

## Di che cosa parliamo quando parliamo di casa: verso una nuova qualità dell'abitare?

Qual è lo stato dell'arte delle politiche per l'abitare in Regione Lombardia? Proseguiamo con uno spazio di approfondimento sul problema della casa, questione centrale per il futuro del welfare lombardo, come ben tematizzato nel contributo di Francesca Pains. Attingendo dalla Relazione di fine legislatura recentemente pubblicata sintetizziamo i principali filoni di intervento sull'abitare della DG Famiglia e della DG Casa.

a cura di Carla Dessi - giovedì, marzo 21, 2013

<http://www.lombardiasociale.it/2013/03/21/di-che-cosa-parliamo-quando-parliamo-di-casa-verso-una-nuova-qualita-dellabitare/>

### Le principali linee strategiche

E' il [Patto regionale per la Casa](#), siglato nel febbraio 2012, che [nell'ultima relazione di fine legislatura](#) viene presentato come strumento "principe" del percorso di riformulazione delle politiche abitative in Regione Lombardia e che prevede il seguente "decalogo di impegni":

1. **Welfare abitativo**, ovvero attenzione al sostegno delle fasce sociali più deboli ed esposte alla crisi economica. Questa linea di intervento si declina principalmente nell'erogazione di contributi economici a sostegno della copertura degli oneri di affitto, erogazione diretta ai proprietari di abitazioni in locazione, fondi messi a disposizione di cittadini che a causa della crisi economica hanno perso il posto di lavoro o hanno subito uno sfratto per morosità colpevole, sostegno all'acquisto della prima casa per le giovani coppie.
2. **Offerta abitativa in affitto**, ovvero l'impegno a rendere disponibili nuovi alloggi e l'incremento dell'offerta di alloggi da destinare alla locazione temporanea a costi limitati e, parallelamente, la ricognizione del patrimonio abitativo pubblico con riferimento a quello di proprietà di Enti, Fondazioni ed altri soggetti e valutando l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata.
3. **Grandi progetti di riqualificazione urbana**, ovvero la realizzazione di programmi di riqualificazione urbana di rilievo regionale attraverso specifici accordi di programmazione negoziata e l'individuazione di nuove aree di intervento in quartieri con situazione di grave disagio.
4. **Risparmio energetico e risanamento ambientale del patrimonio abitativo**, ovvero l'impostazione di un programma per garantire la qualità edilizia e ridurre i costi energetici per gestori ed utenti.
5. **Rilancio del ruolo delle Aler e accreditamento per l'housing sociale**, ovvero valorizzazione del ruolo delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale nella funzione centrale di attori delle politiche abitative pubbliche e, parallelamente, l'avvio di misure di accreditamento di altri soggetti operanti nel campo dell'abitazione sociale, nello specifico il mondo cooperativo, del

volontariato e del no-profit nella finalità di coinvolgere e qualificare soggetti privati nell'attuazione delle politiche di edilizia sociale.

6. **Fondi immobiliari**, ovvero dare continuità ed estendere lo strumento del fondo immobiliare per dare risposta a necessità temporanee, di studio o di assistenza, come previsto dall'istituzione del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (fondo FIL). L'idea è che il sistema dei fondi immobiliari fungerà da leva e impulso per azioni volte ad utilizzare, a fini di housing sociale, il patrimonio immobiliare invenduto o non adeguatamente valorizzato presente sul territorio regionale.
7. **Informazione ai cittadini**, ovvero l'impegno ad una qualificazione dell'azione di informazione dei cittadini attraverso sia il potenziamento dei punti di informazione regionali presenti sul territorio che la creazione di iniziative "ad hoc" con la collaborazione di altri soggetti per fornire informazioni e servizi ai cittadini sui temi della locazione e della compravendita immobiliare.
8. **Leve urbanistiche per l'abitare sociale**, ovvero l'introduzione di elementi di incentivazione e facilitazione per interventi che abbiano come finalità l'incremento della disponibilità di alloggi sociali, anche per la locazione temporanea e da destinare alla residenza universitaria e ai soggetti deboli che hanno bisogno dell'abitazione in affitto.
9. **Le migliori esperienze**, ovvero l'impegno per il futuro di individuare e utilizzare gli strumenti più efficaci per la diffusione delle migliori esperienze in materia di housing sociale, a partire da quelle in corso.
10. **Sicurezza e socialità**, ovvero attenzione al miglioramento delle condizioni di vita e di sicurezza delle comunità, anche attraverso azioni di contrasto all'abusivismo, misure dirette agli abitanti più anziani, nuove generazioni e fasce vulnerabili della popolazione, azioni di sensibilizzazione ai temi della legalità nei quartieri.

L'impegno regionale si è altresì declinato in particolar modo in interventi normativi, tra i quali vengono citati:

- l'introduzione di nuove regole nel Testo Unico dell'edilizia residenziale pubblica, prevedendo la partecipazione dei privati nell'housing sociale, facendo leva sullo strumento dell'accreditamento;
- la semplificazione delle procedure autorizzative e la partecipazione a fondi immobiliari per l'housing sociale;
- un nuovo regolamento regionale per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, finalizzato a garantire il mix sociale, favorire la locazione temporanea e la semplificazione delle procedure di assegnazione.

## **Gli interventi attivi**

Se questi dieci punti sottoscritti all'interno del Patto regionale per la Casa offrono uno sguardo prospettico relativamente alla direzione che si è scelto di intraprendere in Regione Lombardia, è opportuno integrare questo quadro con la "rosa" dei principali interventi che risultano già attivi. In termini di "welfare abitativo" troviamo:

- Il Fondo Sostegno Affitto, contributo economico *una tantum* alle famiglie residenti in Lombardia in affitto presso alloggi di edilizia libera attraverso bandi annuali, misura che dal 2012, a seguito dell'azzeramento dei fondi statali, è stata rivista e modificata con l'attivazione del Fondo a sostegno delle famiglie con disagio economico acuto (FSDA);

- Il Fondo rivolto a persone che hanno subito uno sfratto o un licenziamento, fondo introdotto nel 2011 a seguito della D.g.r. 994 del 15 dicembre 2010;
- I mutui agevolati per giovani coppie: Regione Lombardia in collaborazione con Abi e Finlombarda S.p.A. supporta le giovani coppie nell'acquisto della prima casa attraverso l'abbattimento di due punti percentuali del tasso di interesse del mutuo stipulato con un Istituto bancario/intermediario finanziario convenzionato con Finlombarda S.p.A.;
- Il Patto Salva Mutui: sono state realizzate due misure per agevolare il pagamento delle rate del mutuo attraverso un duplice accordo sottoscritto da Regione rispettivamente con Banca Intesa e Unicredit.

In termini di recupero urbano e incremento dell'offerta abitativa si segnalano:

- i Contratti di Quartiere, nell'ambito dei quali sono stati realizzati 800 nuovi alloggi e 7.000 alloggi a canone sociale recuperati attraverso interventi manutentivi;
- gli Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST), accordi che grazie ai contributi degli Enti Locali hanno visto la realizzazione di 2.700 nuovi alloggi;
- il Programma regionale per l'emergenza casa, nell'ambito del quale sono stati realizzati 360 nuovi alloggi;
- il progetto "[Cenni di cambiamento](#)", progetto che prevede l'assegnazione di 15 alloggi in locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita all'ottavo anno;

Ricordiamo poi come la Regione abbia cofinanziato Enti come Aler e Comuni per: la realizzazione di alloggi da destinare in locazione ad un canone di affitto definito "sociale, ovvero rivolto ai cittadini con grave disagio economico, familiare e abitativo (ai sensi della L.r. n. 27/2009, Testo Unico dell'Edilizia Residenziale Pubblica); l'assegnazione di alloggi in locazione a canone moderato e convenzionato.

## **Elementi di continuità e discontinuità**

Ad una lettura trasversale e comparata di questa Relazione di fine legislatura con [quella precedente](#) possiamo riconoscere una continuità relativamente alle "linee di consolidamento" che erano state evocate, in particolare:

- la necessità di un ripensamento delle ALER in termini di ruolo, funzioni e governance interna;
- la costruzione di un sistema di norme e incentivi che favoriscano la crescita e il consolidamento di un mercato regolato, capitalizzando anche sul versante delle politiche abitative l'esperienza dell'accreditamento sviluppata nelle altre sperimentazioni in corso in Regione;
- la necessità di una valorizzazione e riqualificazione del patrimonio abitativo presente.

Possiamo altresì evidenziare come ci si sia adoperati all'introduzione di nuovi strumenti operativi (si pensi all'istituzione del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia) e alla cristallizzazione e formalizzazione delle linee strategiche, come sancito dalla sottoscrizione del Patto regionale per la Casa. E' tuttavia un percorso ancora in "divenire" e nel quale alcune questioni pensiamo vadano maggiormente presidiate:

- se citiamo quanto ritroviamo all'interno della Relazione, ovvero che *"la domanda abitativa, con il passare del tempo, ha subito importanti evoluzioni e si è trasformata in un articolato insieme di*

*bisogni, stratificati ed eterogenei anche per l'emergere di nuovi target (studenti universitari, famiglie monoparentali, padri separati, lavoratori temporanei)”, va sottolineato come i dati e le informazioni che vengono pubblicate in Regione siano parziali e frammentate (si pensi solo che le ultime pubblicazioni disponibili on-line dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, ora confluito all'interno di [Éupolis](#), risalgono al 2007). Nella prospettiva dell'attivazione di collaborazioni con gli altri soggetti operanti nel campo delle politiche abitative pubbliche ci sembra che una maggiore sistematizzazione e organicità dei dati relativi alla domanda delle famiglie sia un punto di partenza imprescindibile.*

- non possiamo che condividere che “Prevenire è meglio che sfrattare”, come richiamato nel [contributo di Francesca Pains](#). Ci sembra che se si vuole andare nella direzione di una sempre più stretta integrazione tra politiche per la casa e politiche sociali, accanto all'attuazione di provvedimenti di contenimento delle situazioni di maggiore fragilità, vadano altresì previste azioni di supporto più a carattere preventivo come ad esempio percorsi di accompagnamento alla gestione del budget familiare e alla riduzione del sovra-indebitamento da consumo, coerentemente con uno dei punti evidenziati nel “decalogo”, ovvero “la diffusione delle migliori esperienze in materia di housing sociale, a partire da quelle in corso”.