

La Casa è un diritto per tutti

Introduzione di Valentino Minarelli

Abbiamo la consapevolezza che sia difficile oggi pensare ad una politica dell'abitare senza fare i conti con la stagione sociale e sanitaria che stiamo vivendo.

Veniamo da carenze strutturali date dall'assenza di una politica dell'abitare che faccia i conti con una crescente disuguaglianza che si è registrata nel corso degli ultimi decenni, così oggi dobbiamo coniugare risposte a queste carenze strutturali, alla necessità di riqualificare una parte consistente del nostro patrimonio abitativo che nel frattempo è invecchiato, alle nuove esigenze di una comunità dove: la povertà, la esclusione sociale, l'invecchiamento della popolazione che deve fare i conti con immobili con barriere architettoniche, le nuove emergenze sanitarie, le modificate condizione del mercato del lavoro, stanno sollecitando nuove misure in grado di rispondere positivamente al titolo che abbiamo dato a questo incontro: "la casa è un diritto di tutti". Ringraziamo quindi tutti i nostri invitati che hanno accettato di dare un contributo a questo nostro appuntamento che abbiamo voluto alla vigilia di una **legge finanziaria importante, dalla quale ci aspettiamo risorse adeguate sul fronte contributo affitto e sul piano degli investimenti**, ma anche alla scelta della regione di dare il via ad un documento di indirizzi per la legislatura sulla filiera dell'abitare. Questa iniziativa ci aiuterà a rappresentare meglio, assieme alle altre associazioni con le quali unitariamente operiamo, ad affrontare i bisogni del mondo del lavoro, degli inquilini e in generale di coloro che cercano una casa.

È evidente che per affrontare questioni strutturali e di grandi cambiamenti sociali, servano interventi nazionali, regionali e locali, integrati fra di loro ma soprattutto in grado di farlo sul territorio, anche per questa ragione il tema della **casa deve essere affrontato all'interno della Contrattazione Sociale Territoriale, in tutti i comuni e distretti e soprattutto ai Tavoli delle politiche abitative previsti all'art 5 della Legge regionale 24/2001.**

Oggi il mio compito è quello di riassumerne gli aspetti più rilevanti ed ai quali dobbiamo dare nel prossimo futuro risposte adeguate, provo a farlo ripercorrendo sia le cose fatte negli ultimi anni, evidenziando le cose positive e i limiti di tali interventi se non supportati da politiche più incisive nazionali e Regionali nei prossimi anni.

Primo aspetto importante è che negli ultimi anni la nostra Regione ha impegnato tutte le risorse destinate dalla legislazione nazionale e dal proprio bilancio, sia per la realizzazione di progetti infrastrutturali che per interventi di sostegno sociale come ad esempio **il contributo affitto o per la morosità incolpevole, e questo va confermato e rafforzato anche per il futuro. In attesa degli effetti di un piano nazionale sulla casa, in regione servono strutturalmente 20 milioni che sono il riparto dei 250/300 necessari a livello nazionale.**

Le misure adottate sono il frutto di un confronto preventivo e pensiamo che questo strumento negoziale abbia dato un contributo al fine di raggiungere importanti risultati, cito ad esempio la significativa riduzione del numero degli sfratti per morosità incolpevole, **anche solo per questa ragione va confermato il contributo affitto opportunamente riformato a livello nazionale per renderlo efficace a limitare gli sfratti per morosità incolpevole.**

Parto da questo punto perché non è sempre stato così, e soprattutto non è così per il resto del paese dove restano non impiegati più di 500 milioni per interventi a vario titolo sulla casa.

Veniamo poi da una stagione nella quale si sono realizzati interventi per ERS e sperimentazioni di CO HOUSING i cui risultati vanno verificati per dare corso ad un nuovo intervento.

Le politiche della casa poi hanno trovato il giusto spazio nell'ambito del confronto per il rinnovo del patto per il lavoro perché: **se con le tue politiche vuoi mettere al centro la persona, bisogna partire dalla qualità della sua residenza. Oggi si fa un gran parlare di smart working, di formazione a distanza, di assistenza domiciliare, ma siamo sicuri che le nostre case siano compatibili? O si stanno creando nuove disuguaglianze?**

La casa oggi non è solo luogo di residenza, ma è luogo di lavoro, di studio, di cura, di convivenza per molti giovani studenti e lavoratori pendolari, parto da questo punto perché **se nel secolo scorso la casa era un tetto da garantirsi per tutta la vita, possibilmente vicino al luogo di lavoro fisso, oggi dobbiamo pensare alla casa come un servizio alla persona che ha esigenze diverse nell'arco della sua vita, e allora non è detto che la proprietà sia la risposta giusta per tutti, ma soprattutto che tutti siano in grado di averla se non con grandissimi sacrifici.**

Nell'ambito poi delle limitate risorse disponibili in regione si sono fatti interventi importanti, in alcuni casi innovativi come la rinegoziazione dei canoni, alcuni sono in corso vedi il contributo affitto per gli effetti del COVID, prossimamente ne valuteremo gli effetti. **Riteniamo molto**

importante, avendolo condiviso, avere individuato il Distretto come snodo fondamentale anche delle politiche abitative.

Si possono ancora fare miglioramenti significativi, cito ad esempio i tempi per dare attuazione alla delibera regionale del 3 giugno; in quella occasione si è deciso di puntare su strumenti agili per raggiungere rapidamente le famiglie colpite economicamente dal lockdown, ci sono comuni che si sono attivati immediatamente (Bologna) ma purtroppo il messaggio non è arrivato in molti territori, ci sono comuni che hanno aperto i bandi dopo 4 mesi dall'uscita della delibera e i cittadini riceveranno le risorse dopo 6/7 mesi dalla pubblicazione della delibera. Ciò evidenzia che **dobbiamo trovare strumenti operativi più rapidi, penso ad una piattaforma regionale che sia strumento per fare le domande favorendo così la macchina amministrativa dei comuni e per controllare che chi presenta la domanda abbia i requisiti al fine di erogare i contributi rapidamente.**

Grazie a questi interventi oggi **possiamo avere delle banche dati di chi ha fatto la domanda e siamo in grado di dare una dimensione del fenomeno dell'emergenza abitativa** nella nostra regione.

Al netto di futuri flussi migratori straordinari che per il momento non sono all'orizzonte, possiamo dire che in regione il fenomeno vale circa 40.000 nuclei famigliari. Questo numero lo abbiamo se coniughiamo le domande avanzate per il contributo affitto negli ultimi anni e le graduatorie per gli alloggi ERP.

Ora si tratta di analizzare questi nuclei che abbiamo ritrovato molto spesso nelle varie graduatorie degli ultimi anni, ma soprattutto dobbiamo offrire loro un percorso di fuoriuscita dall'emergenza e dagli interventi congiunturali che serviranno sempre in una economia di mercato, ma non possono essere l'unico strumento.

Parliamo di una filiera di interventi in grado di rispondere a diverse esigenze e condizioni.

Se il reddito da lavoro per molti nuclei famigliari si è impoverito e il buon lavoro ha trovato forti ostacoli in questi anni è evidente che serve un intervento massiccio di risorse per un incremento del patrimonio pubblico. Incremento di dimensioni tali da offrire un alloggio a quei nuclei che oggi ne sono esclusi e non sono in grado di pagare un affitto che supera i 300 euro e hanno un reddito ISEE attorno ai 6.000/7.000 euro. Dobbiamo anche pensare che un patrimonio pubblico non si può

reggere economicamente solo con canoni di nuclei con un reddito ISEE sotto i 3000 euro, ma deve avere un giusto equilibrio economico, e io dico anche sociale, se non vogliamo creare o ricreare dei ghetti. **Per questa ragione dobbiamo prevedere un ruolo del pubblico in grado di offrire alloggi a canone calmierato come avviene in molti paesi europei dove il rapporto tra alloggi in proprietà e in affitto è più equilibrato.**

A questo poi dobbiamo collegare una politica urbanistica adeguata ai nuovi bisogni e contesti sociali della città, **abbiamo a disposizione i nuovi piani urbanistici PUG previsti dalla nuova legge regionale e questi debbono favorire una crescita del patrimonio abitativo per l'affitto a canone calmierato.**

Siamo una realtà regionale che ha sviluppato molto l'opportunità offerta dalla legge 431 del 1998 che ha promosso il canone concordato, ci sono città e comuni del nostro territorio che grazie agli accordi territoriali, agli incentivi fiscali nazionali e locali, **negli ultimi hanno contenuto la crescita dei canoni, ma questo non basta, parliamo comunque di canoni legati all'andamento del mercato immobiliare spesso non alla portata di tanti nuclei famigliari.** Anche per queste ragioni **si devono promuovere ed incentivare le esperienze positive dell'Agenzia per l'affitto,** in quanto è necessario un sistema pubblico che offra garanzie ai proprietari per immettere sul mercato alloggi. Oggi la pandemia ha ridotto la tensione abitativa dei centri storici di molte città, ma mentre ci auguriamo e operiamo affinché questo venga superato, **il tema del patrimonio dedicato all'affitto breve o turistico e sottratto all'abitare di cittadini residenti resta e quindi va regolato a livello nazionale, regionale e comunale o almeno per area metropolitana.**

Abbiamo oggi una occasione data dal piano di risorse messe a disposizione dall'Europa per investimenti strutturali, possiamo e **dobbiamo cogliere l'occasione per una programmazione pluriennale di un "piano nazionale per il diritto alla casa" in grado di offrire alla nostra regione interventi che riguardino un numero significativo di questi 40.000 nuclei che annualmente ci segnalano la loro condizione di disagio abitativo.**

Interventi che debbono affrontare gli aspetti che prima dicevo: il processo di invecchiamento e cambiamento demografico, la necessità di favorire processi di mobilità interni che siano in grado di offrire un alloggio appropriato alle mutate condizioni nell'arco dell'intera vita, in grado di vincere la solitudine e l'impoverimento sociale, senza barriere, case dove sia possibile svolgere l'attività

lavorativa, formativa, di cura, ma anche alloggi a basso consumo energetico, anche perché chi fatica a pagare l'affitto, fatica anche a pagare le bollette energetiche.

Il governo ha messo a disposizione per interventi rivolti alla riqualificazione energetica e sismica una misura straordinaria che va colta dai cittadini e dalle amministrazioni pubbliche per realizzare una grande piano di risparmio energetico, il Bonus 110% oltre a essere un contributo significativo alla crescita del PIL regionale, è l'occasione per recuperare sotto la regia della Regione buona parte del patrimonio pubblico di vecchia costruzione recuperando i troppi alloggi ancora sfitti.

È evidente che l'intervento con investimenti pubblici non sono sufficienti, di conseguenza vanno favoriti e sostenuti programmi di intervento svolti da operatori economici privati in grado di ammortizzare l'investimento in un arco temporale medio lungo, per garantire canoni calmierati, **nella nostra regione abbiamo una consolidata esperienza data dalle cooperative a proprietà indivisa, che a differenza di quella a proprietà divisa rimasta vittima di non prudenti gestioni immobiliari, è solida e ha margini di crescita, i cui investimenti vanno sostenuti, come lo si fece in passato, con mutui a basso tasso di interesse e a lunga scadenza. Stesso ragionamento vale per le Fondazioni.**

Poi dobbiamo pensare alla piena utilizzazione del territorio già costruito con interventi di riqualificazione urbana che ridisegnino la città ai nuovi bisogni di case in affitto, **senza scordare l'utilizzo di quell'immenso e sconosciuto patrimonio ora non utilizzato, a volte per ragioni speculative, finito in pancia a istituti di credito o investitori che ora attendono una valorizzazione spesso speculativa del proprio investimento, nel frattempo però quel patrimonio non è utilizzato e questo è incomprensibile. Ci sono inoltre immobili pubblici vuoti da anni e non ci sono progetti di riqualificazione e riutilizzo.**

Nel 2021 la legge regionale compirà 20 anni, credo serva un tagliando robusto in ragione delle cose che abbiamo segnalato, tra queste una riflessione sulle ACER, ho già detto sulla necessità di costruire un loro equilibrio economico, ma anche della necessità di fare un tagliando alle strategie di sviluppo e organizzative più opportune per tali Enti, anche qui con una regia regionale da costruire in un rapporto tra Regione e ANCI. Oltre a ciò dobbiamo anche fare un tagliando al loro funzionamento, a partire dal tema manutenzioni e dalla necessità di rilanciare e sostenere un ruolo attivo dei conduttori nella gestione ordinaria del bene comune. Non ci sono quindi solo problemi

economici che ne limitano l'azione efficace, su questo aspetto però ci sarà un intervento programmato e quindi mi sono limitato a citare i titoli.

Come ogni relazione scritta difetta della carica emotiva, ma quella la hanno i nostri operatori tutti i giorni quando ricevono i cittadini in cerca di aiuto.

Ringraziando nuovamente tutti per l'attenzione, buon lavoro

Bologna, 16 novembre 2020