

LA CASA E' UN DIRITTO PER TUTTI

IL RUOLO DEL PUBBLICO ED IL RUOLO DELLE ACER

Vorrei innanzitutto ringraziare gli organizzatori per l'invito e per la possibilità di intervenire su un tema così importante.

Parlare di CASA oggi ed in particolare di **Casa Pubblica** significa affrontare soprattutto un tema di **WELFARE e POLITICA SOCIALE**.

Dico questo perché negli ultimi anni, anche nella nostra Regione, abbiamo assistito ad un aumento delle fragilità: sono aumentati i nuclei composti da cinquantenni soli con difficoltà economiche, da anziani soli con reddito basso e che magari necessitano di assistenza dedicata, sono aumentati anche i nuclei dei nuovi cittadini, che faticano a permettersi un alloggio adeguato e che hanno come unica prospettiva la ricerca e la speranza di avere l'assegnazione di un alloggio pubblico.

Alle famiglie straniere va dedicata un'attenzione particolare, perché sono quelle che anche pur in presenza di un reddito faticano a trovare un affitto a canone sostenibile, scontando una diffidenza generale e immotivata. Tutto questo rende difficile l'integrazione ma rende difficile avere un'abitazione dignitosa anche a chi è già da tempo sul territorio.

Sono aumentati anche i nuclei familiari della c.d. "fascia grigia", nuclei con un reddito troppo alto per accedere all'ERP ma non abbastanza consistente da permettergli di stare nel privato.

Su tutto ciò è calata come una scure la pandemia, i cui effetti a lungo termine ci obbligano a fare i conti con un nuovo ruolo per la **casa**, che è diventata non solo il luogo dove abitare, ma anche un luogo dove lavorare, studiare e dove curarsi.

Chi di noi si è ritrovato a fare smartworking, dovendo magari dividersi gli spazi con altri familiari, con i figli in DAD o comunque ha dovuto anche rivestire un ruolo di cura familiare (che sappiamo ha riguardato quasi esclusivamente le donne) ha probabilmente finito con il dare un nuovo significato alla parola "casa".

Anche questi aspetti peseranno in un discorso di politiche abitative, ma l'ottica dovrà essere positiva e propositiva: l'auspicio è che si porti avanti una nuova idea di città **più vivibile e sostenibile**, in cui gioca un ruolo importante la **contrattazione sociale** richiamata nella relazione di apertura.

Anche **ACER** deve giocare (e gioca) un ruolo attivo nell'ambito delle politiche abitative, perché ristrutturare, assegnare, gestire un alloggio pubblico in una Regione come la nostra, in cui il patrimonio pubblico costituisce una grossa fetta del patrimonio abitativo, **significa fare politiche sociali**.

Nel nostro ruolo di enti gestori del patrimonio dei Comuni, abbiamo visto come negli ultimi anni sia aumentata la domanda ai **Bandi ERP e NON ERP**. Le domande sono poi raddoppiate ora a causa della situazione sanitaria e della conseguente perdita del lavoro di molte persone.

Abbiamo visto anche quanto sia diventato difficile sostenere un canone sociale seppur basso (media 140 euro) tanto che sempre di più è necessario l'intervento dei Servizi Sociali per un sostegno economico.

E qui entriamo direttamente su un punto da sempre tra i più delicati: il tema dei ripristini.

Un generale impoverimento economico dei nuclei ha come conseguenza **canoni più bassi** (al momento il canone minimo è fissato in 50 euro al mese) ma **anche l'aumento delle morosità**, e tutto questo va ad incidere negativamente sugli importi economici da utilizzare per le manutenzioni e ripristini.

L'ultimo intervento di finanziamento nazionale per l'Edilizia Pubblica risale al 2014/2015 con il Piano Casa del Governo Renzi, il Decreto Lupi.

Fortunatamente, la Regione ER è intervenuta da poco con un piano straordinario di **10 milioni di euro** da utilizzare per ripristinare alloggi con importi anche elevati, in questo modo, si è potuto intervenire su quegli alloggi che costituivano un aggravio per i singoli Comuni e che magari erano stati lasciati in attesa di lavori. Questi saranno da utilizzare esclusivamente per le assegnazioni ERP.

Per quanto riguarda Bologna, non posso non menzionare il **"Progetto 1000 case"** con il quale sono stati finanziati per 60 milioni interventi di recupero di edifici e di ripristini, da fare in 3 anni, che porteranno all'assegnazione di circa 1000 alloggi.

Acer Bologna sta mettendo in piedi anche il progetto di **Rigenerazione Urbana**, attraverso lo sfruttamento del c.d. **SUPERBONUS**, un investimento da 30/40 milioni

di euro per il recupero del patrimonio metropolitano tramite interventi di riqualificazione energetica.

La riqualificazione energetica, intervenendo sulle facciate consente di operare anche sul degrado degli edifici, migliorando la percezione di chi abita nei caseggiati ma anche di chi vive nei pressi.

Il tema del **recupero del patrimonio edilizio** si inserisce direttamente in quella prospettiva di **vivibilità e sostenibilità** di cui si diceva all'inizio, ma gli interventi sull'esistente vanno incrementati non solo in termini di sicurezza degli edifici ma anche con una nuova **progettualità** che negli ultimi anni i tecnici di Acer stanno mettendo in campo.

Una progettualità che tenga insieme la funzionalità degli spazi con l'esigenza di ospitare anche nuclei numerosi.

Questa attenzione alle esigenze dei nuclei familiari è un valore aggiunto che può dare chi da sempre progetta sull'edilizia pubblica e sa che ci sono interessi da bilanciare.

Le Acer hanno portato avanti altre attività più specifiche:

- **La Gestione degli Uffici Casa** (soprattutto Bologna e Ferrara) attività che viene svolta al momento attraverso convenzioni aggiuntive e che riguarda la gestione diretta dei Bandi ERP e NON ERP a partire dalla raccolta delle domande fino all'assegnazione dell'alloggio, in pratica riprendendo le funzioni amministrative che erano proprie degli IACP e che erano passate ai Comuni dopo la LR 24/01.

Per quanto riguarda la città metropolitana di Bologna, al momento sono 3 i Comuni per i quali facciamo la gestione ufficio casa: Bologna, Casalecchio ed Imola. Credo che questa attività, fatta in sinergia con il Comune ed i Servizi Sociali, possa essere l'esatta espressione di quello che significa collaborare con l'Ente locale a realizzare la politica abitativa sul proprio territorio.

- **La Mediazione Sociale** è un'attività che è stata sviluppata diversamente dalle varie Acer a seconda delle caratteristiche dei progetti, e si inserisce direttamente nel tema del **controllo sociale del territorio**, riuscendo a creare attraverso le buone pratiche dell'abitare, quelle spinte positive che favoriscono l'integrazione e la convivenza nei caseggiati.

Questo è un vero e proprio **pezzo di welfare sociale** che viene fatto dal **personale di Acer**, e che rappresenta un fiore all'occhiello in una Regione virtuosa come la nostra!

Queste attività, queste professionalità, dovrebbero essere valorizzate anche a livello contrattuale.

Perché il personale negli anni si è sempre più specializzato ed è la vera forza delle Aziende.

Come dipendenti siamo consapevoli che ci stiamo occupando della fascia debole della popolazione, e crediamo che **Acer debba avere un ruolo maggiormente strutturato, da svolgere in sinergia con i Comuni, e che debba senza ombra di dubbio rimanere nell'alveo del pubblico!**

Ma se apriamo oggi una riflessione sulla legge 24/01, dobbiamo affrontare anche un altro tema oltre a quello del ruolo di Acer: quello della **natura** e della **sostenibilità** delle Aziende.

La Legge 24/2001 ha trasferito la proprietà degli alloggi ERP ai Comuni, ha trasformato gli IACP in enti pubblici economici per la gestione del patrimonio abitativo e fornitura di servizi .

Inoltre, è scritto all'articolo 3, si devono creare le condizioni migliori affinché i Comuni **possano** avvalersi dell'ACER per la gestione unitaria del patrimonio di erp e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative.

L'Azienda Casa è l'ente gestore di proprietà dei Comuni MA gli stessi Comuni *possono* utilizzare Acer per la gestione del patrimonio. Questo col tempo ha creato un cortocircuito che costringe le Aziende a **contrattare i rinnovi delle Convenzioni, alla stregua di un privato**.

Anzi, i "proprietari" possono decidere anche di non dare in gestione il patrimonio alle Acer e magari utilizzare una società privata come accaduto ad esempio nel territorio imolese con l'esperienza di Solaris srl, alla quale il Comune di Castel San Pietro e Ozzano hanno affidato la gestione di Servizi compresa la gestione del patrimonio erp.

Gestiamo risorse pubbliche, ci occupiamo di welfare, ma dobbiamo agire come dei privati andando a contrattare i rinnovi delle Convenzioni con quelli che sono i nostri proprietari.

Questo punto lo vorrei sottolineare perché ha finito con l'indebolire le Aziende, che si trovano a svolgere attività diversificate a corto di personale, mentre ci vorrebbe più

stabilità e per far sì che possano essere lo strumento di sostegno ai Comuni che devono essere.

Legato a questo tema c'è quello della **sostenibilità** delle Aziende, perché nel momento in cui sono state trasformate in enti gestori, hanno perso le funzioni amministrative in parte recuperate nel 2013, e hanno perso la possibilità di ricevere direttamente i finanziamenti pubblici se non attraverso i Comuni. Hanno visto anche la perdita di una grossa fetta di attività di progettazione che ha finito con il depotenziare gli uffici tecnici.

Il tema della sostenibilità va visto anche in relazione a quello della riforma dei canoni e a un'idea che vede l'Edilizia Pubblica solo come risposta all'emergenza abitativa. Canoni bassi e famiglie che non possono pagare gli affitti vanno direttamente a incidere sulle capacità di Acer di **sostenersi economicamente** e sulle risorse da investire nell'edilizia pubblica, nelle manutenzioni e così via.

Con la modifica del 2013 la legge regionale ha inserito le cooperative a proprietà indivisa e le cooperative edilizie tra gli Operatori che possono percepire i fondi per il recupero e la costruzione del patrimonio edilizio delle abitazioni in locazione permanente. (articolo 14).

Avvalorando l'idea che Acer si debba occupare solo delle fasce più svantaggiate o della sola emergenza.

E allora ben venga un'analisi della Legge Regionale che snellisca le procedure di assegnazione degli alloggi o che consenta una maggiore mobilità dei nuclei, su cui Acer sarà in grado di dare un apporto qualificato. Ben venga anche una verifica sull'attività di Acer ma che si tenga conto anche dei **nodi irrisolti**, e si vada a verificare se veramente sono state create "le condizioni migliori" per consentire ad Acer di svolgere il suo ruolo.

RUOLO che non è e non può essere solo di mero Ente Gestore perché tratta una fetta importante di welfare sociale e perché si occupa di dare la casa a quei nuclei familiari che non posso permettersi nemmeno canoni concordati il più delle volte.

Mi permetto anche di aggiungere che le politiche abitative sono un tema che richiede una "visione lunga" un prospettiva a lungo termine, mentre negli ultimi anni la politica ha accorciato la propria visione al singolo mandato, questo ha riflessi inevitabili quando parliamo di welfare sociale e si riflette anche su un ente come il

nostro, i cui amministratori devono essere in grado di governare questi processi più brevi.

Aggiungo anche un passaggio su **AMA** (agenzia metropolitana affitto) perché è un'esperienza che importante e non deve essere persa. Magari potrà essere ripensata, cambiata nel suo funzionamento, ma è importante che ci sia un'agenzia in grado di mettere di fronte domanda/offerta in un'ottica di attenzione per le fragilità e non guardi solo all'aspetto economico, ma che tenga conto di entrambe le esigenze.

In conclusione, spero con questa relazione frutto **del confronto nel coordinamento della funzione pubblica CGIL con i delegati e RSU dell'Emilia Romagna**, di aver dato un apporto utile alla discussione in corso e spero di essere riuscita a rappresentare le potenzialità dei lavoratori di queste aziende, dell'importanza del nostro ruolo ma anche dei problemi che ci sono.

Grazie per l'attenzione.