



**LA CASA IN PARLAMENTO
IMPEGNI PER IL DIRITTO ALL'ABITARE
EQUO E SOSTENIBILE**



PREMESSA

La Toscana non é certo una terra 'felix' sul fronte del disagio abitativo, che affligge migliaia di cittadini. Il dato che emerge dall'analisi dei dati dei primi mesi dell'anno, conferma quanto i sindacati avevano in più occasioni denunciato: l'alto numero di richieste di sfratti non si localizza solo nei Comuni capoluogo, ma si estende praticamente a tutti i Comuni della Regione, in particolare nelle aree dove la crisi economica e il numero di licenziamenti e casse integrazioni si sono fatti sentire con maggiore drammaticità. Sono comunque le città ad alta vocazione turistica a soffrire di più di più l'emergenza sfratti.

Gli sfratti con forza pubblica sono ripartiti dal 1 gennaio 2022, dopo un blocco di circa 18 mesi, a ritmo incalzante. I Tribunali di tutta Italia registrano dei dati riguardanti le richieste di convalide degli sfratti, da allarme rosso: nel primo bimestre dell'anno, sono più di 25.000 le richieste di esecuzioni, di cui il 95% sono tutti sfratti per morosità'.

A questi dati si devono sommare tutte le esecuzioni bloccate durante il periodo pandemico: ulteriori 5500 sfratti da eseguire in tutta la Toscana. La fine del periodo emergenziale legato al covid, non ha portato a una risoluzione delle situazioni pregresse: anzi ne ha accentuato le criticità, moltiplicate dall'effetto del caro bollette domestiche, condominiali e dall'aumentare dell'inflazione.

Ad oggi, l'emergenza abitativa in Toscana è diffusa su tutto il territorio: e lo stato di precarietà lavorativa ed economica delle famiglie toscane in affitto, unito alla difficoltà di canoni sempre troppo alti rispetto alla minore capacità di reddito (media incidenza canone affitto reddito: 49%), alla insufficiente disponibilità di abitazioni di edilizia pubblica hanno portato a ben 175 mila le famiglie in crisi abitativa.

Un dato nuovo e allarmante riguarda anche gli inquilini delle case popolari dove i canoni di affitto sono sensibilmente più bassi rispetto al mercato. Nel corso del 2021 e nei primi 6 mesi del 2022 la morosità per affitti e soprattutto per le spese condominiali sta crescendo oltre i limiti fisiologici attestandosi in media oltre il 14% contro il 4% degli anni precedenti.

Casa e Lavoro sono tornati a essere urgenze indifferibili per la politica, a qualunque livello. Con l'aggravante che in molti contesti i costi dell'abitare sono schizzati ben al di sopra della capacità di spesa degli stipendi medi. Un fenomeno che, in non poche città, si manifesta nella paradossale impossibilità di assumere personale qualificato, o di coprire posizioni messe a concorso nel pubblico, proprio per gli alti costi della vita e dell'abitare. Stipendi bassi e costi abitativi esagerati stanno innescando una spirale soffocante per un numero crescente di persone e famiglie, addirittura tra chi possiede la casa in cui abita, approfondendo il solco delle disuguaglianze che già gravano sul tessuto economico e sociale delle nostre comunità.

Di fronte alle crisi climatica, energetica ed economica globale con cui dovremo confrontarci oggi e negli anni a venire, disinnescare gli aspetti distruttivi di queste trasformazioni diventa ogni giorno più urgente. Mai come ora, perciò, la politica deve rivendicare il proprio ruolo e tornare a concepire le città e i territori non come giustapposizione di spazi e funzioni, ma come insieme complesso e vitale, in cui a tutti e a ciascuno sono garantite possibilità d'integrazione, partecipazione nei processi trasformativi e tutela dei diritti.

In questo quadro l'urbanistica deve tornare a essere dotata di strumenti efficaci per governare e monitorare in tempo reale i cambiamenti, riportando il baricentro della propria azione nel garantire a città e territori la possibilità di svilupparsi senza compromettere la sostenibilità ecologica, sociale o economica del sistema complessivo. Un primo passo in questo senso dovrà certamente implicare il ritorno a significative politiche di edilizia abitativa pubblica e il potenziamento degli interventi a sostegno dell'abitare sociale. Tuttavia, cambiamenti davvero significativi non potranno essere prodotti finché le amministrazioni resteranno prive di capacità effettive per contenere lo strapotere di cui la rendita dispone nel settore abitativo e nelle economie urbane.

Interventi legislativi per dotare Regioni e amministrazioni comunali di capacità (e obblighi) di censire, distinguere, ed eventualmente limitare e regolamentare i diversi usi degli immobili privati in relazione alle necessità abitative e al mantenimento della sostenibilità d'insieme delle comunità, non sono più procrastinabili.

SUNIA E CGIL DIECI PROPOSTE PER CAMBIARE LE POLITICHE ABITATIVE NEL NOSTRO PAESE

1) nella legge di bilancio 2023 dovrà essere adeguatamente finanziato il fondo di sostegno all'affitto e il fondo per la morosità incolpevole; dovrà essere previsto l'aumento della detrazione fiscale per gli inquilini con riferimento al canone di locazione;

2) istituzione di un "Ministero per la casa" che unifichi le competenze ora in capo agli altri ministeri sui problemi abitativi, come riferimento unico della programmazione delle politiche abitative nel nostro Paese;

3) dovrà essere previsto e finanziato un piano strutturale per i prossimi anni, con una posta di bilancio stabile di edilizia residenziale pubblica e sociale, per un programma pluriennale per almeno 500mila alloggi;

4) misure urgenti per la graduazione programmata degli sfratti istituendo un Tavolo nazionale che coinvolga le varie competenze, ministeriali, istituzionali e sociali, per costituire cabine di regia a livello locale che individuino percorsi di accompagnamento sociale delle famiglie per garantire il passaggio da casa a casa, anche attraverso una banca dati degli alloggi disponibili degli enti pubblici e previdenziali, prevedendo risorse per i Comuni per affrontare l'emergenza abitativa oggi esistente, e con misure urgenti, anche a livello fiscale di incentivi per consentire la rinegoziazione dei canoni di locazione in riduzione e per la sua calmierazione e per prevenire gli sfratti per morosità incolpevole e limitare il contenzioso giudiziario;

5) il processo di attribuzione delle competenze alle Regioni ha prodotto un quadro normativo sull'edilizia sociale per molti aspetti contraddittorio. Rivedere l'attuale ripartizione dei compiti e delle funzioni restituendo coerenza alle azioni dei vari soggetti istituzionali è una condizione indispensabile per superare le conflittualità e ricercare le forme di una reale collaborazione;

6) una legge quadro è indispensabile per restituire unitarietà di indirizzo sul ruolo dell'Edilizia pubblica e della sua gestione. L'Edilizia residenziale pubblica deve essere sviluppata e non liquidata. I programmi di vendita parziale del patrimonio debbono essere indirizzati ad una razionalizzazione gestionale e programmi di investimento che aumentino l'offerta. Sul versante della tenuta dei bilanci, oltre all'indispensabile revisione delle spese improduttive ed una verifica degli ambiti territoriali che garantiscano servizi di prossimità all'utenza e il supporto tecnico operativo ai Comuni,

è necessario prevedere una compensazione economica rispetto ai canoni minimi applicati alle famiglie non in grado di corrispondere un affitto. Nell'immediato occorre mantenere il Bonus del 110% come strumento permanente per l'edilizia pubblica sociale per un grande piano di riqualificazione e regolarizzazione del patrimonio che può e deve essere parte di un ambizioso programma di riqualificazione e rigenerazione urbana. Inoltre occorre ridurre la pressione fiscale sugli enti gestori a partire dalla esenzione dell'IMU. Va posta la parola fine: gli enti gestori di patrimonio pubblico svolgono una funzione sociale che non può essere tassata dal Comune che usufruisce dei benefici;

7) mettere il ruolo del pubblico al centro degli interventi di rigenerazione, trasformazione, riqualificazione e delle politiche di Housing Sociale, per un nuovo modello di abitare sociale;

8) promuovere riforme ed interventi sul settore della locazione privata ribadendo la centralità del canale concordato su tutto il territorio nazionale e l'applicazione esclusiva delle agevolazioni fiscali, nazionali e locali, a questo settore dell'affitto;

9) lotta all'evasione fiscale con misure di contrasto, visto che in questo comparto l'evasione è di circa 1 miliardo di euro all'anno, cifra sufficiente a finanziare cospicui interventi di politica abitativa anche attraverso la tracciabilità dei canoni, in analogia con quanto accade per il mutuo sulla prima casa;

10) contrastare la diffusione delle locazioni brevi di tipo turistico con reali poteri ai Comuni in materia di regolamentazione e indirizzo, come previsto dalla norma nazionale relativa al Comune di Venezia.

20 Settembre 2022

Per adesione
