



20 SETTEMBRE 2018

CAMERA DEL LAVORO DI BRESCIA

SALONE BUOZZI - ORE 15

SUNIA-APU BRESCIA XII CONGRESSO PROVINCIALE

**"RIGENERAZIONE URBANA E AFFITTO SOSTENIBILE:
UNA RISPOSTA INCLUSIVA ALLA DOMANDA DEBOLE"**

**RELAZIONE
DI SIMONE CARDIN**

XII Congresso provinciale - SUNIA-APU Brescia

Relazione introduttiva

di Simone Cardin

Gli anni dal 2014 al 2018 sono stati caratterizzati sul piano normativo dall'entrata in vigore del "decreto Casa" del 2014 o "decreto Lupi", dalla Legge Regionale 16/16 e dal Decreto Ministeriale 17 gennaio 2017 del Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture. Queste tre norme hanno avuto e continueranno ad avere importanti ricadute sui Comuni anche della provincia di Brescia.

1) Il "decreto Casa del 2014" ha avuto effetti parzialmente positivi sul contenimento degli sfratti dato che ha smobilitato delle risorse anche per il comune di Brescia e per gli oltre trenta Comuni della provincia di Brescia definiti ad alta tensione abitativa dalla Regione Lombardia. Le risorse messe a disposizione dallo Stato e girate dalla Regione ai Comuni sono state fondamentali per ridurre l'esecuzione degli sfratti determinati da morosità incolpevole.

Se si considerano le statistiche ufficiali messe a disposizione dal Ministero dell'Interno dal 2013 al 2017 relative alle procedure di sfratto attivate per morosità incolpevole, le risorse messe a disposizione dal "decreto Lupi" hanno permesso di contrastare solo un quinto di tutte le procedure di sfratto attivate nel periodo. Lo strumento evidentemente è stato insufficiente a contrastare l'emergenza, sia nella metodologia di intervento scelta che per l'entità dei trasferimenti statali messi a disposizione alle Regioni e quindi ai Comuni.

Ritengo che il contestuale mancato finanziamento da parte dello Stato e della Regione di strumenti di prevenzione dell'attivazione delle procedure di sfratto, a partire dal rifinanziamento del fondo sociale affitti, abbia ulteriormente indebolito l'efficacia del fondo per la morosità incolpevole, istituito per contrastare l'esecuzione delle procedure di sfratto ormai avviate. Basti ricordare che i fondi statali, dal 2015 azzerati, destinati al finanziamento del fondo sociale affitti per la regione Lombardia all'inizio degli anni 2000 ammontavano a circa 20 milioni di euro all'anno. Mentre oggi il fondo per la morosità incolpevole, che di fatto ha sostituito il fondo sociale affitti può vantare poco più di 9 milioni di euro per il 2018. A voler essere molto maliziosi si potrebbe pensare che questa situazione sia stata creata ad arte anche per favorire la "lobby degli avvocati" e di tutto l'indotto dell'attività giudiziaria.

L' "emergenza sfratti" negli ultimi due anni sembra essersi ridimensionata a circa la metà dal picco raggiunto nel 2014 con quasi 2.500 procedure di sfratto

attivate nella provincia di Brescia. Comunque continua a rimanere un "fenomeno sociale" rilevante che ha coinvolto nel 2017 quasi 300 famiglie nel solo comune di Brescia e quasi 1.300 nel resto dei Comuni della provincia.

E' da evidenziare che grazie ad un finanziamento regionale ad *hoc* il Comune di Brescia, con il sostegno delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, dal 2016 ha emesso un bando, di volta in volta prorogato fino al 31 dicembre 2018, che prevede il pagamento di un anno di canone di locazione per le famiglie con un indicatore ISEE inferiore a 20.000 euro e che prendano in locazione un immobile sfitto immesso alla locazione a canone concordato. Questa misura permetterebbe di mettere in locazione circa mille dei seimila alloggi sfitti presenti nel comune di Brescia e contestualmente di prevenire molte procedure di sfratto per morosità incolpevole a carico delle famiglie appartenenti alla classe lavoratrice.

Purtroppo ad oggi sono solo una quarantina gli immobili immessi in locazione grazie al contributo comunale/regionale nonostante la consistente opera di pubblicizzazione della misura. Ciò significa che vi è una piccola proprietà diffusa che piuttosto di mettere in locazione i propri immobili preferisce tenerli sfitti, nonostante anche i notevoli incentivi fiscali previsti dallo Stato e dall'autonomia locale.

Potrebbe essere auspicabile introdurre misure fiscali penalizzanti per i proprietari che non mettano in locazione immobili sfitti di proprietà ed utilizzare le risorse così ottenute per finanziare tutte le attività utili per sostenere il diritto delle famiglie ad accedere alla locazione ad un canone sostenibile.

Gli sfratti per finita locazione rappresentano meno del due per cento del totale delle procedure di escomio avviate, tuttavia il "Governo Renzi" con il decreto mille proroghe del 2015 decise di togliere la possibilità di bloccare l'esecuzione di questa tipologia di sfratto. E' utile ricordare che questa tipologia di escomi coinvolge quasi esclusivamente famiglie che si trovano in difficoltà a mettere in atto un trasloco dato che si tratta di nuclei familiari composti da soggetti con ridotta capacità di mobilità determinata da malattie invalidanti, handicap o anzianità. Per questo motivo l'intervento normativo del Governo dell'epoca è stato particolarmente ingiusto e odioso.

L'accordo di marzo 2017 tra Prefettura di Brescia, Ordine degli avvocati, Ufficiali giudiziari e Questura di Brescia ha rafforzato il ruolo di prevenzione del cosiddetto "tavolino sfratti" fortemente voluto dal SUNIA-APU ed ottenuto ed attivato tra il 2013 ed il 2014 con il consenso anche dell'allora assessore alla casa regionale Paola Burbarelli. *Ex post* posso affermare, alla luce dei fatti, che è stata una intuizione azzeccata, che ha permesso di risolvere circa il venti per cento delle procedure di sfratto attivate nei Comuni della provincia e di graduare

l'utilizzo della forza pubblica per tutte le procedure di sfratto dove sono coinvolti nuclei familiari composti da almeno un minore. A sostenere questo giudizio positivo vi è il fatto che i Prefetti, che da allora si sono succeduti, non solo hanno mantenuto lo strumento, ma lo stesso è stato rafforzato ulteriormente con il citato accordo di marzo 2017.

II) La riforma regionale LR 16/16 che sta superando la LR 27/09 rappresenta un ulteriore attacco al patrimonio residenziale pubblico e più in generale al diritto alla casa, infatti ha messo d'accordo tutte e cinque le maggiori organizzazioni sindacali degli inquilini nel contrasto al percorso di creazione della norma. Se la già pessima LR 27/09 è stata ideata da un assessore regionale che in primo grado è stato condannato a tredici anni e sei mesi di reclusione per voto di scambio con la ndrangheta, la LR 16/16 è un mostro alla *Frankenstein*. La bozza della norma è stata maneggiata e rimaneggiata da tre assessori regionali che hanno ricoperto l'incarico in rapida sequenza nel volgere di pochi mesi. Quanto affermato rende chiaro il disinteresse prima della giunta regionale Formigoni e poi Maroni in materia di diritto alla casa e nel contempo quanto fu sbagliata la riforma del Titolo V della Costituzione voluta dal centro sinistra alla fine degli anni novanta del secolo scorso.

Le iniziative unitarie di contrasto alla realizzazione della norma che vuole inserire i privati nella gestione del patrimonio pubblico residenziale, ridurre il patrimonio stesso, aumentare i canoni di locazione e non introdurre alcun finanziamento pubblico stabile per la manutenzione del patrimonio spesso vetusto e fatiscente, sono state numerose ed anno portato ad una mitigazione degli effetti negativi della norma risultante denominata LR 16/16.

III) IL DM 17/1/2017 del MIT recepisce il contenuto dell'accordo nazionale del 25 ottobre del 2016 tra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, accordo che rilancia la ridefinizione a livello territoriale dei contratti di locazione a canone concordato, transitori e per studenti, ovvero per tre delle quattro tipologie contrattuali per locazione ad uso abitativo previste dalla L. 431/98.

L'accordo nazionale prima ed il decreto ministeriale poi rappresentano un importante passo in avanti a favore di quella parte di classe lavoratrice che non ha la possibilità di accedere alla locazione di edilizia residenziale pubblica, ma che al contempo non ha la possibilità di sopportare i canoni del mercato libero.

A giugno 2018 dopo oltre un anno di trattativa abbiamo sottoscritto a livello territoriale per tutti i Comuni della provincia di Brescia a partire dal comune capoluogo gli accordi che recepiscono quanto definito dalle linee guida contenute nell'accordo nazionale del 25 ottobre 2016. L'aspetto realmente innovativo degli accordi territoriali è racchiuso nel percorso che

abbiamo seguito per costruire la zonizzazione ed i relativi valori di zona. In particolare per l'accordo relativo al Comune di Brescia, grazie alla piena collaborazione dell'assessorato alla Casa voluta in particolare dall'ex assessore Marco Fenaroli, la stretta collaborazione con l'Ufficio Statistica del Comune di Brescia e segnatamente con il dott. Marco Palamenghi, ha permesso di incardinare la trattativa su dati reali e non sulle percezioni e gli umori individuali dei singoli rappresentanti di categoria. Nella premessa degli accordi è fortemente espressa la volontà delle parti ad ancorare gli accordi stessi ed i loro periodici futuri rinnovi alla base empirica, quindi in primo luogo alla realtà dell'andamento del mercato della locazione.

L'altro importante aspetto qualificante degli accordi territoriali per i Comuni della provincia di Brescia è rappresentato dal metodo di attestazione ideato unitariamente alle altre organizzazioni degli inquilini. Abbiamo insistentemente sostenuto ed ottenuto nel testo definitivo un metodo di calcolo univoco e senza margini di discrezionalità per la determinazione della fascia di oscillazione del canone del singolo immobile. Ciò ha permesso di confermare la scelta di attestazione unilaterale, che permette di snellire la procedura di attestazione e quindi di incentivare ulteriormente i proprietari a scegliere il canale convenzionato in alternativa al libero. Su nostra iniziativa abbiamo ottenuto il consenso da parte delle altre organizzazioni firmatarie di realizzare un *software ad hoc* che permetta di produrre le attestazioni dei canoni di locazione a canone convenzionato.

Gli accordi territoriali a poche settimane dalla firma stanno già restituendo effetti positivi sia in termini di registrazione di nuovi contratti sia in termini di garanzia che gli stessi siano rispondenti ai parametri economici definiti dagli accordi. La necessità dell'attestazione dei contratti di locazione convenzionati (concordati, transitori e per studenti) garantisce agli inquilini la rispondenza del canone ai parametri previsti dagli accordi ed in seconda battuta il corretto gettito all'erario.

Le convenzioni sottoscritte prima con la FIAIP e poi con la FIMAA ci stanno permettendo e ci permetteranno di raggiungere gli operatori del settore immobiliare e tramite loro, di meglio diffondere l'utilizzo dei contratti a canone concordato in sostituzione dei contratti a canone libero. In ultima analisi di aumentare la disponibilità di immobili a canoni più accessibili in particolare per le famiglie della classe lavoratrice che non hanno la possibilità di accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma che non hanno la possibilità di accedere alla locazione a libero mercato.

Operatività della federazione SUNIA-APU di Brescia.

I bilanci consuntivi degli ultimi quattro anni della nostra organizzazione locale hanno evidenziato un andamento sempre positivo, così come testimoniato anche dalle relazioni dei revisori dei conti. In particolare il 2017 ha visto una chiusura con un piccolo avanzo nonostante l'assenza per nove mesi di una delle due dipendenti *part-time* per motivi collegati alla legge 104/92 e nonostante il mancato trasferimento di tre quarti del contributo in convenzione periodicamente erogato dal Sindacato dei Pensionati al SUNIA-APU.

In questi anni abbiamo implementato costantemente i servizi offerti sia agli inquilini quanto ai proprietari utenti, oggi in convenzione oltre alla consulenza individuale di base forniamo per i nostri iscritti, compreso nel costo tessera, la consulenza qualificata di tre legali, di un notaio, due ingegneri civili ed un architetto. Inoltre, oltre al servizio di stesura dei contratti di locazione garantiamo tutte le operazioni telematiche dalla prima registrazione agli adempimenti successivi. Quindi, ora siamo in grado di fornire un servizio completo di tutela sia per gli inquilini che per i proprietari utenti, infine anche i proprietari locatori possono usufruire dei nostri servizi con l'esclusione della gestione del contenzioso contro il conduttore.

La nostra fonte principale di sostentamento è rappresentata dal contributo associativo dei nostri iscritti. I nostri iscritti da quattro anni a questa parte sono costantemente monitorati dal *software* dedicato e realizzato dall'Ufficio Informatica della Camera del Lavoro di Brescia. Il *software* permette di avere costantemente il polso della situazione, non solo dell'andamento economico dell'organizzazione, ma anche dell'andamento reale, su base campionaria, del mercato della locazione privata, tutto ciò è possibile perché all'atto dell'iscrizione dell'utenza registriamo molti *item* aggiuntivi oltre ai consueti *item* anagrafici.

Su richiesta del SUNIA-APU nazionale ed in collaborazione con la Camera del Lavoro di Cremona per il 2018 abbiamo esteso la nostra presenza presso la sede di Cremona e di Crema oltre ad aver assorbito temporaneamente l'attività di rappresentanza istituzionale sia nei confronti delle autonomie locali, dell'UOG ALER CR che nei confronti delle controparti di categoria. Anche a Cremona abbiamo aperto formalmente il percorso di aggiornamento degli accordi territoriali come previsto dal DM 17 gennaio 2017 del MIT. Dal 2019 la federazione di Cremona tornerà gradualmente ad essere autonoma.

Per conto del SUNIA-APU nazionale dal 2016 svolgiamo attività di consulenza tecnica per le federazioni territoriali che abbiano intenzione di implementare i servizi telematici di registrazione ed adempimenti successivi

relativi ai contratti di locazione, di utilizzare il *software* di gestione del tesseramento, di utilizzare il *software* di gestione degli appuntamenti per i legali/periti.

Elemento critico determinante e conclusioni.

E' la crisi della rappresentanza dei corpi intermedi, compresa quella della nostra nostra organizzazione, che più preoccupa per il futuro, nonostante il bilancio in ordine della nostra federazione territoriale, l'elemento maggiormente critico che dovrà continuare ad essere affrontato è rappresentato dalla crisi della partecipazione degli iscritti alle attività di carattere politico di volta in volta messe in campo.

La crisi della rappresentanza dei corpi intermedi trae la sua origine da elementi strutturali che attraversano le società dell'Unione europea e più in generale tutti i paesi a capitalismo avanzato. La disgregazione delle società è determinata dall'enorme differenziazione della produzione sia essa materiale che immateriale, la frammentazione della classe lavoratrice ne è la conseguenza. Frammentazione della classe lavoratrice significa che viene meno la solidarietà di classe, ne consegue una società meno solidale. Chi ne paga le conseguenze più gravi sono le categorie sociali più fragili primi fra tutti i migranti provenienti da paesi esportatori di materie prime, in guerra o devastati dai cambiamenti climatici.

E' evidente che la nostra organizzazione è del tutto ininfluyente nel tentare anche solo di scalfire questa tendenza mondiale, accelerata nell'ultimo decennio dalla quarta rivoluzione industriale, che è caratterizzata dall'introduzione massiva dell'uso dell'intelligenza artificiale nei processi produttivi. Per una piccola organizzazione come la nostra non è nemmeno pensabile sfiorare questo fenomeno sociale mondiale di disgregazione delle società che stiamo vivendo. Fenomeno i cui effetti possiamo assistere anche in tutti quei luoghi dove vivono i frammenti di classe lavoratrice più debole, mi riferisco in particolar modo ai complessi di edilizia residenziale pubblica.

Dunque il nostro obiettivo è di continuare a mettere in campo tutto quanto è in nostro potere per sostenere il protagonismo di inquilini e proprietari utenti per la realizzazione di iniziative politiche che spostino l'azione normativa a loro favore, ovvero a favore della classe lavoratrice.