UNIAT APS
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
RUNTS – Registro Nazionale del Terzo Settore n. di repertorio 61955

il Presidente

Oggetto: **Consultazione Disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione AC 1562 - AC 1169 – AC 2181**

Memoria Uniat Nazionale APS – Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

Ringraziamo per questa opportunità di confronto su un tema centrale per lo sviluppo del Paese e la coesione sociale. Oggi sempre più il tema della casa è divenuto centrale nel dibattito politico ma resta privo di un piano programmatico con gravi conseguenze in termini di esclusione sociale di una fetta sempre in aumento di cittadini ed in termini di aggressività del mercato.
Concordiamo sulle premesse delle proposte di legge presentate che ben rappresentano, richiamando i diversi studi effettuati, la gravità della situazione di scarsità di alloggi per nuclei familiari, studenti appartenenti non soltanto alle fasce più fragili di cittadini ma anche alle fasce medie che non riescono più a far fronte al costo degli affitti o al pagamento di mutui di acquisto delle prime case che, nella sostanza, sono soggetti in stato di fragilità economica del tutto assimilabile a chi affitta un immobile. Le differenze tra chi ogni mese ha un esborso per un canone di locazione o per una rata di mutuo si stanno sempre più assottigliando e sempre più queste due situazioni hanno punti di contatto nella fragilità dei soggetti coinvolti. Infatti, il rischio di sfratti di morosità a carico di coloro che non riescono più a pagare il canone di locazione va ormai di pari passo al rischio di perdere la casa, con anche tutto l'investimento iniziale impegnato, di coloro che non riescono più a pagare il mutuo.

Come Uniat abbiamo già in altre occasioni evidenziato la fragilità del sistema Casa italiano, l'assoluta assenza di una programmazione a medio e lungo termine, la mancanza di un piano Casa in grado di dar vita ad un sistema di interventi integrati per rispondere alle concrete necessità dei cittadini, ormai non più procrastinabili, ed alle sfide poste a livello Europeo dalla Direttiva Casa Green ed agli obiettivi di efficientamento energetico, a cui il nostro Paese dovrà necessariamente rispondere attraverso concrete iniziative. Inoltre abbiamo segnalato più e più volte l'assoluta insufficienza delle risorse stanziate per intervenire in questo settore sempre più strategico per la vita di tutti i cittadini, non solo di quelli direttamente coinvolti. La sfida del sistema Casa, gli indispensabili finanziamenti pubblici per intervenire rappresentano una priorità che è sotto gli occhi di tutti: il disagio delle periferie, la desertificazione dei centri storici, gli effetti socio-economici degli affitti brevi sul contesti cittadini ma anche le speculazioni urbanistiche, che si stanno incentrando sempre di più in questo ambito, i cui effetti sono già visibili e lo saranno ancor più nel futuro, marcati, dirompenti e sempre più a largo raggio in tutto il Paese. Servono quindi risorse certe destinate a questo settore.

Come Uniat Nazionale indichiamo però una lacuna in tutte le proposte formulate, di cui pure si approvano le previsioni complessivamente articolate: **in tutte manca il coinvolgimento delle rappresentanze delle Associazioni del Terzo Settore che si occupano di inquilini**. Lo sviluppo

00185 ROMA - VIA CASTELFIDARDO, 43
TELEFONO: 06.97606677 - 06.97606868 - C.F.: 97618970582
e-mail: nazionale.uniat.aps@uniat.it - uniat.aps@uniat.it - posta certificata: uniat.aps@pec.it
www.uniat.it

del settore non potrà mai essere adeguato alle istanze dei cittadini se questi, tramite le loro rappresentanze, non sono coinvolti. Le rappresentanze delle Associazioni degli Inquilini sono infatti tra i soggetti che più conoscono le singole realtà, sia a livello nazionale che regionale/territoriale, proprio in virtù dell'attività essenziale che svolgono nel settore, ai diversi livelli. Lasciarle fuori significa pensare che si possa operare in quest'ambito solo dall'alto, senza curarsi delle istanze di chi il fenomeno lo vive quotidianamente! **Chiediamo quindi che la normativa preveda espressamente una consultazione allargata coinvolgendo anche le rappresentanze dei cittadini/inquilini, riconosciuta e strutturata a livello nazionale, a livello regionale e territoriale**, similmente a quanto avviene in altri settori (es. consumi / Associazioni dei Consumatori). L'obiettivo è assicurare una politica partecipata in un settore strategico per milioni di cittadini che rischiano, altrimenti, di non avere voce su politiche che li riguardano direttamente. La richiesta va invece nella direzione di organizzare modalità nel settore sicurare casa delle Associazioni che rappresentano gli inquilini come rappresentanze riconosciute, creando stabili canali di confronto. **Le Associazioni degli Inquilini hanno una centralità che non può essere negata, derivante dal ruolo sociale che svolgono, in parte già riconosciuto ma che merita di avere pieno riconoscimento attraverso il necessario ascolto nelle opportune sedi istituzionali proprio per l'attività di prossimità svolta verso i cittadini e, in particolare, verso le fasce più deboli.**

Va evidenziato che il tema del**l'emergenza abitativa rappresenta una priorità sociale** che affligge:

- i ceti con reddito molto basso/nullo per i quali la priorità è attivare un sistema capace di rispondere alla mancanza di alloggi.

- i ceti con reddito medio basso per i quali la priorità è individuare soluzioni di affitto a prezzi calmierati o modalità di sostegno per situazioni di crisi che comportino l'impossibilità momentanea di fare fronte al pagamento del canone di locazione.

- cittadini con necessità specifiche quali, a titolo esemplificativo: nuclei unifamiliari, anziani in particolari soli, studenti, genitori separati, persone con differenti necessità che chiedono al pubblico ed all'edilizia residenziale pubblica risposte anche innovative rispetto ai modelli del passato.

Il Punto di partenza è avviare un censimento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica oggi disponibili, abitati e non, che fornisca:

1. un quadro reale delle condizioni abitative e del rispetto di standard minimi qualitativi, sotto questo profilo documenti del Parlamento Europeo danno atto che l'accesso a un alloggio adeguato costituisce un diritto fondamentale e una condizione preliminare per l'esercizio di altri diritti fondamentali, nonché per condurre una vita in condizioni rispettose della dignità umana. La giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea configura il diritto all'abitazione come diritto fondamentale da comprendere nell'ambito delle politiche di inclusione sociale, oggetto di competenza concorrente dell'Unione e degli Stati membri. È chiaro quindi che le condizioni abitative entrano di diritto a far parte delle istanze fondamentali che gli Stati membri devono assicurare ai cittadini;

2. una stima reale degli investimenti che servono per mettere a norma, anche rispetto alle previsioni di efficientamento energetico, gli immobili dell'edilizia residenziale pubblica;

3. la possibilità di usufruire di detrazioni fiscali sui lavori di riammodernamento degli immobili di edilizia residenziale pubblica per gli immobili del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

4. l'applicabilità degli incentivi fiscali anche per i privati, subordinandoli da parte del proprietario all'impegno di: realizzare interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico che rendano l'immobile agibile e conforme alle previsioni delle normative vigenti con l'impegno di concedere l'immobile ristrutturato in locazione a canone concordato (articolo 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431) per un periodo minimo continuativo di dieci anni o in favore di nuclei familiari svantaggiati attestato dalla Situazione Economica Equivalente (ISEE) con contratti di locazione di lunga durata.

5. valutiamo positivamente la proposta, inserita nell'atto AC 1562, di prevedere l'istituzione di un **programma** - "programma Abita" - **nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale**, con una durata di vent'anni che mira a incrementare e riqualificare il patrimonio immobiliare destinato a programmare strutturalmente interventi sull'edilizia residenziale sociale, rigenerare il tessuto socio-economico, rifunzionalizzare spazi e immobili pubblici e privati. Come sopra già detto chiediamo che la realizzazione di tale programma avvenga, a livello nazionale e regionale/territoriale, con il necessario coinvolgimento e con il supporto delle Associazioni degli Inquilini presenti sul territorio nazionale che svolgono una specifica azione in questo ambito e che hanno la propria base associativa in questo settore, quindi coinvolti quali portatori degli interessi dei cittadini interessati. Per quanto riguarda il programma e la dotazione dell'apposito Fondo previsto, che riteniamo assolutamente necessaria, riteniamo vada comunque coordinata con tutti gli ulteriori strumenti previsti, così da realizzare un Piano nazionale davvero integrato sia lato interventi che dal punto di vista delle risorse.

6. Condividiamo inoltre anche la previsione dell'istituzione, con specifica dotazione di risorse, di un Fondo di garanzia per la locazione di immobili abitativi ed il finanziamento del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli finalizzato a fornire un sostegno economico agli inquilini morosi che si trovano in una situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione.

7. Valutiamo altresì debba rientrare nel piano di programmazione anche l'estensione del beneficio bonus affitti per i lavoratori in considerazione della mobilità lavorativa, sempre più utilizzata dai lavoratori, in particolare giovani e neo assunti.

8. Inoltre chiediamo che sia apra un confronto sul tema degli affitti brevi e che vengano predisposte misure di monitoraggio degli stessi ai fini della valutazione dell'impatto sui contesti abitativi, argomento sempre più rilevante per le conseguenze socio-economiche. Rispetto a tale contesto si rappresenta la possibilità di estendere agli affitti brevi i vantaggi che derivano dalle c.d locazioni a cedolare secca (L. n.431/1998) così da avere un mercato più disciplinato anche nella forbice dei prezzi coordinati agli accordi territoriali sottoscritti su scala nazionale. Tale proposta è funzionale anche a promuovere strumenti di lotta all'evasione fiscale in un ambito, quale quello degli affitti brevi, di difficile monitoraggio, favorendo così la trasparenza del settore.

9. Infine rappresentiamo la possibilità di dare vita a sistemi bilaterali finalizzati all'individuazione e gestione delle risorse del settore. Si tratta della possibilità di costituire un apposito e dedicato Fondo composto da contributi pubblici a cui aggiungere versamenti privati, per realizzare interventi mirati di sostegno e sviluppo al comparto dell'Edilizia Pubblica residenziale. Uniat è pronta a lavorare a questa sfida.

Interventi di riqualificazione urbanistica, di efficientamento energetico e interventi di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

I progetti di riqualificazione urbanistica devono comportare oggi uno sforzo di ridisegnare il territorio partendo dall'ammodernamento del patrimonio pubblico ma per arrivare ad a una nuova edilizia pubblica in grado di cogliere le istanze di tutti i cittadini. Tale sistema deve essere portatore di inclusione sociale piuttosto che relegare i cittadini più svantaggiati e/o i cittadini in difficoltà in aree della città o, peggio, della periferia. Ricordiamo che sono sempre più numerosi anche i cittadini di fasce di reddito medio basse che possono rivolgersi all'edilizia residenziale pubblica per la crisi economica, la ridotta capacità reddituale ma anche per nuove e più moderne istanze. Pensiamo alle nuove forme dell'abitare, quali il cohousing/social housing, che sempre più dovrebbero caratterizzare l'edilizia residenziale pubblica. Evitare di affrontare questo tema significa lasciare un vuoto di sistema che spesso viene riempito da società che operano nel mercato con fini solo speculativi o da gruppi di investimento che, oggi sempre di più, vedono nel settore immobiliare e nella riqualificazione urbanistica un vantaggioso business.
Le rappresentanze degli inquilini vanno ricomprese tra i soggetti obbligatoriamente da coinvolgere nell'interlocuzione e nei Comitati che si occupano sia della fase di progettazione e programmazione delle attività che in fase di monitoraggio delle attività messe in campo. Il monitoraggio è una fase estremamente importante, anzi indispensabile, per evitare storture applicative e/o distorsioni di sistema purtroppo sempre possibili nella fase attuativa, che le rappresentanze degli inquilini ben possono rilevare anche grazie alle segnalazioni che ricevono.
In quest'ottica siamo poi contrari all'Art. 3. della proposta AC 1169 - (Misure per la razionalizzazione del patrimonio degli alloggi a uso abitativo di proprietà pubblica) volta a "favorire la dismissione degli alloggi situati nei condomìni misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 30 per cento e di quelli inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica, al fine di conseguire una razionalizzazione del patrimonio e una riduzione degli oneri a carico della finanza locale". La motivazione è quella di promuovere quanto più possibile una

cultura dell'integrazione a favore delle fasce anche più deboli della popolazione, favorendo modelli di integrazione volti a determinare sistemi che comportino il superamento di un'edilizia residenziale pubblica destinata esclusivamente a fasce svantaggiate ma che, al contrario, sia in grado di attuare nuovi modelli inclusivi dell'abitare, a favore di sistemi di coesione sociale quali appunto i condomini misti.

È invece necessario intervenire sugli immobili di edilizia residenziale pubblica a bassa qualità in quanto vetusti, energivori, insicuri per migliorarne la fruibilità attraverso un incremento della qualità. Servono interventi e risorse, come sopra detto, per dare vita ad un quadro di ammodernamento e messa in sicurezza degli edifici nel rispetto degli standard europei. A tal fine vanno individuate le risorse anche tramite l'utilizzo di fondi europei.

Infine, rispetto al tema delle locazioni degli immobili di edilizia residenziale pubblica, un profilo di debolezza è dato anche dalla morosità dei canoni di locazione, per la quale vanno trovati meccanismi che garantiscano il rientro nel rispetto delle dovute e indispensabili attenzioni sociali. Sotto questo profilo proponiamo l'avvio di un Tavolo di lavoro che porti all'individuazione di soluzioni condivise con le Associazioni degli Inquilini ed anche attraverso sistemi bilaterali con le Associazioni degli Inquilini che possano svolgere alcune tipologie di servizi.

Il Presidente *ad interim*
(Pietro Pellegrini)

00185 ROMA - VIA CASTELFIDARDO, 43
TELEFONO: 06.97606677 - 06.97606868 - C.F.: 97618970582
e-mail: nazionale.uniat.aps@uniat.it - uniat.aps@uniat.it - posta certificata: uniat.aps@pec.it
www.uniat.it