

## **Il welfare abitativo in Lombardia, fra riduzioni di fondi pubblici e apertura al privato (profit)**

Un commento ai principali interventi regionali a sostegno dell'affitto e dell'acquisto della prima casa, a cavallo fra la IX e la X Legislatura: quante le risorse stanziare e quali le linee di tendenza delle politiche?

**a cura di Marcella Sala - giovedì, maggio 29, 2014**

<http://www.lombardiasociale.it/2014/05/29/il-welfare-abitativo-in-lombardia-fra-riduzioni-di-fondi-pubblici-e-apertura-al-privato-profit/>

La difficoltà di accesso al bene “casa” da parte dei cittadini italiani è in crescita. Non fa eccezione la Lombardia: uno studio di Eupolis

[1] rileva un crescente numero di Comuni lombardi con elevato “fabbisogno abitativo”, ovvero con una difficoltà di accesso all’abitazione principale da parte della popolazione potenzialmente elevata.[2]

**In tema di politiche abitative la strategia della Giunta Maroni, delineata nel Programma Regionale di Sviluppo[3], si pone in sostanziale continuità con quella della giunta precedente**, confermando la più parte delle misure allora adottate. Sebbene dunque non si possa parlare di cambio di rotta rispetto al passato, **è possibile riconoscere alcune nuove tendenze nelle politiche**, che cercano di sperimentare nuove vie essendo venuti meno i presupposti degli interventi tradizionali, ed essendosi al contempo fortemente aggravata la situazione di bisogno.

In tema abitativo le politiche possono agire da due fronti:

1. a sostegno della domanda di abitazioni, introducendo misure di welfare abitativo (tipicamente il contributo per l'affitto, ma anche il sostegno all'acquisto dell'abitazione), oppure
2. a sostegno dell'offerta di abitazioni, realizzando interventi di recupero urbano e di costruzione di nuove abitazioni, o incentivi ad affittare per i proprietari di casa.

**In questo articolo si riportano i principali interventi regionali a sostegno della domanda abitativa (primo punto) attivati fra la IX e la X Legislatura**, mettendo in luce in particolare l'andamento delle risorse messe in campo, nonché le nuove soluzioni individuate per rispondere ai bisogni con budget sempre più risicati.

### **Il sostegno all'affitto**

Sul fronte del sostegno all'affitto **fino al 2011 la Regione è intervenuta principalmente attraverso il Fondo Sostegno Affitto (FSA)**, un'erogazione monetaria *una tantum* destinata alle famiglie lombarde in affitto presso alloggi di edilizia libera al di sotto di una certa soglia reddituale. Per dare un ordine di grandezza, il Bando FSA ha erogato 50 milioni di euro a sostegno di 68.000 famiglie nel 2010, e poco più di 40 milioni di euro a sostegno di 62.000 famiglie nel 2011.[4]

**Dal 2012, con l'azzeramento sostanziale dei fondi statali, il Fondo Sostegno Affitto è stato sostituito**

**dal Fondo a sostegno delle famiglie con disagio economico acuto (FSDA)**, che ha sostenuto il canone di locazione di circa 11.000 famiglie, con fondi quasi interamente regionali (integrati con risorse dei Comuni) pari a 12 milioni nel 2012.<sup>[5]</sup>

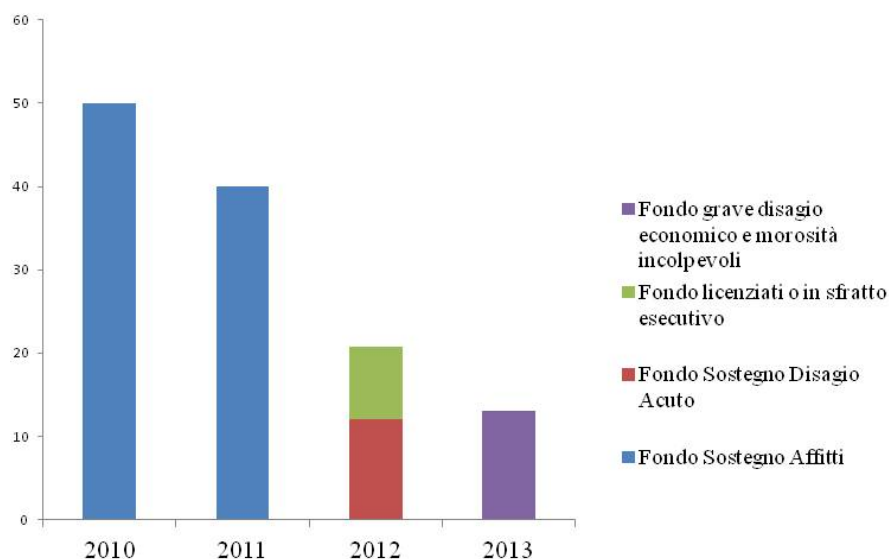
**Dalle cifre emerge un evidente calo di risorse complessivamente investite per il sostegno all'affitto e quindi una riduzione delle famiglie beneficiarie, che ora corrispondono al 15%-20% del totale dei nuclei familiari che potevano precedentemente contare sul sostegno pubblico. Se infatti prima del 2012 potevano beneficiare del contributo famiglie con ISEE fino a 13.000, si è reso successivamente necessario restringere l'accesso ai nuclei familiari con ISEE inferiore a 4.100 euro.**

In risposta alla costante riduzione dei finanziamenti statali, inoltre, dal 2011 sono state introdotte misure "tamponatorie" con lo scopo di arginare almeno le situazioni di maggiore emergenza. In quell'anno<sup>[6]</sup> è stato introdotto il **Fondo rivolto a licenziati o persone in mobilità o famiglie con sfratto esecutivo**. Nel 2012 la misura ha visto l'erogazione di contributi regionali per 8,7 milioni di euro a 5.500 beneficiari.<sup>[7]</sup> Il bando, previsto fino a esaurimento risorse, è stato poi chiuso nel luglio 2013.

Nello stesso anno<sup>[8]</sup> la Regione ha approvato il **Fondo finalizzato all'integrazione del canone di locazione ai nuclei familiari in situazione di grave disagio economico e al sostegno delle morosità incolpevoli**. Quest'ultimo fenomeno, in aumento, si riferisce a situazioni dove la morosità è dovuta a cause accidentali e contingenti legate all'acuirsi della crisi economica, prime fra tutte la perdita del lavoro. Ancora una volta, tuttavia, le risorse stanziare (in tutto 13 milioni di euro) permettono di concedere il sostegno alla fascia sociale più debole, con ISEE-FSA<sup>[9]</sup> fino a 4.100 euro.

Il grafico di seguito riporta i valori approssimativi delle risorse complessivamente stanziare dalla Regione per il sostegno all'affitto negli ultimi anni.

**Risorse per il sostegno all'affitto in Lombardia erogate dal 2010 al 2013  
(stime in milioni di euro)**



Fonti: Relazione di fine legislatura - Area sociale (2013) e delibere regionali.  
Nota: le stime soffrono di possibili disallineamenti da un anno all'altro, come nel caso di risorse previste in un dato anno ed esaurite nell'anno successivo.

**La costante riduzione di risorse a disposizione negli ultimi anni espone una fascia di popolazione precedentemente coperta dalle misure ad un rischio concreto di aggravamento della situazione abitativa. Si tratta in particolare di quelle famiglie con ISEE-FSA compreso fra 4.100 a 13.000 euro**, che non hanno più potuto beneficiare di alcun ausilio negli anni successivi al 2011. Tali situazioni, traducendosi in morosità e quindi in rischio di sfratto, producono anche un impatto distorto sulle ordinarie procedure di assegnazione di alloggi ERP a cura dei Comuni agli aventi diritto secondo graduatoria.

**Nel tentativo di arginare il problema la Regione è nuovamente intervenuta, lo scorso dicembre, deliberando l'attivazione di misure sperimentali per il sostegno dei cittadini nel mantenimento dell'abitazione in locazione,**[\[10\]](#) finanziate da un fondo *ad hoc* istituito presso Finlombarda S.p.A per un totale di 8,6 milioni di euro. L'iniziativa riguarda le Amministrazioni comunali "ad alta tensione abitativa", ovvero quei Comuni dove si concentra il 90% degli sfratti[\[11\]](#), che si sono impegnati a cofinanziare l'intervento regionale e ad attivare iniziative sperimentali affiancando le famiglie nel percorso di risalita dal disagio economico. I progetti dovranno rivolgersi in particolare a quella fascia di popolazione lasciata indietro dai tagli al vecchio FSA. I beneficiari dovranno poi soddisfare requisiti aggiuntivi relativi, ad esempio, alla perdita del lavoro e ad una condizione di morosità perdurante non ancora sfociata, però, in sfratto esecutivo. I Comuni hanno già presentato iniziative finalizzate a introdurre fondi di garanzia, in un'ottica di rotatività delle risorse e di subentro all'affittuario moroso con un eventuale recupero del debito maturato e la definizione di un programma di microcredito (generalmente limitato a un anno). L'obiettivo è poi ottenere la garanzia che il proprietario non solo non proceda allo sfratto, ma si impegni a rinnovare il contratto.

**Gli strumenti che la Regione intende sperimentare, tramite "test" comunali, vanno verso il superamento del tradizionale contributo a fondo perduto e promuovono la rotatività delle risorse nonché la responsabilizzazione dei beneficiari.** Si prevede che le iniziative sperimentali, già al vaglio della Regione, prendano avvio entro il mese di maggio 2014. Sarà interessante monitorare sviluppi ed esiti di queste esperienze.

## **Il sostegno all'acquisto della prima casa**

Per il sostegno all'acquisto della prima casa, altro fronte importante del welfare abitativo, **nel 2012 la Lombardia ha introdotto, tramite un accordo con l'Associazione Banche Italiane (ABI), il Mutuo Giovani Coppie, che prevede agevolazioni sul tasso del mutuo** per giovani coppie che si sono sposate in un certo periodo e che presentano ISEE inferiore a una certa soglia. In realtà, nel primo anno le aspettative rispetto alla numerosità delle domande sono state disattese, e solo mezzo milione dei 5 stanziati sono stati assorbiti dalla misura. Per ovviare a questo inconveniente la Giunta Maroni, nel riconfermare l'intervento per il 2013, ha previsto un allentamento dei requisiti di accesso, con un innalzamento delle soglie sia di età sia di reddito. Così, se prima la misura si rivolgeva ad *under 36* e ISEE inferiori a 36.000 euro, ora si rivolge a persone con meno di 40 anni e ISEE compreso fra 9.000 e 40.000 euro. Si tratta dunque di un target non necessariamente povero ma appartenente a un "ceto medio".

Una recente delibera[\[12\]](#) ha previsto ulteriori risorse per il 2014 (3,5 milioni), a integrazione di quelle residue dagli anni precedenti (3,6 milioni). La misura sarà prioritariamente rivolta alle giovani coppie (con ulteriori allentamenti nei requisiti di accesso) fino a esaurimento delle risorse residue, dopodiché anche altre categorie di nuclei familiari potranno parimenti concorrere alla misura (madri sole, genitore solo con uno o più ?gli minori a carico e famiglie con almeno tre ?gli).

**Si nota come in questi anni la misura sia stata costantemente ritardata, nel tentativo di farla decollare come strumento a sostegno dell'acquisto della casa per almeno una parte di quella "fascia grigia" non intercettata dalle altre politiche abitative. Il protocollo d'intesa 2014 con ABI sembra anche porre le basi per la promozione di ulteriori forme di sostegno abitativo fondate sulla collaborazione fra banche, imprese e Regione, quali ad esempio strumenti di garanzia per l'acquisto ma anche per la locazione della casa.**

Un'iniziativa che, sebbene antecedente, è in linea con il protocollo citato, è il **Fondo Salva Mutui**, nato dall'accordo stilato nel 2012 fra Regione Lombardia e due istituti bancari, Unicredit e Intesa San Paolo, che prevede forme di agevolazione per chi fatica a sostenere il mutuo.<sup>[13]</sup>

**Sul fronte del sostegno all'acquisto della prima casa la Regione sta dunque puntando fortemente sulla collaborazione con le banche, proponendo soluzioni che mettono in moto un sistema più ampio rispetto al tradizionale binomio cittadini-istituzioni pubbliche, in grado di stimolare positivamente anche il mercato privato.**

Per concludere, la drastica riduzione dei fondi statali destinati al welfare abitativo negli ultimi anni ha reso necessario un ripensamento radicale delle politiche lombarde, già avviato nella scorsa legislatura. **Da un lato le poche risorse a disposizione per i contributi a fondo perduto vengono sempre più indirizzate alle famiglie in grave o gravissimo disagio economico, dall'altro si cerca di sostenere famiglie non povere, ma nemmeno ricche, attraverso misure che implicino un "investimento" non solo dell'amministrazione pubblica ma anche dei beneficiari stessi.** E' il caso dei fondi di rotazione e del microcredito, così come delle agevolazioni sui mutui. Non da ultimo, le misure sperimentali per il sostegno all'affitto che prenderanno avvio nei prossimi mesi vedono un deciso impegno, anche finanziario, da parte dei Comuni.

**Rimane in dubbio quanto queste nuove politiche riusciranno a rispondere davvero al bisogno abitativo.** Come si è visto, ad esempio, la misura del Mutuo Giovani Coppie ha finora incontrato uno scarso riscontro presso la popolazione target, facendo crescere il sospetto che il vero bisogno risieda altrove o che l'intervento non sia sufficientemente ben architettato. E in un contesto di risorse scarse saper individuare il bisogno nonché politiche che vi rispondano puntualmente diventa cruciale.

---

<sup>[11]</sup> Eupolis Lombardia (2013). Articolazione territoriale del fabbisogno abitativo – Rapporto finale.

<sup>[12]</sup> Per i dettagli sull'indice di "fabbisogno abitativo" si rimanda al rapporto.

<sup>[3]</sup> D.g.r. 78/2013, Programma regionale di sviluppo della X Legislatura.

<sup>[14]</sup> Regione Lombardia, Relazione di fine legislatura – Area sociale.

<sup>[15]</sup> D.g.r. 3699/2012, Fondo regionale finalizzato all'integrazione del canone di locazione ai nuclei familiari con disagio economico acuto.

<sup>[6]</sup> D.g.r. 994/2010, Contributo affitto per i cittadini sottoposti a sfratto esecutivo per morosità a seguito di riduzione del reddito familiare.

<sup>[7]</sup> Regione Lombardia, Relazione di fine legislatura – Area sociale.

<sup>[8]</sup> D.g.r. 365/2013, Fondo sostegno grave disagio economico e morosità incolpevole.

<sup>[9]</sup> Indicatore Situazione Economica Equivalente per il fondo sostegno all'affitto.

<sup>[10]</sup> D.g.r. 1032/2013, Istituzione del fondo "sostegno ai cittadini per il mantenimento dell'abitazione in locazione", per l'attivazione di iniziative sperimentali da parte dei comuni ad alta tensione abitativa.

<sup>[11]</sup> I Comuni "ad alta tensione abitativa", individuati dal Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2007–2009, sono Brescia, Bergamo, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Como, Corsico, Cremona, Cusano Milanino, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Monza, Pavia, Sesto San Giovanni, Sondrio, Varese.

<sup>[12]</sup> D.g.r. 1771/2014, Protocollo d'intesa con l'associazione bancaria italiana (ABI) – Commissione regionale della Lombardia e avviso per l'erogazione di contributi per l'acquisto dell'abitazione principale.

<sup>[13]</sup> Le condizioni cambiano a seconda dell'istituto: Unicredit prevede che il nucleo familiare in difficoltà venda l'alloggio a una società immobiliare e con i proventi della vendita saldi il debito residuo; potrà stipulare contestualmente un contratto di locazione, con possibilità di successivo riacquisto dell'abitazione trascorso il periodo di disagio economico. Intesa, invece, prevede una sospensione di 12 mesi del pagamento delle rate e una rimodulazione della durata dei finanziamenti.