



PROPOSTE PER UNA POLITICA DELLA CASA PER L'AREA METROPOLITANA DI MILANO

La questione abitativa a Milano: battere l'emergenza e l'esclusione, garantire l'accesso, programmare e ampliare l'offerta

Anche la città di Milano e, più generalmente, la sua area metropolitana è percorsa da molti anni da una grave crisi abitativa che, in particolare nell'ultimo periodo, si è caratterizzata non solo come una difficoltà storica a rispondere efficacemente alla crescente domanda di alloggio, ma come dissoluzione di un diritto sociale, come crollo di tutela giuridica, un vuoto di sfera pubblica intorno al problema della casa e dell'abitare.

Da un lato l'incremento esponenziale dei valori della rendita hanno ampliato la fascia di esclusione abitativa, aggiungendo nuove figure precedentemente più garantite, ma soprattutto aggravando ulteriormente la condizione dei ceti sociali più deboli, e, dall'altro lato, i nuovi assetti normativi hanno drasticamente ridotto, e in molti casi annullato, le possibilità di accesso all'ERP da parte di chi ne avrebbe più necessità e diritto.

Le sciagurate politiche di dismissione e/o distorsione delle finalità del patrimonio di ERP, hanno portato ad una riduzione dell'offerta complessiva di alloggi popolari e reso critica (quasi inesistente) la risposta persino nei confronti dell'emergenza più drammatica.

Le famiglie sfrattate, compresi gli anziani e gli invalidi, sono sprovviste di una soluzione alternativa prima che vengano messe in mezzo alla strada,

Solo a Milano sono circa 10.000 le famiglie con l'Ufficiale Giudiziario e la forza pubblica alla porta per l'esecuzione dello sfratto e si sono incrementati esponenzialmente i titoli esecutivi emessi per morosità.

Vi è, poi, la domanda "ordinaria" costituita dalle oltre 20.000 famiglie nella graduatoria attuale di bando. Una domanda che si incrementa ogni semestre con circa 2.000 nuove richieste e che non ha praticamente nessuna possibilità di trovare una purchessia offerta pubblica di alloggio.

La domanda abitativa milanese è certamente eterogenea nella sua composizione sociale, ma ha in comune l'assoluta difficoltà a trovare alloggi adeguati a prezzi sopportabili e commisurati ai propri redditi.

Sono stati i processi speculativi immobiliari e fondiari a guidare le scelte urbanistiche di Milano degli ultimi 15 anni, trasformando profondamente la fisionomia della città e la sua composizione sociale.

Anche la vicenda dell'Expo, un'opportunità per la città, se non correttamente gestita e indirizzata verso l'interesse pubblico generale, rischia di subordinare ancora una volta le scelte urbanistiche e di destinazione delle risorse territoriali e finanziarie agli interessi forti della rendita, ridefinendo gerarchicamente e, ancora una volta, al rialzo i prezzi immobiliari all'interno di tutta l'area metropolitana, generando esclusione sociale e abitativa di un segmento ancora più ampio della popolazione insediata.

In una visione unitaria e integrata del territorio, luogo principale nel quale si sviluppano la contraddizione ed i conflitti sociali, il Sindacato nel suo insieme deve rivendicare scelte riguardanti lo sviluppo edilizio, le infrastrutture ed i servizi sul territorio, in sintonia con l'esigenza di tutela delle condizioni di vita dei propri rappresentati, evitando che queste politiche siano sostanzialmente ristrette ad un mero confronto tra i rappresentanti dei poteri forti e gli amministratori locali, il più delle volte a discapito dell'interesse pubblico.

E' necessario intervenire per contrattare quella parte di "salario sociale" che se non adeguatamente tutelata rischia di mettere definitivamente in crisi la possibilità per migliaia di persone di vivere dignitosamente nella nostra città e di partecipare al suo sviluppo.

Si tratta quindi di rimettere al centro dell'iniziativa amministrativa locale la questione della casa, in particolare dell'affitto, come problema irrisolto che riguarda migliaia di famiglie.

Sono il reddito, o meglio, la capacità reddituale e le condizioni sociali le discriminanti su cui costruire un modello di politica abitativa e, complessivamente, un progetto di welfare locale che ripristini un sistema di tutele e di diritti nei confronti dei soggetti deboli.

Partire da Milano per cambiare le norme nazionali e regionali e affermare i diritti

- ***Iniziativa*** per proporre la ***modifica*** della ***legge-quadro nazionale n. 133/2008*** sulle politiche abitative con l'obiettivo di costituire un "Fondo nazionale per le politiche abitative" finanziato attraverso risorse strutturali da reperire annualmente all'interno del bilancio dello Stato, aumentando il patrimonio alloggiativo di ERP, nell'ambito di una nuova norma generale sui ***livelli essenziali di welfare***.
- ***Aumentare la dotazione del Fondo di Sostegno all'Affitto*** per sostenere i redditi delle famiglie in difficoltà a pagare il canone di locazione
- ***Iniziativa*** per proporre la ***modifica sostanziale della Legge 431/98***
- ***Iniziativa*** per richiedere una ***normativa generale*** e articolata che intervenga ***sull'emergenza sfratti*** e garantisca il passaggio da casa a casa delle famiglie
- ***Iniziativa di proposta di riforma complessiva del Regolamento Regionale sugli accessi*** per correggere i dispositivi discriminatori e di violazione dei principi fondamentali dell'ordinamento di settore e delle finalità sociali dell'ERP
- ***Iniziativa di proposta di riforma della Legge Regionale 27/07 sui canoni nell'ERP e sulla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio*** per ridefinire integralmente un sistema di calcolo degli affitti negli alloggi popolari che abbia come riferimento i redditi delle famiglie, garantendo le finalità sociali dell'ERP, e non serva per coprire i disavanzi dei bilanci ALER o dei Comuni, con l'obiettivo di riqualificare e recuperare il patrimonio pubblico

- **Iniziativa per chiedere di costituire, all'interno dei finanziamenti previsti per l'Expo**, una dotazione finanziaria specifica e certa per la realizzazione di alloggi in affitto permanente a canone sostenibile
- **Promozione della partecipazione di investitori privati**, a partire dagli Operatori non profit, per realizzare immobili destinati all'affitto permanente a canone sopportabile, prevedendo una fiscalità premiale

L'Assessorato alla Casa

- Riunire tutte le **competenze gestionali, di coordinamento e realizzazione** in materia di politica abitativa locale e di riqualificazione complessiva delle periferie, compresi i Contratti di Quartiere
- **Costruire corrette e continue relazioni sindacali** sui temi della politica abitativa e dell'offerta pubblica di alloggi anche in relazione alle scelte urbanistiche di destinazione delle aree e di gestione delle risorse.

Domanda abitativa

Emergenza ed esclusione

- **Costituzione di una Commissione Prefettizia** per la graduazione della concessione della forza pubblica nell'esecuzione degli sfratti finalizzata a garantire il passaggio da casa a casa delle famiglie sfrattate
- Il Comune deve garantire l'**offerta** di un **alloggio** popolare **prima** dell'**esecuzione** dello **sfratto** e, in ogni caso, in mancanza di disponibilità di un alloggio adeguato, deve garantire, attraverso una procedura certa e trasparente, la collocazione temporanea in albergo con particolare riguardo a quei **nuclei** familiari **con** presenza di **anziani, invalidi o minori**
- E' necessario **costituire una Commissione Comunale**, con la presenza delle OO. SS., **per vagliare le condizioni degli occupanti senza titolo** salvaguardando le situazioni di disagio o necessità
Va distinto il bisogno dalla delinquenza che, invece, minaccia la vita dei cittadini dei quartieri popolari.
E' necessaria, altresì, una politica di prevenzione delle occupazioni abusive, allo scopo di garantire il pieno rispetto dei diritti individuali delle persone e il mantenimento della legalità nei quartieri popolari.
- La costituzione degli **Osservatori della condizione abitativa** per conoscere le realtà alloggiative, finalizzati ad un uso razionale e mirato delle risorse e rispondere alla diversità della domanda

L'accesso al sistema abitativo

- Destinazione delle **risorse precedentemente destinate dall'Aler al pagamento dell'ICI** al finanziamento del Fondo di Solidarietà e a interventi di manutenzione e recupero del proprio patrimonio
- La **modulazione dell'ICI** prevedendo l'aliquota massima sugli alloggi sfitti e sulle locazioni ad uso abitativo in regime libero e quella minima sul regime contrattato

- L'*integrazione* a livello comunale del *finanziamento* del *FSA* anche utilizzando i maggiori introiti derivanti dall'ICI sugli sfitti e i contratti a regime libero
- Apertura di un confronto immediato con le OO.SS. sulla definizione del nuovo *Regolamento per le assegnazioni in deroga* ai sensi degli artt. 14 e 15 del Regolamento Regionale, avendo riguardo per i criteri di valutazione del disagio, stabilendo procedure rapide e certe, prevedendo una Commissione Comunale Assegnazione Alloggi con la presenza, fra gli altri, dei Sindacati Inquilini e dei Lavoratori, con il compito di esprimere parere obbligatorio, ancorché consultivo, sulle istanze di deroga dalla graduatoria generale

Offerta abitativa

- *Definire* con la Regione e la Provincia un *Piano per la casa in affitto* sull'area metropolitana che, attraverso opportuni strumenti urbanistici, organizzi il sistema dell'offerta locale in modo da conseguire, rispetto alla reale composizione della domanda e garantendo un mix sociale-etnico-generazionale, la migliore efficacia sociale nella gestione delle disponibilità abitative esistenti e nella realizzazione in via prioritaria, comunque in una quota non inferiore al 60%, di alloggi a canone sociale.
In tale contesto si deve realizzare un confronto per la *modifica del Programma Comunale per l'Edilizia Sociale* utilizzando le aree pubbliche prioritariamente per aumentare l'offerta abitativa in locazione e, in particolare, l'offerta di alloggi in ERP a canone sociale.
- Immediato *censimento e utilizzo di tutti gli alloggi sfitti nel patrimonio pubblico* (Aler/Comune)
- *Sottrarre dalla vendita* ogni tipo di alloggio o stabile di proprietà pubblica *sfitto e nella piena disponibilità* per l'offerta alle diverse tipologie di domanda.
Garantire, inoltre, all'interno dei piani di vendita la non obbligatorietà all'acquisto e tutelare la permanenza nell'alloggio per gli assegnatari che non aderiscono all'acquisto
- *L'assegnazione* alle famiglie in graduatoria di *tutti gli alloggi popolari* attualmente *sfitti* e la *ristrutturazione* di quelli *degradati* che risultano *inagibili* o *inassegnabili* per mancanza di servizi e per metratura insufficiente
- *Il Comune deve rimanere titolare della procedura di assegnazione e disporre di tutta l'offerta di alloggi* derivante dalla risulta o dalla nuova costruzione di patrimonio pubblico, da convenzioni che prevedono percentuali in locazione, dai Piani di Riqualificazione Urbana comunque denominati, dai Programmi Regionali per l'abitazione, dagli Enti obbligati alla riserva per gli sfrattati, allo scopo di garantire una soluzione abitativa in relazione alla effettiva articolazione della domanda
- L'inserimento di *quote* definite di *edilizia a canone sociale* nei programmi di riqualificazione urbana o nei piani integrati di intervento e l'utilizzo nelle *convenzioni* del meccanismo della *cessione gratuita* al Comune di *alloggi* da dare in *affitto calmierato* o di *aree private* da destinare agli interventi di *edilizia popolare o non profit*
- Prevedere all'interno degli interventi per l'EXPO la realizzazione di alloggi a canone permanente e sostenibile, garantendo una quota adeguata di alloggi a canone sociale, con tecnologie innovative e a basso impatto ambientale ed energetico, attraverso l'individuazione preventiva delle risorse finanziarie e urbanistiche e il parziale reimpiego di alcune strutture destinate all'evento

Gestione del patrimonio di edilizia pubblica

- **Riapertura immediata di un confronto con il Comune** per il controllo puntuale e rigoroso dell'attività degli attuali **gestori privati** del patrimonio comunale (GEFI, EDILNORD, ROMEO) definendo tutti i contenzioni aperti sul costo dei servizi a rimborso, del riscaldamento e dei canoni, derivanti da un cattivo modello gestionale e da un contratto di appalto iniquo.
- **Definire un nuovo contratto di appalto**, anche attraverso il confronto con le OO.SS., **per la futura gestione del patrimonio comunale**, garantendo la trasparenza nella scelta del gestore, il contenimento dei costi, l'efficacia e l'efficienza gestionale, la possibilità di effettivo controllo del costo dei servizi da parte degli assegnatari e, soprattutto, le funzioni e le finalità sociali proprie del patrimonio di ERP. E' altresì necessario costituire un Organismo di verifica stabile, con la presenza delle OO. SS. degli Inquilini, che analizzi periodicamente l'andamento della gestione
- Il **censimento dei bisogni manutentivi** dei quartieri comunali, predisponendo un piano di **finanziamento** e di **intervento straordinario** in rapporto con la Regione, partendo dai problemi rilevati, garantendo la puntualità e la **certezza** negli **interventi ordinari**.
In via prioritaria è inoltre necessario procedere immediatamente alla **rimozione dei manufatti e delle coperture in amianto** negli stabili comunali interessati
- **Avviare immediatamente un piano straordinario** per il recupero, la manutenzione, la riqualificazione e la messa in sicurezza del patrimonio pubblico situato nella periferia della città, destinandovi risorse specifiche
- **Definire risorse certe ai gestori di proprietà pubblica** per garantire il mantenimento della qualità degli immobili e creare risorse per la riqualificazione
- Attraverso una **migliore gestione del patrimonio di ERP** è necessario avviare una grande azione di **contrasto all'illegalità** che aiuti ad uscire dalla marginalità gli inquilini e riporti i quartieri in un ambito di sicurezza e vivibilità

Le periferie come luogo dell'inclusione e non della segregazione

In sede locale servono politiche che assumano la centralità delle periferie quale ambito sociale e territoriale per un nuovo progetto di welfare.

In questa direzione devono muoversi gli strumenti denominati Contratti di Quartiere II, attribuendo loro la peculiarità di strumenti ordinari nei processi di rigenerazione urbana di tutti i contesti in crisi, garantendo la partecipazione degli abitanti quali attori competenti in merito alle trasformazioni del proprio ambito di vita.

Una seria politica di riqualificazione urbana deve quindi:

- **Dotarsi di un "piano strategico per le periferie"** che oltre a curarsi dell'implementazione e integrazione delle problematiche, delle risorse, dei modelli procedurali, delle azioni di diversi settori della pubblica amministrazione locale, solleciti un maggiore impegno finanziario della Regione e soprattutto dello Stato, per garantire alle politiche locali adeguati programmi d'intervento e consenta di coordinare l'intervento esistente con altri strumenti e programmi, che operano sul versante della riqualificazione urbana e sociale.
- **Realizzare un coordinamento** operativo tra le Istituzioni competenti (Comune, Provincia, Regione, Questura, Prefettura) e le OO.SS. degli Inquilini

- **Garantire** la costante *partecipazione degli abitanti e delle Associazioni* alla definizione delle scelte di rigenerazione urbana.
- Prevedere un *sistema di incentivi* per l'insediamento *nei quartieri a rischio* di tutte *le attività produttive e sociali*, creando servizi per i giovani, le famiglie e gli anziani. Per questi ultimi in particolare è necessario incrementare la presenza di attività commerciali.

28 OTTOBRE 2008