.465) <b>+100%</b> (n.c. € 2.935)	(v.c. € 1.465) <b>+89%</b> (n.c. € 2.778)	(v.c. € 1.465) <b>+56%</b> (n.c. € 2.290)
<b>LODI</b> (ab. 40.805)	(v.c. € 609) <b>+181%</b> (n.c. € 1.712)	(v.c. € 609) <b>+165%</b> (n.c. € 1.614)	(v.c. € 609) <b>+122%</b> (n.c. € 1.351)	(v.c. € 1.319) <b>+123%</b> (n.c. € 2.935)	(v.c. € 1.319) <b>+111%</b> (n.c. € 2.778)	(v.c. € 1.319) <b>+74%</b> (n.c. € 2.290)

v.c. vecchio canone annuale (al 1.01.2008)

n.c. nuovo canone annuale a regime

\* vedi nota prima tabella

\*\* vedi nota prima tabella

## Alloggi di recente costruzione o ristrutturazione/manut. straordinaria: 1986

ALLOGGIO superficie utile: 60* mq. piano intermedio zona periferica	 <b>Reddito complessivo: 14.000</b>			 <b>Reddito complessivo: 28.000</b>		
	nucleo fam.: <b>persona sola</b> 	nucleo fam.: <b>2 persone</b> 	nucleo fam.: <b>4 persone</b> 	nucleo fam.: <b>persona sola</b> 	nucleo fam.: <b>2 persone</b> 	nucleo fam.: <b>4 persone</b> 
<b>Città capoluogo</b>						
<b>MILANO</b> (ab. 1.256.211)	(v.c. € 1.374) <b>+52%</b> (n.c. € 2.093)	(v.c. € 1.374) <b>+44%</b> (n.c. € 1.974)	(v.c. € 1.374) <b>+20%</b> (n.c. € 1.652)	(v.c. € 3.383) <b>+6%</b> (n.c. € 3.589)	(v.c. € 3.383) <b>-%</b> (n.c. € 3.397)	(v.c. € 3.383) <b>-17%</b> (n.c. € 2.800)
<b>BRESCIA**</b> (ab. 187.567)	(v.c. € 1.283) <b>+69%</b> (n.c. € 2.162)	(v.c. € 1.283) <b>+71%</b> (n.c. € 2.193)	(v.c. € 1.283) <b>+43%</b> (n.c. € 1.836)	(v.c. € 2.780) <b>+43%</b> (n.c. € 3.988)	(v.c. € 2.780) <b>+28%</b> (n.c. € 3.570)	(v.c. € 2.780) <b>+12%</b> (n.c. € 3.111)
<b>BERGAMO</b> (ab. 113.143)	(v.c. € 1.283) <b>+81%</b> (n.c. € 2.326)	(v.c. € 1.283) <b>+71%</b> (n.c. € 2.193)	(v.c. € 1.283) <b>+43%</b> (n.c. € 1.836)	(v.c. € 2.673) <b>+49%</b> (n.c. € 3.988)	(v.c. € 2.673) <b>+41%</b> (n.c. € 3.765)	(v.c. € 2.673) <b>+16%</b> (n.c. € 3.103)
<b>VARESE</b> (ab. 80.511)	(v.c. € 1.222) <b>+90%</b> (n.c. € 2.326)	(v.c. € 1.222) <b>+79%</b> (n.c. € 2.193)	(v.c. € 1.222) <b>+50%</b> (n.c. € 1.836)	(v.c. € 2.647) <b>+51%</b> (n.c. € 3.988)	(v.c. € 2.647) <b>+42%</b> (n.c. € 3.765)	(v.c. € 2.647) <b>+17%</b> (n.c. € 3.103)
<b>LODI</b> (ab. 40.805)	(v.c. € 1.100) <b>+111%</b> (n.c. € 2.326)	(v.c. € 1.100) <b>+99%</b> (n.c. € 2.193)	(v.c. € 1.100) <b>+67%</b> (n.c. € 1.836)	(v.c. € 2.383) <b>+67%</b> (n.c. € 3.988)	(v.c. € 2.383) <b>+58%</b> (n.c. € 3.765)	(v.c. € 2.383) <b>+30%</b> (n.c. € 3.103)

v.c. vecchio canone annuale (al 1.01.2008)

n.c. nuovo canone annuale a regime

\* vedi nota prima tabella

\*\* vedi nota prima tabella

**I motivi di tale ingiusta determinazione e distribuzione degli aumenti**, risiedono nell'impiego di parametri di calcolo:

- del "valore locativo" (vale a dire, il valore di base che tiene conto del costo di costruzione e delle caratteristiche dell'alloggio)
- degli "indici di sopportabilità" del canone (vale a dire, la quota percentuale del valore locativo che individua il canone effettivamente a carico dell'inquilino in ragione delle sue condizioni economiche)

che risultano, alla prova dei fatti, come nel caso dei costi di costruzione, **irreali, sbilanciati e non adeguatamente dosati**. Del resto, se l'Assessore Scotti ha in queste ore deciso di avviare subito dopo le elezioni la procedura di verifica degli impatti economici, anticipando la scadenza prevista dalla stessa normativa, tramite l'intervento dell'Osservatorio regionale, con il coinvolgimento delle Organizzazioni sindacali, delle ALER e dei Comuni, è perché non si possono negare problemi ed errori presenti nel nuovo dispositivo dei canoni, rispetto ai quali urge definire i necessari correttivi.

Infatti:

- i costi di costruzione previsti dalla norma non hanno alcun riscontro con la serie storica dei costi di intervento effettivi dell'edilizia sovvenzionata nel territorio lombardo;
- l'effetto combinato dei parametri di vetust , classe demografica e ubicazione degli alloggi, oltre ad aggravare il grado di irrealt  dei costi di costruzione, tendono nelle pur diverse situazioni locali a sopravvalutare gli oneri fondiari, tanto da suscitare l'imbarazzo di molti Comuni;

	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b> (legge regionale)	<b>coefficienti correttivi</b> <b>citt� capoluogo</b> (uguali per tutti i capoluoghi)	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b> (legge regionale)
	alloggi costruiti prima del 1977 Esempio: <b>1965</b> €/mq. <b>1.000</b>	il costo di costruzione rivalutato per effetto dei coefficienti di: ■ <b>vetust� dell'immobile</b>	costo di costruzione rivalutato: €/mq. <b>1.435</b>
	alloggi costruiti o ristrutturati dopo il 1976 Esempio: <b>1986</b> €/mq. <b>1.250</b>	■ <b>classe demografica del comune</b> ■ <b>zona urbana in cui � ubicato l'alloggio</b> (zona semiperiferica)	costo di costruzione rivalutato: €/mq. <b>1.950</b>

- gli indici di sopportabilit  non riescono a "governare" le incongruenze e le sproporzioni dei parametri di calcolo del valore locativo, ivi compreso il tasso di rendimento, lasciando irrisolti i problemi di eccesso di aumento del canone;
- i meccanismi di graduazione degli aumenti previsti dalla legge si dimostrano anch'essi mal conformati e inadeguati rispetto alle esigenze di moderazione dell'impatto economico della nuova norma.

Le Organizzazioni sindacali degli inquilini ritengono urgente una revisione della norma tesa fin da ora a realizzare ogni possibile miglioramento del dispositivo, che permetta un maggiore equilibrio degli oneri e delle prestazioni corrispettive, rispetto alle condizioni economiche dell'utenza, alle condizioni qualitative e insediative degli immobili nel territorio, nonch  agli obblighi di servizio degli enti e alla funzione sociale della gestione degli alloggi di ERP.