



Lombardia

# CONFERENZA STAMPA

3 luglio 2007



**LA GIUNTA REGIONALE DECIDE  
DI AUMENTARE GLI AFFITTI**  
scaricando sugli inquilini i costi della manutenzione  
e gli sprechi di gestione dell'ALER



Lombardia

## CONFERENZA STAMPA

3 luglio 2007

# LA GIUNTA REGIONALE DECIDE DI AUMENTARE GLI AFFITTI scaricando sugli inquilini i costi della manutenzione e gli sprechi di gestione dell'ALER

Il **4 luglio 2007** la Giunta Regionale approva il progetto di legge per aumentare gli affitti delle case popolari, riformando completamente il criterio di calcolo e di valutazione delle condizioni economiche delle famiglie assegnatarie.

Entro il prossimo settembre il Consiglio Regionale dovrebbe approvare la legge e dal **1° gennaio 2008** scattano gli aumenti in Regione Lombardia per:

- **120.000** famiglie negli alloggi di edilizia residenziale pubblica delle **ALER**
- **40.000** famiglie negli alloggi di edilizia residenziale pubblica dei **COMUNI**

Da mesi le OO.SS. sono impegnate in una difficile trattativa con la Regione per evitare che la modifica della normativa sui canoni nelle case popolari determini aumenti generalizzati degli affitti, senza nessuna contropartita in termini di maggiori investimenti per lo sviluppo del patrimonio e della qualità del servizio e di eliminazione degli sprechi di gestione.

Senza mettere un soldo di suo per gli investimenti, la Regione chiede

- **agli inquilini** di farsi carico, con l'aumento degli affitti, dei maggiori costi per le manutenzioni e l'attività di recupero del patrimonio
- **ai comuni** di partecipare ai costi per l'assistenza agli inquilini indigenti o con gravi difficoltà.

Rispetto alle prime stesure del PdL, quello che andrebbe in approvazione in Giunta, accoglie parzialmente alcune richieste dei sindacati inquilini e delle confederazioni sull'impianto della norma, ma in misura da noi ritenuta insufficiente e, per le quantità irragionevoli e sproporzionate di aumento, ancora inaccettabile.

## Il nuovo canone secondo il PdL della Giunta

Il canone si calcola così:

### Prima della riforma (il canone vigente)

È stabilito un valore convenzionale di costruzione:

alloggi costruiti **ante**  
31.12.1975  
€/mq. **409,70**  
(VALORE AGGIORNATO)

alloggi costruiti **post**  
31.12.1975  
ogni anno veniva pubblicato il  
costo base (ultimo costo  
pubblicato e agg.: €/mq. 886,25)

tasso di rendimento: **3,85%**  
(canone annuale)

al canone annuale si applicano coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'alloggio:  
1) tipologia catastale; 2) classe demografica dei comuni; 3) ubicazione urbana (periferia, semicentro, ecc.); 4) livello di piano; 5) vetustà; 6) stato di manutenzione.

Il canone c.d. oggettivo o equo canone (moltiplicato per la superficie dell'alloggio + parte delle superficie accessorie) viene considerato in quota % proporzionale alla condizione economica dell'inquilino.

Le condizioni economiche sono valutate esclusivamente in rapporto al reddito complessivo familiare (tenendo conto solo parzialmente dei carichi familiari)

Di norma sono previste 8 fasce di reddito, con quote % di canone oggettivo variabili dal 15% (1<sup>a</sup> fascia) al 250% del canone oggettivo (8<sup>a</sup> fascia, reddito complessivo superiore a euro 43.382,39).

E' stabilito un canone minimo (in €/MESE) che ogni ALER ha arbitrariamente adattato sul proprio patrimonio

### Dopo la riforma (il nuovo canone)

È stabilito un valore convenzionale di costruzione (decorrenza 1.1.2008):

alloggi costruiti **ante**  
31.12.1975  
€/mq. **1.150**

alloggi costruiti **post**  
31.12.1975  
€/mq. **1.350**

tasso di rendimento: **5%**  
(canone annuale)

al canone annuale si applicano coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'alloggio:  
1) classe demografica dei comuni; 2) ubicazione urbana (periferia, semicentro, ecc.); 3) livello di piano; 4) vetustà; 5) stato di manutenzione.  
*(alcuni coefficienti sono diversi: il coeff. di vetustà è ridotto; il coeff. di classe demografica di tutti i comuni capoluogo di provincia è uguale al coeff. max. di Milano)*

Il canone c.d. oggettivo convenzionale (moltiplicato per la superficie dell'alloggio + parte delle superficie accessorie) viene considerato in quota % proporzionale alla condizione economica dell'inquilino.

Le condizioni economiche sono valutate utilizzando l'*INDICE DI SITUAZIONE ECONOMICA EQUIVALENTE* (il reddito complessivo, al netto dell'IRPEF e spese mediche, + una parte di patrimonio immobiliare).

Sono previste 49 classi ISEE suddivise in 4 aree:

- **area della protezione** (da 0 a € 9.000 o fino a 1 pensione minima + 1 sociale):  
la quota % sul canone convenzionale è progressiva da 13 a 33%
- **area dell'accesso** (da € 9.001 fino a € 14.000):  
la quota % sul canone convenzionale è progressiva da 36 a 58%
- **area della permanenza** (da € 14.001 fino a € 28.000):  
la quota % sul canone convenzionale è progressiva da 60 a 98%
- **area della decadenza** (oltre € 28.001):  
la quota % sul canone convenzionale è quella max. + una maggiorazione da stabilirsi.

## Tra il 1998 e il 2006: tre aumenti degli affitti ...in attesa della riforma!

Negli ultimi 10 anni, nell'attesa di una legge di riforma regionale, gli affitti nelle case ALER sono stati aumentati tre volte. Due aumenti diretti sul canone che hanno generato ogni volta un aumento del gettito di circa il 15%; l'ultimo aumento nel 2006, il terzo in

10 anni, ha trasferito agli inquilini una quota di costi per spese generali e amministrative.

Ora il progetto di riforma regionale c'è, ma è a dire poco "imperfetto" e incompiuto. Arriva in Consiglio un provvedimento che tutti sanno doversi aggiustare e meglio dosare proprio sul punto essenziale del dispositivo di calcolo del canone, poiché sono evidenti i seguenti fatti:

- le simulazioni d'impatto del nuovo canone presentano parecchi margini di incertezza (i dati attuali dell'ALER di Milano, cioè il 60% del patrimonio, sono riferiti alle condizioni economiche accertate rispetto all'anno d'imposta 2003, proprio in questi mesi è in corso l'aggiornamento dell'anagrafe utenza sui redditi 2006 che verrà utilizzata per l'applicazione del nuovo canone il 1° gennaio 2008); neppure la Regione sa quale sarà l'impatto effettivo del nuovo dispositivo; tant'è vero che dà facoltà alle ALER di ridurre gli aumenti, qualora risultassero eccessivi rispetto ai valori di mercato locali.
- in questi 10 anni le ALER, cui la Regione ha consentito di variare autonomamente il canone stabilito dalla legge regionale 91/83, in attesa della riforma, hanno molto differenziato il sistema di determinazione dell'affitto sul patrimonio; pertanto l'effetto sui gettiti del nuovo canone sono molto diversi, tanto che per garantire comunque a tutte le ALER un aumento delle entrate da canoni, si è tenuto nel progetto di riforma un assetto dei criteri di calcolo del canone particolarmente elevato e sproporzionato. Ciò a dimostrazione del fatto che la Regione sembra più interessata a garantire maggiori entrate alle ALER invece che raggiungere una maggiore equità nel sistema ERP.

Il contenuto sostanziale della norma resta quello di imporre agli assegnatari meno abbienti un incremento rilevante del canone sociale, senza garanzia alcuna di effettivo miglioramento del servizio, ma continuando anzi a foraggiare un sistema inefficiente e clientelare, rinunciando a tale fine a coerenti criteri di equità e razionalità.

## **Il PdL genera aumenti del canone sproporzionati e incongrui**

I criteri previsti dal PdL della Giunta per determinare i canoni sono incongrui e sproporzionati. L'aumento, infatti, resta squilibrato a danno degli alloggi più vetusti e della fasce più deboli e, per ragioni di cassa, si negano proprio alle famiglie più povere i miglioramenti che potrebbero ottenere dall'introduzione dell'ISEE.

### **1. Gli aumenti colpiscono maggiormente gli inquilini negli alloggi più vecchi e degradati**

La differenza molto stretta tra valore convenzionale per alloggi nuovi e per alloggi vecchi sposta la quota maggiore degli aumenti sul patrimonio vecchio e degradato. Gli aumenti sugli alloggi costruiti prima del 1975 sono di norma superiori al 90% e possono arrivare fino al 150% nell'area dell'accesso (quella fino a 14.000 euro ISEE) e nella prima parte dell'area della permanenza (quella compresa fra 14.001 e 18-19.000 euro ISEE). :

## Alloggi di vecchia costruzione

Dati alloggio:

Anno di costruzione	<b>1930</b>	Superficie alloggio	<b>57,00</b>	Ubicazione urbana	<b>periferica</b>		
Città	n° persone nucleo fam.	reddito complessivo	Indice Situazione Economica Equiv.	canone attuale	nuovo canone	% aumento canone	differenza % canone-costi
MILANO	1	14.136,00	12.000,00	476,75	1.155,36	142,34%	6,46%
MILANO	1	21.396,25	17.000,00	794,58	1.612,69	102,96%	48,60%
MILANO	2	23.928,71	14.000,00	794,58	1.642,42	106,70%	51,34%
MILANO	2	30.175,91	17.000,00	1.032,96	1.897,28	83,67%	74,82%
MILANO	3*	31.019,08	17.000,00	1.032,96	1.897,28	83,67%	74,82%
MILANO	4*	40.791,30	20.000,00	1.589,17	2.095,50	31,86%	93,08%
MILANO	5*	52.753,94	23.000,00	1.986,46	2.378,68	19,74%	119,18%

Dati alloggio:

Anno di costruzione	<b>1965</b>	Superficie alloggio	<b>57,00</b>	Ubicazione urbana	<b>periferica</b>		
Città	n° persone nucleo fam.	reddito complessivo	Indice Situazione Economica Equiv.	canone attuale	nuovo canone	% aumento canone	differenza % canone-costi
MILANO	1	14.136,00	12.000,00	701,72	1.285,34	83,17%	18,43%
MILANO	1	21.396,25	17.000,00	1.169,53	1.794,11	53,41%	65,31%
MILANO	2	23.928,71	14.000,00	1.169,53	1.827,19	56,23%	68,36%
MILANO	2	30.175,91	17.000,00	1.520,38	2.110,72	38,83%	94,49%
MILANO	3*	31.019,08	17.000,00	1.520,38	2.110,72	38,83%	94,49%
MILANO	4*	40.791,30	20.000,00	2.339,05	2.331,25	-0,33%	114,81%
MILANO	5*	52.753,94	23.000,00	2.923,82	2.646,28	-9,49%	143,83%
BERGAMO	1	14.136,00	12.000,00	586,63	1.428,15	143,45%	60,48%
BERGAMO	1	21.396,25	17.000,00	928,82	1.993,46	114,62%	124,00%
BERGAMO	2	23.928,71	14.000,00	928,82	2.030,21	118,58%	128,13%
BERGAMO	2	30.175,91	17.000,00	1.222,14	2.345,25	91,90%	163,53%
BERGAMO	3*	31.019,08	17.000,00	1.222,14	2.345,25	91,90%	163,53%
BERGAMO	4*	40.791,30	20.000,00	1.662,11	2.590,27	55,84%	191,06%
BERGAMO	5*	52.753,94	23.000,00	1.955,42	2.940,31	50,37%	230,39%
BRESCIA	1	14.136,00	12.000,00	586,63	1.428,15	143,45%	37,13%
BRESCIA	1	21.396,25	17.000,00	977,71	1.993,46	103,89%	91,42%
BRESCIA	2	23.928,71	14.000,00	1.271,02	2.030,21	59,73%	94,95%
BRESCIA	2	23.928,71	17.000,00	1.271,02	2.345,25	84,52%	125,20%
BRESCIA	3*	31.019,08	17.000,00	1.271,02	2.345,25	84,52%	125,20%
BRESCIA	4*	40.791,30	20.000,00	1.955,42	2.590,27	32,47%	148,73%
BRESCIA	5*	52.753,94	23.000,00	1.955,42	2.940,31	50,37%	182,34%

\* Sono presenti figli minori

## Alloggi di recente costruzione

Dati alloggio:

Anno di costruzione	1986		Superficie alloggio	57,00		Ubicazione urbana	periferica	
Città	n° persone nucleo fam.	reddito complessivo	Indice Situazione Economica Equiv.	canone attuale	nuovo canone	% aumento canone	differenza % canone-costi	
MILANO	1	14.136,00	12.000,00	858,17	1.695,36	97,56%	56,21%	
MILANO	1	21.396,25	17.000,00	1.650,33	2.366,44	43,39%	118,05%	
MILANO	2	23.928,71	14.000,00	1.650,33	2.410,07	46,04%	122,07%	
MILANO	2	30.175,91	17.000,00	2.112,42	2.784,05	31,79%	156,53%	
MILANO	3*	31.019,08	17.000,00	2.772,55	2.784,05	0,41%	156,53%	
MILANO	4*	40.791,30	20.000,00	4.332,11	3.074,92	-29,02%	183,33%	
MILANO	5*	52.753,94	23.000,00	5.415,14	3.490,45	-35,54%	221,62%	
BERGAMO	1	14.136,00	12.000,00	1.051,58	1.883,74	79,13%	111,67%	
BERGAMO	1	21.396,25	17.000,00	1.665,01	2.629,38	57,92%	195,45%	
BERGAMO	2	23.928,71	14.000,00	1.665,01	2.677,86	60,83%	200,90%	
BERGAMO	2	30.175,91	17.000,00	2.190,80	3.093,39	41,20%	247,59%	
BERGAMO	3*	31.019,08	17.000,00	2.190,80	3.093,39	41,20%	247,59%	
BERGAMO	4*	40.791,30	20.000,00	2.979,49	3.416,58	14,67%	283,91%	
BERGAMO	5*	52.753,94	23.000,00	3.505,28	3.878,28	10,64%	335,79%	
BRESCIA	1	14.136,00	12.000,00	1.051,58	1.883,74	79,13%	80,88%	
BRESCIA	1	21.396,25	17.000,00	1.752,64	2.629,38	50,02%	152,48%	
BRESCIA	2	23.928,71	14.000,00	2.278,43	2.677,86	17,53%	157,14%	
BRESCIA	2	23.928,71	17.000,00	2.278,43	3.093,39	35,77%	197,04%	
BRESCIA	3*	31.019,08	17.000,00	2.278,43	3.093,39	35,77%	197,04%	
BRESCIA	4*	40.791,30	20.000,00	3.505,28	3.416,58	-2,53%	228,07%	
BRESCIA	5*	52.753,94	23.000,00	3.505,28	3.878,28	10,64%	272,40%	

\* Sono presenti figli minori

### 2. I canoni sono sproporzionati rispetto alle diverse realtà territoriali

Tutti i comuni capoluogo di provincia, ai fini del calcolo del nuovo canone, sono stati messi sullo stesso piano, con l'applicazione del coefficiente max. di classe demografica previsto per Milano, anche se fra questi comuni ci sono città con popolazione superiore a 100.000 (Bergamo, Brescia) abitanti e comuni con popolazione inferiore e 50.000 abitanti (Lodi, Mantova).

### 3. Gli aumenti colpiscono gli inquilini più deboli

A parità di tutte le condizioni oggettive (caratteristiche dell'alloggio) e soggettive (condizione economica dell'inquilino), gli aumenti sono maggiori nei confronti delle persone sole e nei confronti dei soggetti economicamente più deboli.

**Il PdL non garantisce sedi di controllo sull'utilizzo delle entrate  
e sui contratti di fornitura dei servizi a rimborso**

Su richiesta sindacale il PdL della Giunta regionale prevede un vincolo di destinazione delle maggiori entrate da canoni fino al 2010, per effetto del nuovo dispositivo, ai programmi di

manutenzione (senza comunque prevedere stanziamenti aggiuntivi del bilancio regionale), ma si oppone a garantire attraverso una commissione paritetica, con la presenza di ALER, comuni e sindacati, il controllo sui provvedimenti di utilizzo delle maggiori entrate.

Raccogliendo *in toto* le pretese della lobby ALER, si nega, senza alcuna ragione legittima, perfino che una tale commissione, come richiesto dal sindacato, possa esistere per esercitare funzioni di controllo e di esame preliminare sui contratti di fornitura dei servizi a completo rimborso da parte degli inquilini (come il servizio di riscaldamento).

L'impossibilità di tale controllo, in mancanza di una sede appropriata, è già oggi causa di sprechi ed eccessiva onerosità degli appalti su taluni servizi fondamentali. Non per caso, infatti i costi per il servizio di riscaldamento a Milano in stabili ALER/COMUNE sono mediamente superiori del 50% a quelli di altre situazioni, come ad esempio condomini a proprietà mista o in autogestione dove invece esiste il controllo degli inquilini e/o dei condomini.

## **I sindacati inquilini chiedono di modificare il provvedimento**

I **Sindacati Inquilini** chiedono alla **Giunta** e al **Consiglio Regionale** di cambiare il provvedimento sui canoni e dicono:

- ❑ **NO ALL'AUMENTO GENERALIZZATO DEI FITTI** – è necessaria una riforma giusta del canone sociale nell'edilizia pubblica, con affitti equi, rispetto alle condizioni economiche delle famiglie e alla qualità degli alloggi, e maggiori tutele per le famiglie in difficoltà (tenendo conto in questi casi anche della sopportabilità delle spese per i servizi a rimborso);
- ❑ **PIÙ CONTROLLO SUI COSTI E SULL'UTILIZZO DELLE ENTRATE** – occorrono sedi di consultazione e controllo sui programmi di manutenzione e sui contratti di fornitura dei servizi a rimborso, con la presenza dei sindacati inquilini;
- ❑ **REGOLE CONTRATTUALI COERENTI CON LE FINALITÀ SOCIALI DEGLI ALLOGGI** – bisogna modificare le delibere sul contratto-tipo e la ripartizione delle spese;
- ❑ **AVVIARE LA RIFORMA DELLE ALER** – serve una vera riforma degli enti gestori, per sconfiggere sprechi e inefficienze, soprattutto nelle ALER, per una riforma seria e complessiva dell'edilizia pubblica che permetta di aumentare gli alloggi pubblici e riqualificare il patrimonio esistente.

**Per queste ragioni i SINDACATI INQUILINI tengono un**

### **PRESIDIO**

davanti alla sede della  
REGIONE LOMBARDIA - Via F. Filzi 22 Milano

**martedì 10 e mercoledì 11 luglio '07**

dalle ore 17,00 – martedì 10  
per tutto il giorno – mercoledì 11

**e preparano una Manifestazione Regionale per il prossimo settembre**