



PROPOSTE UNITARIE PER AFFRONTARE IL DRAMMA DEGLI SFRATTI E AVVIARE LA SOLUZIONE DELLA SOFFERENZA ABITATIVA IN ITALIA

CGIL, CISL, UIL, SUNIA, SICET, UNIAT e Unione Inquilini esprimono una forte preoccupazione per la situazione abitativa del Paese, caratterizzata dai pesanti riflessi della emergenza sanitaria, dalla ripresa generalizzata delle esecuzioni degli sfratti per morosità incolpevole (che si stimano dai 130 mila ai 150 mila), dalle decine di migliaia di esecuzioni immobiliari sulla prima casa, dalla forte incidenza sui costi dell'abitazione, già proibitivi, dei rincari dal 60 al 100 % delle utenze domestiche e sugli oneri condominiali per i servizi legati al consumo energetico, oltre al dato di ripresa dell'inflazione stimato dal 4 al 6 %.

Anche i dati rilevati dall'Istat sull'aumento della povertà assoluta nel 2020, con 866mila famiglie povere che vivono in affitto e che corrispondono al 43% del totale delle famiglie in povertà assoluta, confermano la gravità dell'emergenza abitativa nel nostro Paese.

Una condizione di acuta sofferenza sociale che mette a rischio la coesione sociale, fino a minacciare in alcuni casi la violazione dei diritti umani, come la tutela dei minori o l'unità della famiglia, anche dovuta all'assenza di strumenti e risorse da parte dei Comuni per far fronte all'emergenza, con misure di accompagnamento sociale che consentano il passaggio da casa a casa.

I provvedimenti adottati non danno la necessaria centralità all'obiettivo imprescindibile di un rilevante e strutturale piano pluriennale di edilizia residenziale pubblica e sociale per avviare e consolidare una politica abitativa di lungo respiro, volta ad aumentare l'offerta di alloggi pubblici e a canoni sostenibili per le precarie condizioni reddituali delle famiglie che non trovano soddisfacimento dall'attuale mercato, compreso quanto proposto in ambito di Housing sociale.

Inoltre, nella legge di Bilancio 2022, che ha deluso tutte le aspettative in materia di misure di politica abitativa urgenti e indifferibili, manca un'indicazione specifica sul rifinanziamento del fondo di sostegno all'affitto e del fondo per la morosità incolpevole.

Così come non è stata presa in considerazione la richiesta avanzata dalle nostre Organizzazioni di un provvedimento adeguatamente finanziato per consentire una graduazione razionalmente organizzata su scala nazionale dell'esecuzione degli sfratti, eventualità che peraltro è stata invece puntualmente considerata dalla Corte Costituzionale nella sentenza 213/2021 secondo cui *"resta ferma in capo al legislatore, ove l'evolversi dell'emergenza epidemiologica lo richieda, la possibilità di adottare altre misure più idonee"* della sospensione generalizzata delle esecuzioni *"per realizzare un diverso bilanciamento, ragionevole e proporzionato"* dei contrapposti interessi dei proprietari e degli inquilini.

Anche nel Decreto Legge 4/2022 (Sostegni ter), adottato dal Governo ed in corso di conversione in legge da parte del Parlamento, resta assente qualsiasi misura sulla locazione abitativa, sia in termini di incentivi e aiuti ai locatari, che di ristoro ai proprietari che accettino di rinegoziare i canoni e di graduare l'esecuzione dello sfratto, garantendo il passaggio da casa a casa alle famiglie sfrattate.

A questo proposito, così come in relazione alla Legge di Bilancio e ai programmi straordinari contenuti nel PNRR (Pinquia, Piani Urbani Integrati e altri progetti di rigenerazione urbana, ...), non possiamo fare a meno di sottolineare la mancanza di un confronto sostanziale con le Organizzazioni sindacali.

Secondo le scriventi Organizzazioni manca un approccio pragmatico che dovrebbe riguardare innanzitutto la **gestione dell'emergenza abitativa**. Sotto questo profilo:

- È necessario un intervento da parte del Ministro dell'Interno sulle Prefetture per rimuovere gli ostacoli e le resistenze che provocano il mancato decollo di un confronto tra le istituzioni centrali e territoriali e le parti sociali per la sottoscrizione di protocolli di graduazione programmata delle esecuzioni degli sfratti, come già indicato da una precedente circolare del Ministro Lamorgese, in gran parte inattuata. A tal fine occorre che il Governo approvi un provvedimento che istituisca cabine di regia e che permetta e faciliti la graduazione delle esecuzioni per contenere una emergenza che di giorno in giorno diventa sempre più grave e insostenibile, che pesa sulle nostre città e che nelle prossime settimane, se non adeguatamente affrontata, acuirebbe il conflitto sociale.
- Occorre un adeguato rifinanziamento dei Fondi per il sostegno all'affitto e per la morosità incolpevole, pari ad almeno 250 milioni di euro, per intervenire sulla ripresa delle esecuzioni degli sfratti per morosità incolpevole e sul crescente disagio delle famiglie in locazione e applicare coerentemente quanto previsto anche dalla normativa vigente (ad esempio, la legge 124 del 2013).
- Servono risorse da destinare ai Comuni per prendere in affitto o acquistare alloggi da assegnare agli sfrattati determinando il canone in base alle condizioni di reddito. I Comuni sono i soggetti che maggiormente subiscono il peso e la pressione dell'emergenza provocata dalle esecuzioni degli sfratti senza poter fornire l'alternativa del passaggio da casa a casa per l'assenza di una adeguata offerta abitativa a canoni sostenibili. Da parte delle istituzioni territoriali apprezziamo la condivisione sull'obiettivo e sulle scelte a favore della graduazione, ma è necessario che si intensifichi uno sforzo complessivo per individuare e impegnare risorse aggiuntive, oltre che per effettuare una seria ricognizione di alloggi pubblici inutilizzati da rendere immediatamente disponibili.
- Va istituita una banca dati del patrimonio alloggiativo degradato, pubblico e privato, da finalizzare ad un uso in tempi brevi per le gravi emergenze alloggiative e contribuire ad affermare il passaggio da casa a casa, con particolare riferimento alle disponibilità immediata degli enti previdenziali e degli altri enti pubblici o con forme di partecipazione, controllo pubblico e/o vigilanza pubblica.
- Va messa rapidamente in assegnazione la quota di alloggi ERP oggi vuoti e non assegnati

Rispetto invece alle **politiche di edilizia residenziale pubblica e sociale**:

- Sono necessari strumenti e risorse per un piano casa pluriennale di edilizia residenziale pubblica (ERP) per incrementare significativamente l'offerta di alloggi a canone sociale.
- Va monitorato e sostenuto l'utilizzo del Superbonus 110% da parte degli ex IACP, che peraltro andrebbero agevolati con una proroga per la realizzazione degli interventi, così come nel testo della Legge di Bilancio si è previsto per i condomini.
- E' necessario definire i livelli essenziali del servizio abitativo e adottare una normativa quadro sull'edilizia residenziale pubblica e sociale che preveda criteri di determinazione dei canoni fondati su una effettiva sostenibilità da parte della platea cui è destinata.
- Bisogna ripensare al ruolo del pubblico come soggetto attuatore di nuovi piani di edilizia sociale (attraverso processi di rigenerazione, trasformazione e riqualificazione), accessibili anche a soggetti con redditi superiori ai limiti di accesso all'ERP e che abbiano subito uno scivolamento verso l'area del disagio a causa delle conseguenze socio-economiche della pandemia. Procedere sostanzialmente alla sostituzione di tutto il patrimonio immobiliare dismesso da enti previdenziali (privatizzati e non), assicurazioni, fondi pensione, banche, ecc., che fino alla fine degli anni 90 costituivano lo stock immobiliare in locazione destinato al ceto medio-basso.

Riguardo al settore delle **locazioni di diritto privato**, in attesa che venga avviato un percorso per una riforma della legge 431/98 volta a sostenere una sempre più maggiore diffusione dei contratti concordati, segnaliamo la possibilità di introdurre fin d'ora alcune misure come:

- l'eliminazione della cedolare secca prevista per i contratti a canone libero in quanto premialità fiscale accordata in assenza di condizioni contrattuali di favore tese a garantire una maggiore sostenibilità della locazione da parte dell'inquilino;
- incentivi fiscali per la rinegoziazione dei canoni di locazione ed una loro diminuzione per prevenire le difficoltà e criticità che provocano la morosità incolpevole nonché l'introduzione di norme, anche procedurali, che prevedano esplicitamente la rinegoziazione dei canoni d'affitto in presenza di elementi oggettivi e soggettivi, tanto più in considerazione dei richiamati incentivi fiscali, prevedendo che gli stessi Magistrati possano tenerne conto nel pronunciarsi sulle richieste dei provvedimenti di rilascio;
- regole più stringenti in materia di modalità tracciabili di pagamento dei canoni, considerato che l'anacronistico uso del contante nella locazione rappresenta un "veicolo" privilegiato per l'evasione. Vanno inoltre previste efficaci modalità di controllo sulla regolarità della registrazione dei contratti che troppo spesso consente evasioni totali o parziali dell'obbligo fiscale e non da garanzie di certezza e legittimità dei rapporti creando contenzioso;
- una disciplina più stringente sulle locazioni brevi di tipo turistico che nel corso degli anni hanno negativamente pesato sugli assetti urbanistici delle nostre città. La norma attuale si limita agli aspetti di censimento del fenomeno ai soli fini fiscali, mentre sono necessarie misure affidate ai Comuni per la regolamentazione di un fenomeno che sta stravolgendo le modalità di uso delle abitazioni, sottraendole ad una durata stabile cui sarebbero destinate nel contesto urbano e dei centri storici in particolare;
- la necessità di un ulteriore incremento della detrazione sui canoni pagati dagli inquilini con redditi inferiori ai 30 mila euro, mentre la legge di bilancio 2022 si è esclusivamente limitata alla pur giusta detrazione a favore dei giovani under 31 e ripropone misure a sostegno dell'acquisto della prima casa, già assistito da una detrazione delle rate di mutuo in misura superiore alla detrazione oggi accordata all'inquilino, che quindi va incrementata e adeguata.

Particolare attenzione va data infine agli **strumenti ausiliari** che paiono indispensabili ai fini di un corretto rilancio delle politiche di settore. Innanzitutto:

- va concretamente costituito e investito delle sue funzioni l'Osservatorio della condizione abitativa previsto dalla legge 431 del 1998.
- andrebbe istituita al più presto una banca dati del patrimonio abitativo degradato, pubblico e privato, da utilizzare in tempi brevi per le gravi emergenze alloggiative e contribuire ad affermare il passaggio da casa a casa, con particolare riferimento alle disponibilità degli enti previdenziali.