

VIII Congresso SICeT

Area Metropolitana Torino e Canavese



**La casa, diritto di tutti:
per un abitare inclusivo e sostenibile**

Relazione di Simone Pensato - Segretario Generale SICeT Torino

*“Abito dunque
sono”*

Un caro saluto alle delegate, ai delegati, agli invitati, ai dirigenti della Confederazione e delle Federazioni di categoria, che sono intervenuti oggi al nostro VIII Congresso del SICeT Torinese.

-“Grazie alla casa il soggetto esce dal flusso caotico della vita, prende le distanze dalle urgenze e dai pericoli e si concede un tempo e uno spazio per sé”-.

Parto dalle parole di Silvano Petrosino – docente di Filosofia dell’Università Cattolica di Milano – per soffermarmi sul significato antropologico che la casa ha per l’uomo.

Tutti abbiamo una casa, ci sembra normale, scontato. Nella realtà, però non è proprio così, molte sono le famiglie che oggi non sono più in grado di mantenerla, la stanno perdendo o l’hanno già persa.

Per la maggior parte di noi, però, abitare in una casa è un fatto così normale che raramente ci fermiamo a considerare – anche dal punto di vista dei significati profondi – la nostra casa nella sua dimensione vitale, il significato che assume per il nostro “essere”.

La casa non è un oggetto, un insieme di strutture, materiali e impianti. Non bastano soluzioni tecniche e funzionali a spiegare il senso della casa, il significato del luogo in cui abitiamo. Essa è importante: un bene essenziale e costoso, per molti una meta lontana da raggiungere. Un bene primario: luogo in cui ristorarsi, riposarsi, ripararsi, ritemprarsi, ricaricarsi...

In quanto luogo dell'identità personale la casa è anche luogo delle relazioni. Relazioni tra persone positive o, a volte, negative, in ogni caso che segnano nel profondo il nostro essere.

La casa è anzitutto luogo antropologico, luogo abitato dall'uomo che rimanda immediatamente, al tema dell'abitare, che non è solo uno stare, ma anzitutto un esserci, come ci ricorda Heidegger, filosofo tedesco, considerato il maggior esponente dell'esistenzialismo ontologico e fenomenologico, con il concetto: "abito dunque sono", ripreso anche nel nostro ultimo congresso. La casa è il luogo umano per eccellenza; citando Petrosino: "l'uomo esiste come uomo in quanto abita un luogo".

Il senso dell'abitare è legato allo stare in un luogo. L'etimologia propria del termine abitare si riferisce, infatti nel "aver consuetudine in un luogo", non è quindi solo uno stare, un essere chiusi all'interno delle mura domestiche, ma un aver consuetudine con i luoghi, uno stare nel tempo.

L'abitare – dicono i filosofi – rappresenta l'azione propria dell'uomo che riflette e che non subisce semplicemente la vita; l'uomo abita la casa proprio perché non si limita a subire l'esistenza e le fatiche del vivere. In questo "abitare" assume il senso del prendersi cura, cura di sé, ma anche cura degli altri.

La casa che con le sue mura offre riparo all'uomo per le necessità basilari del suo esistere (nutrirsi, riposarsi, riprodursi), attività in cui tutti noi diventiamo fragili, vulnerabili. In questo senso la casa diventa luogo della nudità: in essa ci "mettiamo a nudo"

spogliandoci del nostro “vestito sociale”, e ci sentiamo a “casa” là dove non abbiamo più bisogno di difenderci da nessuno e dove non abbiamo più bisogno di dimostrare nulla, per essere autenticamente quelli che siamo.

Ma se non c'è casa senza chiusure (i muri, il tetto), non c'è casa neppure senza aperture (le porte, le finestre) e in questo rapporto tra interno ed esterno, tra apertura e chiusura la casa diventa luogo dell'accoglienza, dell'ospitalità dell'altro. La casa non come spazio statico, ma come luogo di relazioni, di equilibri tra interno ed esterno, ma anche tra bisogni e desideri, tra intelligenza e ragione, per essere, in ultima istanza, luogo in cui il soggetto si prende cura della vita, pertanto senza casa non si può vivere.

*La situazione di
crisi economica
e di povertà in
Italia*

Secondo Svimez dal 2008 la produzione industriale è scesa del 35 per cento e gli investimenti del 59 per cento.

Il tasso ufficiale di disoccupazione in Italia è al'11,4 per cento, ma si tratta di un dato fuorviante. La Commissione europea sostiene che un ulteriore 12 per cento ha abbandonato il mercato del lavoro portando il numero dei lavoratori scoraggiati nel nostro paese a tre volte la media dell'Unione Europea. Se scendiamo al sud, i numeri aumentano vertiginosamente: il tasso di disoccupazione giovanile in Calabria è il 65 per cento, in Sicilia il 56 per cento e in Campania il 53 per cento, tutto ciò nonostante l'esodo annuale di 100.000 giovani del sud verso l'estero.

Ancora più preoccupanti sono i dati relativi al settore bancario. Le cosiddette sofferenze bancarie ammontano al 18 per cento del totale dei prestiti bancari ed ad un quinto del Pil.

Il Pil resta di gran lunga al di sotto del picco del 2008. La Commissione ha tagliato le sue previsioni di crescita 2016 per l'Italia dal 1,4 per cento al 1,1 per cento, mentre nel 2015 l'Italia è cresciuta di un pietoso 0,6%. Il debito pubblico è ormai gigantesco (133 per cento del Pil).

Nel 2015 le famiglie in condizione di povertà assoluta sono state pari a 1 milione e 582 mila e gli individui a 4 milioni e 598 mila, il numero più alto dal 2005 a oggi. La stima arriva dall'Istat ed è contenuta nel Rapporto annuale sulla povertà in Italia.

L'incidenza della povertà assoluta si mantiene sostanzialmente stabile sui livelli stimati negli ultimi tre anni per le famiglie, con variazioni annuali statisticamente non significative (6,1% delle famiglie residenti nel 2015, 5,7% nel 2014, 6,3% nel 2013).

Cresce invece se misurata in termini di persone (7,6% della popolazione residente nel 2015, 6,8% nel 2014 e 7,3% nel 2013).

Anche la povertà relativa risulta stabile nel 2015 in termini di famiglie (2 milioni 678 mila, pari al 10,4% delle famiglie residenti dal 10,3% del 2014) mentre aumenta in termini di persone (8 milioni 307 mila, pari al 13,7% delle persone residenti dal 12,9% del 2014).

Risulta un aumento della condizione di povertà assoluta tra le famiglie con 4 componenti (da 6,7 del 2014 a 9,5%), soprattutto

coppie con 2 figli (da 5,9 a 8,6%) e tra le famiglie di soli stranieri (da 23,4 a 28,3%), in media più numerose. Analogamente a quanto accaduto per la povertà assoluta, nel 2015 la povertà relativa è più diffusa tra le famiglie numerose, in particolare tra quelle con 4 componenti (da 14,9 del 2014 a 16,6%,) o 5 e più (da 28,0 a 31,1%). L'incidenza di povertà relativa aumenta tra le famiglie con persona di riferimento operaio (18,1% da 15,5% del 2014) o di età compresa fra i 45 e i 54 anni (11,9% da 10,2% del 2014).

Il report Istat segnala che i giovani in povertà sono triplicati con la crisi. La lunga recessione che ha colpito l'Italia è ricaduta quasi interamente sui giovani. Gli individui tra i 18 e 34 anni che vivono in condizioni di povertà assoluta hanno superato la soglia del milione l'anno scorso. In pratica uno su dieci è in povertà assoluta mentre nel 2005 l'incidenza era appena del 3,9%. I giovani in condizioni di povertà assoluta sono ormai il doppio degli anziani che sono stabili a poco oltre 500mila individui con una incidenza del 4,1%, sostanzialmente invariata nell'ultimo decennio (4,5% nel 2005). Tra gli over 65 invece l'incidenza della povertà relativa migliora e si attesta all'8,65 rispetto al 9,8% del 2014.

Sul fronte della povertà relativa peggiorano anche le condizioni delle famiglie con membri aggregati (23,4% del 2015 da 19,2% del 2014) e di quelle con persona di riferimento in cerca di occupazione (29,0% da 23,9% del 2014), soprattutto nel Mezzogiorno (38,2% da 29,5% del 2014) dove risultano relativamente povere quasi quattro famiglie su dieci.

L'incidenza della povertà assoluta aumenta al Nord sia in termini di famiglie (da 4,2 del 2014 a 5,0%) sia di persone (da 5,7 a 6,7%) soprattutto per l'ampliarsi del fenomeno tra le famiglie di soli stranieri (da 24,0 a 32,1%). Segnali di peggioramento si registrano anche tra le famiglie che risiedono nei comuni centro di area metropolitana (l'incidenza aumenta da 5,3 del 2014 a 7,2%) e tra quelle con persona di riferimento tra i 45 e i 54 anni di età (da 6,0 a 7,5%).

La casa nel contesto di crisi economica

La casa in Italia è un problema di emergenza abitativa che la crisi economica ha rilanciato su una scala territoriale e sociale più ampia, perché sono cresciute povertà e disuguaglianza, in un quadro di politiche di bilancio tese al taglio della spesa sociale e al drastico ridimensionamento del sistema pubblico di welfare.

Gli indicatori nazionali di povertà e di grave deprivazione materiale hanno valori che collocano l'Italia tra i paesi più disuguali in ambito comunitario. Insieme alla disoccupazione e al lavoro con bassa retribuzione, anche il problema dell'alloggio è un fattore determinante di questo peggioramento delle condizioni di vita di una parte importante del Paese.

Il ministero dell'Interno ha reso noti i dati dei provvedimenti di sfratto relativi all'anno 2015. Dall'analisi del Rapporto emerge che le sentenze emesse (64.676) sono in diminuzione del 16,5% rispetto al 2014, mentre le richieste di esecuzione sono state 153.658, in crescita del 2,4% rispetto al 2014. Per quanto riguarda gli sfratti eseguiti, si è riscontrata una diminuzione del

10,44% rispetto al 2014, con 32.546 provvedimenti portati a termine.

Dai dati emerge che le regioni che hanno visto diminuire le sentenze di sfratto sono il Piemonte (-49,4%), la Puglia (-32,5%), la Valle d'Aosta (-25,4%), il Friuli (-25,2%) ed il Veneto (-17,7%). Tendenza opposta invece in Abruzzo (+32,8%) e Basilicata (+20,6%).

La regione che presenta il maggior numero di sentenze di sfratto è la Lombardia con 12.308 provvedimenti, ovvero il 19% del totale nazionale, seguita dal Lazio con 8.745 (il 13,5%) e dall'Emilia Romagna con 6.145 (pari al 9,5%).

Lombardia che risulta essere anche la regione che presenta il maggior numero di esecuzioni presentate all'Ufficio Giudiziario, con 61.268 richieste, pari al 39,9% del livello nazionale. Seguono l'Emilia Romagna con 15.263 (9,9%) ed il Lazio con 13.125 (8,5%). Sempre la Lombardia detiene il primato del numero degli sfratti eseguiti (5.743, il 17,6% del totale nazionale), seguita dal Lazio (3.852, l'11,8%) e dalla Toscana (3.307, il 10,2%).

Il rapporto mette in luce un lieve miglioramento della situazione tra i provvedimenti di sfratto emessi ed il numero delle famiglie residenti in Italia: nel 2014 era di uno sfratto ogni 333 famiglie, mentre nel 2015 il dato si attesta ad uno sfratto ogni 399 famiglie.

Il dato tuttavia più preoccupante che emerge è che anche nel 2015 quasi la totalità degli sfratti rimane motivato da morosità incolpevole, ovvero da coloro che, per varie ragioni (perdita del

lavoro, basso salario, ecc.) non riescono a corrispondere la cifra dovuta per il pagamento del canone di locazione.

*L'edilizia
residenziale
pubblica*

Il contesto di crisi economica in cui ci troviamo non può portare che ad un inevitabile aumento del disagio abitativo reso ancor più emergenziale rispetto ad altre nazioni europee in cui da decenni è pratica comune la programmazione organica di una politica abitativa diversificata rispetto ai livelli di domanda.

Sono aumentate in maniera considerevole le famiglie a basso reddito quelle che non possono permettersi di affrontare i costi del mercato privato, che si trovano ad affrontare l'emergenza abitativa in seguito ad uno sfratto, un alloggio di edilizia residenziale pubblica risulta essere la loro unica possibilità di abitare sostenibile.

Ma gli alloggi popolari mancano, in Italia ci sono 4,5 abitazioni di edilizia sociale su cento abitazioni in affitto, la domanda continua a crescere, solo nell'ultimo bando, sono state raccolte dal comune di Torino oltre 16.0000 domande a fronte di una disponibilità media annua di alloggi ERP pari a 500.

Nell'ultimo anno grazie agli stanziamenti dei fondi statali previsti dal "Piano Casa" per il recupero degli alloggi ERP di risulta il numero di assegnazioni è aumentato di circa 200 unità.

Per incrementare ulteriormente la dotazione di alloggi per le assegnazioni, oltre al recupero degli alloggi attualmente sfitti, andrebbe maggiormente finanziato e incentivato l'acquisto di

edilizia sociale sul libero mercato da parte dei comuni e ATC. Con questa scelta si otterrebbero alloggi immediatamente disponibili, non si consumerebbe territorio, sarebbe più gestibile il mix sociale.

Inoltre bisognerebbe mappare tutti gli immobili presenti sul territorio appartenenti a soggetti pubblici o sottoposti a controllo pubblico, (ex ospedali, ex uffici, scuole dismesse, ex caserme). Conseguentemente perseguire con determinazione la loro acquisizione per destinarli, anche con metodologie e procedure innovative e sperimentali, (concessioni e comodati pluriennali, auto recuperi), all'emergenza abitativa con soluzioni sia temporanee che definitive costruendo spazi di socialità e recuperando in questo modo luoghi oggi abbandonati e degradati, come è stata l'esperienza che abbiamo condiviso e vissuto dell'ex caserma Lamarmora a Torino.

Il sistema privato delle locazioni

L'offerta abitativa privata, rispetto all'incidenza sui redditi rimane alta, per molte famiglie non accessibile. Il livello dei canoni privati, derivante più che altro dal canale libero è particolarmente elevato.

L'aumento spropositato degli affitti è da ricondursi al sistema normativo che nel 1998 ha liberalizzato il mercato, lasciando un ruolo di nicchia all'affitto concordato, oggi in via di eliminazione grazie alla riduzione del differenziale fiscale prodotto dalla cedolare secca e dalla riduzione dell'aliquota IMU comunale concessa ai proprietari che sottoscrivono il contratto concordato.

Il governo Renzi con il “Piano Casa” del 2014 ha deliberato la cedolare secca sugli affitti dal 15% al 10% rendendo così più interessanti i contratti di locazione agevolata.

Se non verrà confermata anche per il futuro l’aliquota del 10% si rischia che i contratti concordati diventino nuovamente poco interessanti per la proprietà.

Da sempre come SICeT riteniamo urgente una riforma strutturale della legge sulle locazioni che preveda, per l’abitazione principale, unicamente un modello, oggetto sia per la parte economica che normativa, di contrattazione territoriale.

Inoltre c’è bisogno di ricostituire il fondo nazionale per il sostegno alla locazione.

Le scelte del governo in questi anni hanno determinato un taglio netto di gran parte delle risorse, già esigue ed insufficienti, destinate a sostegno delle politiche abitative.

Il contributo per il fondo sostegno affitti si è praticamente azzerato, lasciando esclusivamente alle regioni ed agli enti locali il ruolo di sostenerlo. Il SICeT ha sempre ritenuto il fondo un sostegno decisivo per le famiglie in affitto a basso reddito. Per queste famiglie il fondo rappresentava un salvagente per evitare uno sfratto per morosità.

Nella nostra città risultano circa 50.000 alloggi privati vuoti, il comune dovrebbe censire il patrimonio di case esistenti sfitte, e dopo aver scongiurato eventuali “affitti in nero” non regolarmente denunciati, incrociando i dati sui consumi delle utenze domestiche, esercitare pressioni sui proprietari,

*I giovani ed il
loro disagio
abitativo*

costruttori e i grandi immobiliari che hanno molti alloggi vuoti che potrebbero essere messi a disposizione della domanda di casa in affitto a canone concordato.

La più alta concentrazione di nero si trova nella giungla dei contratti d'affitto a studenti universitari. Un caos caratterizzato da un caotico e incontrollato andirivieni di coinquilini che si alternano nei posti letto disponibili; contratti a volte mai scritti, a volte inizialmente presenti ed intestati ad uno o più inquilini ma successivamente passati di mano ad una pluralità di soggetti senza che ne sia tenuta regolare traccia. E quasi mai senza che il contratto, se mai fosse stato stipulato, sia passato negli uffici dell'Agenzia delle Entrate e sia stato assoggettato alle dovute imposte sui redditi da parte del locatore.

Una concentrazione di abusivismo particolare, quella della fetta di alloggi in locazione destinati a studenti, che Contribuenti.it stima in ben il 76% degli affitti complessivi ad universitari.

Ma perché proprio nel settore degli studenti questa concentrazione tanto elevata?

Spesso la causa risiede in un mix di elementi "culturali" di diffuso e generalizzato malcostume, di scarsi controlli da parte delle autorità e di elementi caratteristici dell'affitto a studenti universitari. Elementi che possono essere sintetizzati con:

- una ridotta forza negoziale di questo particolare tipo di inquilino, che si trova spaesato di fronte ad un mercato selvaggio,

a locatori a volte spietati e ad una normativa complessa e ricca di diritti e vantaggi fiscali ai più sconosciuti;

- un andirivieni continuo di coinquilini ed un veloce turnover dell'occupazione dei posti letto, cosa che con ogni evidenza favorisce un minore interesse del coinquilino a regolarizzare pregresse posizioni di nero, o a fare pressioni sul locatore per stabilizzare la propria posizione.

Fare maggiori controlli è la prima e più evidente forma di lotta a questa piaga sociale. Recenti azioni della Guardia di Finanza, condotte a Roma, hanno dato esiti impressionanti per quantità di nero emerso e per tasso di irregolarità riscontrata. E' evidente che questo è un canale che non può non essere percorso dalle autorità competenti. Ma un fenomeno così capillare richiede anche interventi preventivi, per poter essere contenuto.

Era stata introdotta, ma dichiarata in seguito "illegittima", la norma che rendeva possibile da parte dell'inquilino di denunciare il locatore che non registrava il contratto, con il vantaggio di ottenere un contratto registrato con un canone "sanzionatorio" molto basso.

Servono meccanismi di sistema di questo tipo che ostacolino sul nascere la possibilità di evadere, o la rendano un'opzione troppo rischiosa per il proprietario che voglia cercare di aggirare il fisco. Solo in questo modo l'evasione fiscale nel mondo delle locazioni potrà essere efficacemente contrastata.

I rapporti con le istituzioni

In questi ultimi quattro anni con il comune il rapporto è stato positivo, c'è stato un confronto continuo sulle politiche abitative che ha coinvolto anche le altre rappresentanze degli Inquilini e dei proprietari.

In risposta alle problematiche abitative degli studenti e delle famiglie segnalate dal comune con la necessità di abitare un alloggio temporaneamente, abbiamo introdotto negli "Accordi Territoriali", rinnovati nel 2013 insieme alle altre OO.SS. dei conduttori e alle Associazioni della Proprietà edilizia, un'interessante novità: la regolarizzazione della "locazione parziale dell'appartamento di natura transitoria".

L'accordo consente al proprietario, che possiede un ampio alloggio e deve sostenere notevoli spese di gestione, di ridurle mediante la locazione parziale del proprio alloggio, ad esempio una stanza con uso della cucina, ad uno studente universitario disposto ad una sistemazione temporanea per un periodo che può andare dai 3 mesi ai 18 mesi continuativi ma rinnovabili, nel medesimo appartamento.

Un'altra iniziativa intrapresa di concerto con la Città di particolare rilievo è stata nel 2013 la sottoscrizione del protocollo d'Intesa recante le misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo, ovvero il bando "Salva Sfratti". Quest'esperienza significativa nella nostra città ha ispirato il decreto casa approvato dal governo nel corso del 2014 in cui è stato istituito un fondo nazionale per le morosità incolpevoli.

Per la prima volta è stato riconosciuto lo status di “moroso incolpevole”, ovvero la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare, dovuta da particolari ragioni (perdita di lavoro, cassa integrazione, etc.).

Uno strumento utile, nello scorso anno 136 famiglie torinesi non hanno perso la casa grazie a questa possibilità. L’agenzia sociale del comune LO.CA.RE ha stipulato 380 contratti ad affitto concordato.

Nel 2016 è ripreso il tavolo di confronto per il rinnovo dell’accordo territoriale che non potrà tenere conto del perdurare della crisi e dell’impoverimento di un numero sempre maggiore di famiglie. Data l’importanza della ricaduta dell’accordo sui canoni di locazione, si dovranno valutare con ancora più precisione gli elementi distintivi degli alloggi ed introdurre nuovi parametri di classificazione, come ad esempio la classe energetica.

Nel mese di Ottobre dello scorso anno abbiamo incontrato unitariamente con il SUNIA e l’UNIAT la nuova assessora alle politiche sociali del comune di Torino ed abbiamo presentato una piattaforma di richieste dalle quali a nostro giudizio non si può prescindere per contrastare l’emergenza abitativa della città.

In breve abbiamo richiesto di:

- 1.** Non diminuire le risorse finora stanziare per le politiche abitative ma implementarle (Fondo sociale, fondo sostegno alla locazione, contributi di LO.CA.RE., etc.).
- 2.** Incrementare il patrimonio di alloggi pubblici acquistando, con i soldi ricavati dalla vendita di alloggi ERP siti fuori dal territorio del comune, alloggi privati vuoti, di nuova costruzione o vecchi, organizzando procedure snelle che consentano di raggiungere il risultato ottenendo in questo modo l'auspicato mix sociale.
- 3.** Utilizzare gli immobili presenti sul territorio cittadino appartenenti a soggetti pubblici o sottoposti a controllo pubblico, (ex ospedali, ex uffici, scuole dismesse, ex caserme) destinandoli, anche con metodologie e procedure innovative e sperimentali, (concessioni e comodati pluriennali, auto recuperi), all'emergenza abitativa con soluzioni sia temporanee che definitive costruendo spazi di socialità.
- 4.** Continuare a favorire e potenziare gli sportelli di LO.CA.RE e diminuire l'IMU sugli alloggi affittati a canone calmierato.
Prevedere, nell'ambito dell'Accordo Territoriale, modalità di controllo dei contratti calmierati da parte delle associazioni dei proprietari e degli inquilini firmatarie dell'accordo, per attestare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto ai parametri dell'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

5. Adoperarsi con noi per migliorare l'amministrazione degli immobili gestiti da ATC ed essere disponibile ad aprire un confronto con le aziende erogatrici di servizi, (acqua, luce, ecc.) per verificare un possibile abbassamento dei costi, spesso più alti degli stessi canoni.

6. Intervenire in maniera risoluta e veloce sulle occupazioni abusive, per evitare il dilagare di questo fenomeno, finora tenuto sotto controllo nella nostra città.

L'assessora si è dichiarata disponibile ed attenta alle nostre richieste, ma finora purtroppo nulla è successo. Forse per essere ascoltati dovremmo fare presidi di protesta come i centri sociali, non escludiamo di organizzarli a breve unitariamente.

L'ATC ed il SICeT

Nel territorio cittadino ci sono circa 18.000 alloggi di edilizia sociale, il 68% di alloggi sono stati costruiti prima del 1981 e solo il 14% dopo il 1991. E' un patrimonio oramai vecchio che richiede costantemente interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che però, a causa delle difficoltà economiche in cui si trovano l'ente gestore ed il comune, spesso vengono ritardati o continuamente rimandati, creando notevoli disagi agli assegnatari.

Dell'inadeguatezza del patrimonio ce ne rendiamo conto soprattutto nella Commissione Utenza, dove vengono esaminate una volta al mese le decine di richieste di cambio alloggio

cosiddette “in deroga” che vengono presentate dagli assegnatari per ottenere alloggi privi di barriere architettoniche.

Tutti i giorni raccogliamo presso i nostri sportelli le lamentele da parte degli assegnatari per i costi elevati dei servizi come acqua e luce e la mancanza di chiarimenti da parte dell’ATC riguardanti l’addebito di tali costi nelle bollette.

Abbiamo più volte ribadito l’importanza e la necessità di rendicontare le spese agli inquilini, oggetto del maggior numero di contenziosi tra assegnatari ed ATC, in maniera chiara, trasparente ed esaustiva anno per anno, senza accumulare ritardi nei conguagli di più gestioni come avvenuto di recente, quando sono stati addebitati i conguagli di acqua e luce di tre anni insieme.

In questa circostanza ci siamo resi disponibili e collaborativi nei confronti di ATC per aiutare gli inquilini a comprendere meglio la spesa richiesta ed eventualmente richiedere la rateizzazione del dovuto.

Abbiamo preteso che non ci siano più ritardi nella rendicontazione, che vengano prodotti tutti gli anni i consuntivi ed i preventivi approvati in apposite assemblee, come avviene nelle gestioni condominiali private.

Il presidente ATC ha dichiarato che le rendicontazioni saranno fatte anno per anno, se non succederà dovremmo organizzare proteste.

Molti di voi sanno che abbiamo organizzato una raccolta di firme nei quartieri popolari per ottenere questo risultato.

In queste settimane è stato avviato un confronto anche per ottenere una bolletta più chiara e semplice da leggere, che preveda un importo certo e costante, dato solo dal canone e dall'acconto previsto per le spese ordinarie e per il riscaldamento, ma una bolletta fatta così si giustifica solo se ogni anno si fanno le assemblee in tutti gli stabili per l'approvazione del rendiconto consuntivo e preventivo, garantendo trasparenza e consentendo agli inquilini una maggiore comprensione degli addebiti.

Riteniamo una buona amministrazione del patrimonio ERP requisito essenziale per il corretto funzionamento dell'ATC, che lamenta continuamente un alto tasso di morosità nel pagamento dei canoni da parte degli assegnatari oramai sfiduciati nei confronti dell'Istituto.

L'ATC deve tornare ad essere presente sul territorio e vivere i quartieri per raccogliere le problematiche ed i bisogni degli inquilini ed intervenire tempestivamente, ricreare il rapporto diretto con l'utenza che ormai si è perso nel tempo, solo in questo modo può esserci un futuro possibile per l'ente.

Il rapporto con la CISL

Questi quattro anni passati insieme dall'ultimo Congresso hanno confermato i buoni rapporti con l'Unione di Torino. Il protocollo d'Intesa che regola i rapporti tra le categorie Cisl ed il SICeT è

stato confermato consentendo una chiarezza nei rapporti tra noi e gli iscritti Cisl e salvaguardando così il nostro tesseramento.

Abbiamo organizzato assieme alla Cisl momenti di riflessione e denuncia comune sui problemi abitativi, spesso siamo stati fianco a fianco nei momenti di confronto con l'ATC e con le amministrazioni locali.

Ciò che è decisivo nel rapporto è il riconoscimento che il SICeT è un sindacato, che contratta, si mobilita, pone problemi di una politica abitativa adeguata, svolge, assieme alla confederazione, il ruolo di una categoria attenta ai problemi specifici, non un semplice servizio.

Il SICeT, con le proprie competenze, può rappresentare per la Cisl uno strumento utile e decisivo nell'affrontare le politiche abitative, che rappresentano un tema decisivo delle politiche di welfare sociale del territorio.

La nostra organizzazione, può collaborare attivamente affinché la scelta della Cisl di rafforzare la propria presenza sul territorio si concretizzi. Il SICeT può offrire l'opportunità di avvicinare una parte della popolazione che la confederazione non intercetta, e della quale credo che voglia e debba occuparsi.

Insieme possiamo batterci contro il consumo di terreni fertili, riutilizzando le aree già compromesse, riqualificare il patrimonio abitativo esistente, rendendo così le città luoghi dove si "vive bene"

Partendo dalla conoscenza del disagio abitativo il SICeT può essere uno strumento importante per contribuire ad elaborare proposte e politiche per un uso del territorio non speculativo.

Con le giuste sinergie tra SICeT e CISL, tra il SICeT e le categorie o gli enti collegati alla confederazione, si possono attuare delle collaborazioni utili per raggiungere gli obiettivi che ci poniamo.

Mi auguro che i prossimi congressi della confederazione a tutti i livelli, segnino un vero cambiamento, che si torni a parlare di politiche abitative del territorio, che si spostino attenzione e risorse dal centro alla periferia, se la CISL sarà in grado di farlo il SICeT c'è.

Mi ripeto, vogliamo essere un utile strumento per attivare buone politiche sul territorio, perché le buone politiche ottengono il risultato che, non solo qualche famiglia debole non perda la casa e qualche altra la ottenga, ma che tutti i cittadini abbiano benefici. E con le buone politiche si fanno anche gli iscritti.

Cosa serve

I punti principali di una politica abitativa, da portare nel confronto ai tavoli istituzionali e sui quali mobilitarci sono:

- 1.** un provvedimento urgente in materia di sfratti e di emergenza abitativa, che assicuri una tutela anche per le famiglie morose incolpevoli sospendendo le esecuzioni e favorendo il passaggio da casa a casa, che rifinanzi il Fondo di sostegno alla locazione, garantendo continuità di servizio dei vigenti dispositivi

regionali di aiuto sul pagamento dell'affitto e il mantenimento e la salvaguardia del patrimonio ERP esistente, abbandonando propositi generalizzati di vendita;

2. la riforma della legge 431/98, per introdurre nel mercato della locazione privata un sistema di regole e istituti che ripristini un equilibrio nella posizione contrattuale delle parti e un'effettiva sostenibilità dei canoni con il solo regime agevolato, partendo dalla revisione degli accordi che devono puntare ad abbassare i canoni di locazione;

3. un vero contrasto all'evasione che accanto alla norma sanzionatoria per i contratti in nero ed irregolari, semplificata, introduca la tracciabilità del pagamento dei canoni di locazione;

4. l'introduzione di una detrazione del 19% sui canoni pagati dagli inquilini in analogia a quanto previsto per il mutuo sulla prima casa;

5. la definizione dei livelli essenziali delle prestazioni e dei servizi sociali, intesi come criteri uniformi per la fruizione del servizio, anche per le stesse possibilità di sviluppo di un welfare locale o municipale;

6. una legge quadro sull'ERP per la ripresa della programmazione nazionale di settore:

- che fissi il contenuto del diritto all'alloggio in rapporto alle differenti condizioni di disagio abitativo garantendone l'esigibilità e stabilendo i criteri di accesso;
- con finanziamenti per nuovi interventi di edilizia pubblica con canone sociale e di riqualificazione urbana tramite un Piano nazionale, di durata poliennale che determini strategie e obiettivi con una fiscalità di vantaggio su patrimonio e enti pubblici gestori;
- che istituisca specifici strumenti di sorveglianza e monitoraggio per la stima dei fabbisogni abitativi, attraverso un Osservatorio Nazionale per la Casa e la definizione di un criterio o indice uniforme sul territorio nazionale di valutazione della condizione di disagio abitativo;
- con un ruolo di Cassa Depositi e Prestiti non solo sui Fondi Immobiliari, ma anche come prestatore di finanziamenti a enti pubblici a tassi molto agevolati (sul modello della CDC francese) per programmi speciali di edilizia abitativa con quote prevalenti di alloggi pubblici a canone sociale;
- con la definizione di "linee-guida per gli interventi di housing sociale" che stabiliscano una prevalenza quantitativa della tipologia d'offerta in locazione permanente con canone sostenibile e la definizione negoziata dei canoni con accordi fra parti sociali.
- che istituisca una tassa di scopo destinata a finanziare il comparto dell'edilizia residenziale pubblica, definendo le priorità di intervento riguardo le manutenzioni ordinarie, straordinarie e l'incremento del patrimonio, in base al fabbisogno territoriale.

7. Una normativa urbanistica nazionale, con regole più stringenti sulla quota di vantaggi pubblici che devono essere ceduti a seguito d'operazioni immobiliari (aree, opere e oneri d'urbanizzazione) e per garantire una provvista pubblica d'aree e quote volumetriche sul costruito da destinare all'ERP.

La nostra organizzazione

Dalla data dell'ultimo congresso ad oggi abbiamo registrato un trend di crescita del tesseramento, abbiamo consolidato e aumentato gli iscritti, è aumentata la nostra presenza nei quartieri ERP, grazie alla quantità e qualità di lavoro che tutti gli operatori, molti dei quali volontari della FNP, hanno saputo offrire alle tante persone che hanno avuto bisogno e si sono presentati ai nostri sportelli.

Abbiamo rafforzato l'attività nel settore pubblico, nelle aree urbane o comuni di maggiore insediamento ERP, cercando dove possibile di istituire degli sportelli presso i comitati inquilini, organizzando incontri con gli enti gestori ed i rappresentanti dei quartieri ERP.

Nel settore privato abbiamo aumentato in modo considerevole il controllo dei contratti di locazione a canone concordato, anche stipulandoli direttamente.

La stipula del contratto per noi non è un semplice servizio fine a se stesso che potrebbe svolgere qualsiasi agenzia immobiliare, ma un accompagnamento delle parti a sottoscrivere un contratto che prevede per il proprietario e l'inquilino chiarezza dei ruoli,

certezza del diritto, un canone “giusto”, non influenzato dalle correnti altalenanti e irragionevolmente speculative del libero mercato, e soprattutto avere assistenza nel proseguo del rapporto locativo.

Per questo motivo riteniamo utile l’asseverazione dei contratti da parte delle associazioni firmatarie

Sappiamo che per crescere come organizzazione c’è ancora molto da fare, molti sono gli impegni e gli obbiettivi che vogliamo porci nel futuro per tutelare una fascia debole della popolazione che andrà sempre più espandendosi per volume e problematiche, ma crediamo che, con le nostre competenze e la nostra esperienza maturata nel corso di questi anni, questo nostro SICeT Torinese possa trarre importanti risultati.

L’occasione mi è gradita per ringraziare i miei collaboratori più stretti, Adolfo ed Elena, componenti della segreteria, tutti i volontari che hanno fatto parte del direttivo territoriale e quelli che hanno svolto la consulenza negli sportelli SICeT decentrati e anche chi nei quartieri ERP si fa carico, con molta fatica di portare avanti le istanze degli assegnatari.

Ringrazio Giovanni con il quale ho sempre avuto nel corso del mio mandato un confronto quotidiano.

Ringrazio voi tutti qui presenti per la partecipazione a questa importante giornata per la nostra organizzazione,

GRAZIE a tutti di vero cuore.