

Buon pomeriggio a tutte e a tutti.

La nostra iniziativa di oggi, che abbiamo voluto organizzare come gruppo regionale del PD e per la quale voglio qui salutare e ringraziare tutti i relatori, le relatrici ed i presenti, si colloca all'interno di un contesto di vera e propria emergenza abitativa, che riguarda la città di Milano e il suo territorio e che, anche se in misura minore, sta interessando tutto il territorio lombardo.

Una emergenza, quella della casa che, insieme a quella del lavoro e delle politiche di contrasto alle povertà, deve rappresentare per tutti, governo nazionale, istituzioni locali, e la regione Lombardia, la loro assoluta priorità.

Infatti, la crisi economica ha ulteriormente acuito il fabbisogno abitativo, il quale presenta caratteristiche diverse e più diversificate rispetto anche al recente passato.

In questa fase, alle persone che possono accedere solo al canone sociale, si affianca una fascia intermedia, rappresentata da giovani coppie, lavoratori dipendenti, lavoratori temporanei, studenti fuori sede, famigliari di persone ricoverate in strutture sanitarie lombarde, immigrati regolari residenti in Italia, famiglie a basso reddito.

Tutte persone che, avendo difficoltà a trovare un alloggio in proprietà o in affitto a costi accessibili sul mercato, hanno bisogno che le istituzioni pubbliche creino loro delle adeguate soluzioni abitative.

Per questo, noi riteniamo che il problema della casa, per la sua particolare complessità, richieda da parte delle istituzioni, e nello specifico della regione Lombardia, politiche pubbliche innovative, capaci di cogliere le novità e i cambiamenti, sociali ed economici, che si sono verificati in questi anni.

Avendo ben chiaro che le attuali dinamiche della nostra società, pensiamo solo alla maggiore mobilità territoriale del nostro mercato del lavoro, richiedono sempre più, case in affitto.

Si impone, quindi, ulteriormente e celermente, l'esigenza di politiche sociali che siano finalizzate a favorire l'accesso ad alloggi e servizi a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato sia per ragioni economiche, sia per l'assenza di una offerta adeguata, incrementando l'offerta in affitto a canone contenuto, nelle sue diverse articolazioni (locazione, locazione con patto di futura vendita, locazione temporanea).

Una priorità, quella di nuove politiche abitative, che va affrontata seriamente, con senso di responsabilità e di collaborazione, tra le diverse istituzioni e tra le istituzioni e le rappresentanze sociali, sindacali e quelle dell'associazionismo dei quartieri. Sono stucchevoli le polemiche di questi giorni.

Solo attraverso questa nuova modalità di lavoro e di confronto, insieme a nuove ed adeguate risorse, pubbliche e private, tema sul quale ritornerò nel corso della mia relazione, noi pensiamo che sia possibile provare a dare una risposta concreta ed in tempi adeguati a queste problematiche.

Una risposta, al grande disagio e conflitto sociale, alla crescente domanda di abitazioni sociali, alla domanda di sicurezza che quotidianamente ci vengono manifestati dai cittadini dei quartieri popolari e che in queste settimane, dopo lunghi silenzi, hanno trovato il loro giusto spazio sui mezzi di informazione.

Parlo non a caso di "provare a dare una risposta concreta ed in tempi adeguati", perché il problema è serio, ed è un problema accentuato dall'assenza, in questi anni, di una programmazione pubblica delle politiche abitative, assenza che per troppo tempo è stata sottaciuta o peggio sottovalutata.

In questo ci sono precise responsabilità politiche, di chi ha governato regione Lombardia nel recente passato, lo cito qui , brevemente, anche perché vista la gravità della situazione più che dilungarsi nelle polemiche serve, a mio avviso, da subito, governare e trovare soluzione ai tanti problemi che rischiano di generare pericolosi conflitti.

Mi sembra qui doveroso richiamare due temi, il primo su come regione Lombardia dal 2009 al 2014 non si sia dotata del suo fondamentale strumento di programmazione delle politiche abitative rappresentato dal Prerp, approvato vorrei ricordarlo solo nel luglio del 2014, con la nuova giunta e il nuovo Consiglio;

Così come, sempre regione Lombardia, non sia stata, negli anni passati, capace di intervenire tempestivamente ed efficacemente, per contrastare ed evitare la grave crisi economica e finanziaria di Aler Milano.

Per l'oggi, vedremo.

Sono situazioni queste, che è bene sottolineare e ricordare, e serve fare questo se non altro per scongiurare che scelte politiche simili si possano ripetere, a danno dei nostri territori e delle famiglie più in difficoltà.

Ed oggi, il mix tra la crescente domanda abitativa, insieme alla carenza strutturale di risorse per l'intero settore, e lo stato di difficoltà in cui si trovano le Aler in Lombardia, sicuramente non ci consente di definire adeguate politiche per la casa, che siano finanziate solo da risorse pubbliche.

Dobbiamo avere chiara la consapevolezza che da solo il pubblico, con le sue risorse e con le sue idee, non ce la fa, soprattutto in questa fase.

Pensiamo solo ad una problematica importante che riguarda direttamente la regione Lombardia, come è quella rappresentata dal degrado sempre maggiore del patrimonio pubblico, con le sue inevitabili conseguenze: un peggioramento della qualità della vita per chi abita nelle case popolari, ma anche una progressiva svalutazione del patrimonio pubblico.

In questo senso, è chiaramente fallita la politica della L.R. 27/2007 sui canoni, che non solo non affrontava realisticamente il problema delle risorse, ma si basava sulla previsione errata che, alzando i canoni agli inquilini delle case popolari, i cui aumenti si aggiungevano ai costi già elevati dei servizi e del riscaldamento, si potessero garantire ai gestori i soldi necessari per le manutenzioni straordinarie e per il mantenimento del patrimonio pubblico.

Non solo, ma le stesse risorse, che sarebbero dovute derivare dalla vendita di alloggi agli inquilini, sono risultate assolutamente inadeguate.

In parte vanificatesi a causa della crisi economica, che ha inciso negativamente sulla possibilità di risparmio delle famiglie e quindi sulla loro capacità di acquisto e in parte per i ritardi delle Aler nelle procedure di vendita.

A queste problematiche, negli ultimi anni si sono aggiunte:

- la progressiva riduzione dei trasferimenti statali, passate da 1,1 mld di euro del Prerp 2002/2004 ai 120 milioni di euro per il Prerp 2014/2016.
- Un aumento esponenziale della morosità nella edilizia residenziale pubblica, così come in quella privata, insieme ad un significativo aumento degli sfratti, che hanno riguardato tutti i territori della Lombardia.

E' all'interno di questo contesto, che abbiamo qui voluto brevemente richiamare, che va collocata la riforma della L.R. 27/2009.

Una riforma, urgente e necessaria, sui cui contenuti ci confronteremo, con le altre forze politiche, con la Giunta, con le organizzazioni sindacali e i comitati degli inquilini.

A partire da alcune linee di indirizzo e da alcuni orientamenti che voglio qui richiamare nella mia relazione, e sulle quali vorremmo sentire l'opinione di coloro che intervengono.

Così come viene previsto nel Prerp 2014/2016 si deve fare riferimento all'Edilizia Residenziale Sociale, quale servizio di interesse economico generale, fornito da operatori pubblici e privati, che comprende tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica e privata (ERPS e ERS), finalizzati alla realizzazione e alla gestione di alloggi sociali, come definiti dal Decreto Ministeriale del 22/4/2008.

Il servizio di edilizia residenziale pubblica sociale, viene prestato dai Comuni, anche in forma associata, e dalle Aler. Il servizio di ERS viene fornito da operatori pubblici e privati.

In questo contesto, diventa necessario ripercorrere e dettagliare i diversi compiti e le funzioni in capo ai differenti soggetti istituzionali locali. Il tutto per definire un sistema che sia trasparente, efficiente e più integrato possibilmente privo di quelle opacità, causa di ricorrenti conflitti tra istituzioni.

Dovranno essere di competenza delle Regioni, le funzioni di carattere unitario, come il coordinamento e

la vigilanza delle Aler, così come la disciplina dei servizi di ERS;

Mentre dovranno invece essere di competenza dei Comuni, l'individuazione delle tipologie di intervento necessarie a soddisfare i fabbisogni abitativi a livello territoriale; le funzioni relative all'assegnazione degli alloggi sociali, la verifica del possesso dei requisiti degli assegnatari; nonché l'accertamento dei requisiti dei beneficiari di finanziamenti pubblici, nell'ambito dell'ERS e delle misure di sostegno alla locazione e all'acquisto della prima casa.

Così come gli operatori privati operanti nell'ambito dell'ERS che realizzano interventi assistiti dai contributi pubblici devono essere soggetti a procedure di accreditamento, da parte della regione, che accertino le loro effettive capacità gestionali e preservino la finalità pubblica dei loro interventi (canoni di locazione, prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita).

Sempre nell'ambito dell'ERS, la regione favorisce e partecipa alla costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa a prezzi inferiori a quelli del libero mercato.



In tale prospettiva, un ruolo importante oltre ad altri soggetti pubblici, privati e del terzo settore, può averlo il Fondo Immobiliare Lombardo, a cui partecipa regione Lombardia insieme ad altri investitori istituzionali.

Promuovendo, in accordo con le amministrazioni comunali, programmi di edilizia convenzionata e/o agevolata; realizzazione di residenze universitarie per gli studenti fuori sede, ad un canone di locazione inferiore a quello di mercato; acquisizione dell'inventato residenziale privato, coinvolgendo i comuni lombardi, la regione, i costruttori e le banche che hanno finanziato gli interventi edilizi, al fine di individuare strumenti finanziari adeguati che rendano possibile la locazione agevolata, così da facilitare l'incontro tra la reale domanda e l'offerta esistente.

I nuovi programmi di edilizia residenziale pubblica sociale, dovranno garantire, nella selezione dei nuovi inquilini, attraverso bandi pubblici, un adeguato mix sociale, etnico e generazionale tra gli abitanti in modo da evitare gli effetti ghettizzazione, quali quelli oggi esistenti in molti quartieri. A questo riguardo vorremmo capire meglio i contenuti dell'annuncio fatto

dalla regione relativamente ad un apposito regolamento per le assegnazioni delle abitazioni a Milano.

Un principio fondamentale che, come PD, riteniamo importante vada affermato nella riforma della legge 27/2009 è quello che prevede che il servizio di edilizia residenziale pubblica sociale, essendo indirizzato alle famiglie in condizioni di forte disagio, venga erogato sino a quando permane la condizione di disagio economico, non è quindi per sempre.

A questo riguardo, per gli assegnatari che superando una determinata soglia di reddito, si ritrovano nella fascia di decadenza, occorrerà disciplinare la mobilità ad altre tipologie di canone che siano in linea con le mutate e migliorate condizioni economiche.

Noi pensiamo, invece, che rispetto al canone sociale (e alle spese sostenute per i servizi) che dovrebbe compensare i costi di gestione, la manutenzione degli alloggi, e gli oneri fiscali, andrebbe previsto un sostegno pubblico o addirittura l'esenzione, per gli assegnatari in condizione di particolare indigenza.

Tale sostegno pubblico, capace di coprire la differenza tra il canone applicato e il canone minimo per la prestazione del servizio, è indispensabile per garantire la sostenibilità economica e sociale del sistema

regionale di edilizia residenziale pubblica, insieme a misure strutturali di riequilibrio finanziario e di maggiore efficienza della gestione aziendale delle Aler lombarde.

Diventa necessaria, inoltre, una integrazione tra le politiche abitative e le politiche territoriali, con particolare attenzione ai problemi ambientali e di coesione sociale, intervenendo sugli strumenti urbanistici, coinvolgendo i comuni, attraverso una rivisitazione della L.R. 12/2005.

Una rivisitazione che ci permetta di rendere più stringenti l'obbligo di individuazione delle aree da destinare in maniera chiara, all'edilizia residenziale sociale, pubblica e privata, che potrà anche essere incentivata non prevedendo il contributo sul costo di costruzione, e riducendo, o escludendo per quella pubblica, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Così come ci siamo espressi in occasione del voto sul PRERP, relativamente alla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio residenziale pubblico è necessario evitare la svendita del patrimonio, considerando tra l'altro la crisi delle compravendite immobiliari, e la necessità del mantenimento di un

adeguato patrimonio, destinato a soddisfare il fabbisogno abitativo, particolarmente grave.

Occorrerà, invece, prevedere forme diverse di valorizzazione economica, quali locazione a canone concordato, a canone convenzionato con patto di futura vendita, locazione a soggetti senza scopi di lucro, con finalità sociali, locazione ad usi non residenziale, al fine di promuovere l'avvio di nuove attività economiche.

Infine noi pensiamo che un particolare impegno andrebbe posto per la sistematica e tempestiva valorizzazione degli spazi non residenziali presenti nei quartieri di ERPS, che spesso rappresentano solo un costo, mentre potrebbero essere utilizzati affittandoli per attività sociali o imprenditoriali, così da favorire il necessario mix funzionale dei quartieri.

Sono questi i nostri orientamenti sui quali vogliamo a partire da oggi aprire un confronto con i diversi soggetti istituzionali e sociali, con il preciso obiettivo, da una parte di dare risposte concrete a questa emergenza abitativa, e dall'altra per arrivare al più presto ad una buona riforma della L.R. 27/2009.

E' questa, io penso, una occasione per la politica, per una buona politica, per dare un riscontro concreto ai bisogni e alle problematiche che riguardano molti cittadini e tanti quartieri, una volta si sarebbe detto, una politica vicina alle persone.

Per questo, noi pensiamo che sia utile lavorare su questi temi, diciamo così a fari spenti, ma avendo ben chiare quelli che debbano essere gli obiettivi che vanno perseguiti, nell'interesse generale.

E a questo riguardo, a proposito di politiche abitative innovative, non tutto è fermo, anzi, il gruppo regionale del PD, guarda con estremo interesse e partecipazione a ciò che di nuovo e di innovativo si sta muovendo all'interno dei diversi territori.

Siamo interessati e favorevoli, alla scelta decisa dal Comune di Milano, di affidare ad MM la gestione del proprio patrimonio abitativo. Una sfida importante, che è partita concretamente da qualche giorno, una scelta necessaria che noi ci auguriamo possa fare maturare forme e modalità sperimentali e nuove di intervento, sul patrimonio, nella riqualificazione dei quartieri, nei presidi sociali e sulla sicurezza, nel rapporto con l'inquilinato, modalità che possano, noi crediamo, se risulteranno efficaci, essere di stimolo a tutte le politiche del settore.

C'è una grande aspettativa da parte dei cittadini milanesi, l'amministrazione comunale, ha aperto una importante fase di ascolto e di confronto, sul progetto, nei quartieri che noi consideriamo molto positiva.

Una fase di pieno coinvolgimento e di ascolto che deve prevedere, da parte del Comune di Milano e da parte di MM, un rafforzamento del rapporto e delle relazioni con i sindacati degli inquilini e con i comitati, presenti sul territorio e nei quartieri.

Così come il PD regionale segue e seguirà con attenzione, attraverso il lavoro di commissione e di aula il Piano di risanamento di Aler Milano.

Anche qui ci troviamo di fronte a una scelta, difficile e molto impegnativa, che come tale va accompagnata e sulla quale diventa necessario il pieno coinvolgimento delle diverse rappresentanze sociali, delle istituzioni locali, dei cittadini che vivono nei quartieri popolari, dei lavoratori di Aler.

Da una parte c'è l'esigenza di risanare l'azienda, e in questo risulterà di fondamentale importanza, il sostegno concreto da parte di regione Lombardia, Aler Milano da sola non può auto risanarsi; e dall'altra serve un nuovo assetto aziendale ed organizzativo, capace finalmente di rispondere in modo adeguato ai

bisogni dei cittadini, a partire dal fatto che una azienda risanata, ha bisogno per programmare la propria attività di avere garanzia di un flusso certo di risorse. Ciò che purtroppo non è avvenuto in tutti questi anni.

Come gruppo del PD regionale, su entrambi questi temi, MM e Aler Milano, intendiamo organizzare un momento specifico di confronto e di approfondimento, per il mese di gennaio pv, per monitorare costantemente lo stato di avanzamento di questi due progetti, nella ferma consapevolezza, che le scelte maturate, di separazione e di distinzione, nella gestione dei patrimoni abitativi, della regione e del comune di Milano, non debbano pregiudicare un utile, e per noi necessario, confronto e scambio di esperienze, di buone pratiche, tra i diversi soggetti, istituzionali e gestionali, nell'interesse dei cittadini e del territorio.

Infine, il tema caldo delle occupazioni abusive e degli sgomberi annunciati. Qui ci vuole senso di responsabilità da parte di tutti i soggetti, e ci vuole molto buon senso. Evitando il susseguirsi di dichiarazioni sui giornali, che tendono solo ad accentuare un clima già molto difficile e preoccupante che si registra nei quartieri.

Il problema delle occupazioni abusive, non è un problema di oggi, è un problema che lo si è lasciato marcire nel tempo, ed è un fenomeno per molti versi oramai fuori controllo, che sarà difficilissimo riuscire ad affrontare e risolvere positivamente.

Per questo non può e non deve diventare terreno di polemica e di scontro tra le diverse forze politiche o peggio, come è avvenuto in queste settimane, tra le diverse istituzioni locali. Perché lo voglio dire in modo chiaro, con il clima e la situazione che si registra nei quartieri di Milano, o tutti insieme si prova a trovare delle soluzioni, oppure, se qualcuno pensa di utilizzare questo disagio per farsi la propria campagna elettorale, questo qualcuno sta scherzando con il fuoco.

Perché il disagio può esplodere con effetti molto pericolosi, per tutti.

A questo riguardo non servirebbe l'esercito, non servirebbero le ronde dei cittadini, non servono gli annunci ad effetto, come quello che parlava di 200 sgomberi immediati. Insomma non serve la propaganda ed è tremendamente sbagliato cavalcare il disagio e le paure delle persone.



Servono politiche chiare, serve potere utilizzare gli strumenti che in parte già ci sono per affrontare questa grave situazione.

A questo riguardo ci vogliono idee e scelte che siano il più possibile fattibili ed attuabili e che vadano nella direzione di iniziare faticosamente a risalire la china, dopo anni di abbandono e di progressivo degrado.

Provo brevemente a dire la mia.

- Risanamento abitativo e dei quartieri, prima di tutto le periferie;
- Assegnazione in tempi più rapidi con nuovi meccanismi, mix sociale;
- Ristrutturazione e messa a disposizione degli alloggi vuoti, tutte le risorse lì;
- Gli alloggi sottosoglia, in convenzione ai soggetti del volontariato e del terzo settore;
- Assegnazione nello stato di fatto, con scorrimento della graduatoria, per chi può;
- Bloccare le nuove occupazioni;
- Prima di tutto sgomberare chi delinque nei quartieri;
- No sanatoria ma verifica dell'abusivismo, caso per caso, per trovare soluzioni singole;

- Separare morosi incolpevoli da quelli colpevoli.

Bisogna intervenire, bisogna farlo tempestivamente, bisogna farlo bene, con l'obiettivo di riconquistare alla legalità e alla tranquillità interi quartieri e le persone che ci vivono, che non vanno lasciate sole nè tantomeno vanno strumentalizzate.

Così come non vanno delegittimati i sindacati, i tanti comitati e le forze politiche che in questi anni sono state presenti all'interno dei quartieri, quelli più disagiati, e che con la loro presenza e con il loro lavoro hanno assicurato partecipazione, coesione sociale e legalità.

Milano, 4 dicembre 2014

Dall'emergenza Casa alla riforma alla riforma della legge regionale 27, convegno PD 4 dicembre  
la relazione di ONORIO ROSATI