



I fondi ci sono. È ora di impiegarli

Pubblicato: Venerdì 31 Gennaio 2003

Riceviamo e pubblichiamo

Il problema della casa in affitto sta assumendo sempre più un aspetto "sociale"; numerose sono le categorie di cittadini che si trovano in difficoltà nel momento in cui sono chiamate a risolvere il problema abitativo; non solo quelle tradizionalmente svantaggiate come i lavoratori precari, i disabili e gli immigrati, ma anche categorie "normali": pensionati, giovani coppie, famiglie monoparentali o comunque con un solo reddito.

La liberalizzazione dei prezzi degli affitti ha prodotto una condizione di diffuso e crescente divario fra reddito disponibile e costo-casa, mentre contemporaneamente si registra una grave carenza d'offerta abitativa sia a causa della forte riduzione della parte pubblica (fine della contribuzione ex Gescal), sia dal lato della mancanza di alternative sul mercato a prezzi sostenibili.

Il mercato della casa in affitto in Italia si è progressivamente ridotto fino ad essere pari al 20% del patrimonio abitativo complessivo rispetto ad una media europea del 34% e di paesi come la Germania e l'Olanda che superano il 50%; la riduzione del comparto dell'affitto ha impoverito il mercato abitativo schiacciandolo verso l'alto e riservando alla sola edilizia pubblica il compito di assolvere alla domanda dei redditi molto bassi; oltretutto l'Italia dispone di soli 5 alloggi sociali ogni 100 famiglie, contro una media europea di 17 alloggi per 100 famiglie.

Le dinamiche del mercato immobiliare hanno determinato una crescita delle aree del disagio abitativo che si possono riassumere in :

Le Segreterie Territoriali di

CGIL- CISL- UIL

SUNIA- SICET- UNIAT

1. area della marginalità sociale

2. area del disagio grave

3. area del disagio diffuso

– È la domanda che somma a condizioni d'effettiva esclusione abitativa (situazioni di non casa o d'alloggiamento improprio) anche condizioni di grave svantaggio sociale; a questa parte, prima ancora dell'offerta dell'alloggio, dovrebbe essere dedicata una politica dell'accoglienza e d'accompagnamento sociale con interventi e progetti mirati di lotta alla povertà. – È la domanda in condizioni di svantaggio economico che a causa dell'eccessiva onerosità dei canoni di locazione ha dovuto accettare drastiche rinunce sulla qualità abitativa e mantiene condizioni di grave disagio da inadeguatezza dell'alloggio, oppure è a rischio d'espulsione dal mercato privato dell'affitto; per questa domanda, che si è in parte, ma non del tutto, riversata nelle graduatorie per l'assegnazione di un alloggio pubblico o allo sportello per l'erogazione del Fondo di Sostegno all'Affitto, la risposta più adeguata è ancora oggi rappresentata da un'offerta pubblica di alloggi a "prezzo sociale". – È la domanda di un'area sociale in difficoltà a sopportare il libero mercato e che allo stesso tempo non può accedere all'assegnazione di un alloggio pubblico per superamento del limite di reddito, cui si deve rispondere con un'offerta di abitazioni ad affitto "moderato" da costituire attraverso programmi d'edilizia residenziale in locazione che sperimentino modalità nuove dell'intervento pubblico od utilizzando al meglio le opportunità e le possibilità offerte dalle normative relative alla disciplina delle locazioni (canoni concordati stabiliti dall'art. 2 comma 3 legge 431/98).

Un quadro generale del disagio abitativo è riproducibile anche per la realtà territoriale della Provincia di Varese a partire dalle stime di fabbisogno esistente :

1. sono 3.024 le domande giacenti al febbraio 2002

2. sono 2.702 le famiglie che in provincia di Varese hanno presentato nel 2001 la domanda per ottenere il contributo del Fondo di Sostegno all'Affitto

3. non abbiamo dati precisi sulla consistenza dell'area della marginalità sociale (conosciuta però dai Servizi Sociali e riconducibile soprattutto, ma non solo, al fenomeno dell'immigrazione extra-comunitaria), ma dalla graduatoria provinciale per l'assegnazione di alloggi pubblici si rileva che 51 famiglie abitano in locali impropri arbitrariamente adibiti ad abitazione;

di famiglie che chiedono di ottenere un alloggio pubblico (potrebbe trattarsi di un dato sotto-stimato essendo il bando risalente al 2000); , previsto dalla legge 431 approvata dal Parlamento nel 1998; nel 2002 si stima un aumento del 20% delle domande presentate;

Da questa analisi sommaria dei fabbisogni abitativi ne consegue che nella Provincia di Varese per riuscire a dare una risposta concreta al disagio abitativo esistente, bisogna operare con una strategia d'offerta integrata riferibile sia all'area dell'esclusione abitativa, che a quella del grave disagio o del disagio diffuso; lo strumento operativo è offerto dal **Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) per il triennio 2002-2004** concordato tra la Giunta Regionale e le Organizzazioni Sindacali dei lavoratori e degli Inquilini e approvato dal Consiglio Regionale lo scorso 8 ottobre 2002; si tratta di stanziamenti per circa 890 milioni di Euro (gli ultimi contributi ex Gescal per la Lombardia) che verranno ripartiti fra Comuni, ALER, Cooperative, Imprese, Fondazioni e Terzo Settore, offrendo 238 milioni di Euro per costruire alloggi a canone sociale, 218 milioni di Euro per alloggi a canone moderato, 116 milioni di Euro derivanti dalla vendita di alloggi ALER per manutenzioni straordinarie e nuove realizzazioni, 71 milioni di Euro finanziati dalla legge 21/2001 per alloggi in affitto agli anziani, 70 milioni di Euro per contratti di quartiere, 25 milioni di Euro per la locazione temporanea, 72 milioni di Euro per il Fondo Sostegno Affitto e 72 milioni di Euro per i mutui prima casa.

Una prima opportunità è offerta dal **Programma Nazionale "20.000 abitazioni in affitto"** di cui la Giunta Regionale ha approvato il bando per la formazione del **Piano Operativo Regionale** nella seduta del 29/11/2002; il **P.O.R.** fa parte del **P.R.E.R.P.** e le risorse investite e assegnate alla Regione Lombardia sono stimate in 71 milioni di Euro; il bando prevede la realizzazione di alloggi destinati all'affitto a canone concordato (art. 2 comma 3 legge 431) da realizzarsi nelle aree caratterizzate da fenomeni di disagio abitativo a favore di categorie quali gli sfrattati o anziani, giovani coppie, famiglie monoparentali o con disabili, che nella realtà Lombarda rappresentano le categorie di soggetti non dotati di requisiti per l'accesso all'Edilizia Pubblica, ma con una condizione economica tale da non sopportare i canoni di affitto del mercato libero.

Il bando prevede la possibilità di realizzare alloggi secondo tre diversi vincoli di locazione :

1. la locazione permanente (minimo 30 anni)

2. la locazione con patto di futura vendita (dopo 15 anni)

3. la locazione a termine (8 anni)

Nel bando si privilegia chi costruisce per la locazione permanente allocando per questo tipo di locazione il 65% delle risorse disponibili.

I contributi concessi per gli interventi sono pari al 45% del costo convenzionale e i programmi sono presentati dai Comuni e attraverso questi dall'ALER, da imprese o cooperative edilizie; i Comuni possono contribuire sul piano finanziario prevedendo agevolazioni sull'ICI o sulle modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

I Comuni interessati dal P.O.R. nella Provincia di Varese sono Varese, Busto Arsizio, Gallarate, Saronno per le città con popolazione superiore ai 20.000, Malnate, Cardano al Campo, Olgiate Olona per i Comuni con densità abitativa superiore a 100 abitanti per Km².

Il P.O.R. è il primo bando operativo del P.R.E.R.P. e la presentazione dei programmi comunali è prevista entro e non oltre il 30/04/2003; successivamente la Giunta Regionale dovrà approvare (speriamo al più presto) gli altri bandi che metteranno in circolazione 238 milioni di Euro per la realizzazione di alloggi a canone sociale e 218 milioni di Euro per alloggi a canone moderato; le procedure saranno analoghe : la Regione chiederà ai Comuni di presentare Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Sociale da inserire in un Accordo di Programma Quadro di sviluppo territoriale da definire a livello Provinciale.

Potranno presentare Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Sociale i seguenti Comuni:

1. con popolazione superiore ai 20.000 abitanti

2. con popolazione tra 10 e 20.000 abitanti con elevata densità abitativa

3. altri comuni non ricompresi fra i precedenti ma comunque ad alta tensione abitativa

4. altri comuni fino a 10.000 abitanti sul cui territorio è dimostrato un effettivo fabbisogno di edilizia residenziale sociale

5. aggregazioni di comuni (ad esempio comunità montane) per una popolazione di almeno 3.000 abitanti con problematiche abitative esistenti sul territorio

CGIL-CISL-UIL e SUNIA-SICET-UNIAT

ritengono che la questione della casa in affitto debba rientrare nelle priorità sociali delle Amministrazioni Comunali e chiedono quindi alle stesse di attivarsi affinché le risorse allocate alla Provincia di Varese dal P.R.E.R.P. siano pienamente utilizzate sul territorio ad iniziare dal Comune capoluogo.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it