

PATTO PER LA CASA

La via lombarda per lo sviluppo di nuove politiche per l'abitare

La difficile situazione economica e sociale impone un impegno rinnovato e diffuso per la soddisfazione dei bisogni dei cittadini lombardi. Per questo motivo, a partire dal Programma presentato dal Presidente Formigoni, Regione Lombardia ha deciso di coinvolgere i protagonisti delle politiche per l'abitare, con l'obiettivo di rinnovare e ottimizzare le proprie modalità di intervento.

La crisi economica e finanziaria sollecita un impegno responsabile per garantire la coesione sociale e l'obiettivo comune richiede di costruire insieme politiche capaci di rispondere meglio ai bisogni abitativi reali, anche in un contesto difficile come quello attuale.

La domanda abitativa è cambiata, quantitativamente e qualitativamente. È diventata una questione che coinvolge un numero crescente di famiglie in forma eterogenea e diversificata: l'aumento del numero di persone povere, l'emergere di una domanda di carattere temporaneo (dovuta a motivi di salute, lavoro, studio, famiglia), la difficoltà, soprattutto per i più giovani, di raggiungere l'autonomia abitativa sono solo alcune delle principali caratteristiche del fenomeno.

Si è così inteso avviare, in una logica pienamente sussidiaria, un ripensamento delle politiche per l'abitare, con la partecipazione dell'intero sistema lombardo (pubblico, privato, sociale), tradizionalmente attento ai bisogni della persona e della famiglia. Per questo si è scelto di impostare un percorso ampio di coinvolgimento e di assunzione di responsabilità, capace di raccogliere tutte le energie presenti nei nostri territori per convogliarle, coordinandole, verso l'individuazione di risposte nuove in una rete integrata di responsabilità e di realizzazioni che risulta indispensabile per affrontare le nuove sfide dell'abitare in Lombardia. I risultati positivi che si possono ottenere con questo approccio vanno dalla "moltiplicazione" delle risorse disponibili, alla maggiore responsabilizzazione delle persone, ad un'azione sempre più capillare sul territorio.

Gli ambiti di approfondimento hanno riguardato il sostegno alle famiglie per l'abitazione in affitto e in proprietà, il coinvolgimento degli attori privati e il miglioramento dell'efficienza di quelli pubblici, l'applicazione di strumenti finanziari innovativi, la costruzione di politiche capaci di riqualificare il patrimonio residenziale pubblico, migliorando anche la qualità della vita nei quartieri e nelle città.

In presenza di risorse pubbliche oggi particolarmente scarse è necessario affrontare il tema della revisione del carico fiscale gravante sul comparto dell'edilizia sociale, per garantire risparmi sulla fiscalità da impiegare per la riqualificazione del patrimonio esistente nell'ambito del rinnovato impegno di Regione Lombardia sul terreno della coesione sociale e del sostegno alle famiglie.

Questo Documento è il risultato di tale percorso. Esso contiene le azioni prioritarie per lo sviluppo di nuove politiche per l'abitare in Lombardia e vuole rappresentare anche il contributo lombardo allo sviluppo di politiche nazionali per l'abitare.

I suoi contenuti, condivisi dai molteplici interlocutori coinvolti, costituiscono sia le direttrici per la definizione delle nuove politiche per l'abitare di Regione Lombardia (già richiamate nel Programma Regionale di Sviluppo e da sviluppare nel Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica), sia le linee di indirizzo per l'agire di tutti i soggetti partecipanti e sottoscrittori.

È su questo impegno a rinnovare le politiche che i partecipanti al Patto per la Casa faranno convergere le proprie azioni, nella consapevolezza che solamente attraverso un

sforzo condiviso e coordinato si produrranno le risposte più adeguate ai bisogni abitativi dei cittadini lombardi.

Questo documento è l'esito di confronto e di condivisione sviluppatasi nel corso del secondo semestre del 2011.

I lavori per la definizione del Patto per la Casa si sono articolati in incontri sul territorio e di approfondimento sui temi specifici del welfare abitativo (20 settembre, 4 ottobre), degli aspetti economico-finanziari (26 settembre, 12 ottobre), del coinvolgimento di soggetti pubblici e privati (5 ottobre, 21 settembre) e della riqualificazione urbana (27 settembre, 11 ottobre), e in tre incontri plenari istituzionali, svoltisi il 22 luglio, il 28 ottobre e il 12 dicembre 2011, cui hanno partecipato i soggetti firmatari e, per il Sistema Regionale, le Direzioni Generali e Centrali della Giunta interessate, le Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (Aler), Eupolis, Finlombarda, Infrastrutture Lombarde SPA, Lombardia Informatica SPA, Centro per lo sviluppo tecnologico, l'energia e la competitività (Cestec).

LE DIECI LINEE DI INTERVENTO

1. Welfare abitativo

Confermando l'attenzione prioritaria di Regione Lombardia e di tutti i soggetti lombardi per sostenere le famiglie nella disponibilità dell'abitazione, alla luce della limitatezza delle risorse finanziarie disponibili, si opererà per sostenere le fasce sociali più deboli ed esposte alla crisi economica. Per questo verrà attivato un sostegno per la copertura degli oneri di affitto per le famiglie a disagio più acuto, con una immediata disponibilità di circa 12 milioni di euro, cui si accompagneranno le risorse a disposizione dei Comuni con uno sforzo di sostegno integrato al nucleo familiare, in virtù anche della conoscenza delle realtà sociali sul territorio, fermo restando l'impegno a mettere in atto ogni sforzo per reperire ulteriori risorse finanziarie, anche sollecitando in merito il Governo. Si provvederà applicando una modalità di sostegno alla famiglia, con l'erogazione diretta del contributo al proprietario, a fronte di impegni favorevoli all'inquilino nella conservazione del canone e nel rinnovo del contratto in scadenza, nonché nella rinuncia a eventuali procedure di sfratto, comunque garantendo il sostegno alle famiglie con disagio acuto.

Sarà inoltre proseguita la misura, che presenta una dotazione economica regionale pari a 4,5 milioni di euro, a sostegno dei cittadini, che, a causa della crisi economica, hanno perso il posto di lavoro o hanno subito uno sfratto per morosità incolpevole.

Per il sostegno dell'acquisto della prima casa si prevede la definizione di un prodotto finanziario, sulla base di un Protocollo di intesa con ABI e Finlombarda, che permetta, con un immediato stanziamento di circa 5 milioni di euro, l'abbattimento del 2% dell'interesse sui mutui stipulati da particolari categorie di cittadini (giovani coppie), garantendo la semplificazione delle modalità di accesso al contributo da parte dei cittadini.

Una particolare attenzione sarà dedicata alla disciplina della locazione con patto di futura vendita, quale forma di accompagnamento progressivo di determinate tipologie di soggetti alla proprietà della casa.

Infine, verranno valorizzate le iniziative delle Agenzie comunali per la casa finalizzate alla diffusione del canone concordato, prevedendo il coinvolgimento del mondo assicurativo e bancario e rivedendo gli accordi territoriali tra proprietari e sindacati, per tenere conto delle mutate condizioni sociali e di mercato e della possibilità di definire condizioni di maggiore accessibilità alla locazione.

2. Offerta abitativa in affitto

Si esprime l'impegno ad accelerare la piena realizzazione dei programmi regionali e locali di investimento, in corso e da avviare, al fine di rendere disponibili nuovi alloggi, in linea con quanto previsto dai programmi regionali.

Il completamento dei programmi regionali – utilizzando tutte le risorse residue previste dai precedenti Programmi regionali per l'edilizia residenziale pubblica (circa 340 mln €), cui vanno aggiunti i 54 milioni messi a disposizione dallo Stato per il Piano

nazionale di edilizia abitativa - renderà disponibili entro il 2015 circa 6.000 nuovi alloggi (di cui circa l'80% a canone sociale), oltre ad interventi manutentivi su oltre 3.000 alloggi nell'ambito dei contratti di quartiere. Sul versante dell'edilizia universitaria sarà incrementata l'offerta di alloggi da destinare alla locazione temporanea a costi limitati; è programmata la realizzazione di circa 1.800 posti alloggio entro il 2015, 270 dei quali destinati ad interventi di locazione temporanea per soggetti diversi dagli studenti ed operatori universitari.

Avrà rilievo anche l'impegno di sostegno alla domanda abitativa espressa dagli operatori delle Forze dell'Ordine, attive nella Regione, cui saranno dedicate specifiche misure di intervento, oltre a quelle già in corso di realizzazione, anche con il coinvolgimento della Prefettura.

Da parte delle ALER vi è l'impegno a intervenire entro il 2013 su oltre 4.000 alloggi esistenti per renderli disponibili a nuove assegnazioni, accelerando - pur nei limiti delle disponibilità finanziarie - i programmi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio e circa 300 posti letto per la copertura di fabbisogni temporanei, quale quello legato allo studio universitario.

Sarà completata la ricognizione del patrimonio abitativo pubblico con riferimento a quello di proprietà di Enti, Fondazioni e altri soggetti in grado di valorizzare la propria azione in funzione di obiettivi di natura sociale e valutando l'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

3. Grandi progetti di riqualificazione urbana

Verranno realizzati rilevanti programmi di riqualificazione urbana di rilievo regionale, quali ad esempio quelli di Ponte Lambro a Milano, Zingonia in provincia di Bergamo e l'area ex Neca a Pavia, anche attraverso specifici accordi di programmazione negoziata.

Oltre all'avvio della riqualificazione del quartiere di Via Adriano a Milano e alla realizzazione del Piano di risanamento del quartiere Incis di Pieve Emanuele, il Programma regionale di edilizia residenziale pubblica individuerà, d'intesa con le realtà locali, nuove aree di intervento in quartieri con situazione di grave disagio, favorendo la coesione sociale e assicurando la partecipazione attiva degli abitanti e delle associazioni presenti nel territorio, sull'esempio dei Contratti di Quartiere.

4. Risparmio energetico e risanamento ambientale del patrimonio abitativo

Il risparmio energetico, a partire da quello relativo al patrimonio residenziale pubblico, è uno dei temi strategici per il futuro dell'abitare in Lombardia, anche in rapporto alle direttive dell'Unione Europea in materia.

Verrà impostato un programma per garantire la qualità edilizia e ridurre i costi energetici per gestori e utenti, alimentato anche da risorse derivanti da un apposito Fondo regionale di rotazione (30 milioni di euro nel prossimo triennio) e da attuare anche in raccordo con gli operatori artigiani lombardi e le imprese di costruzione, anche attraverso l'utilizzo delle risorse dei piani vendita delle Aler.

La priorità è attribuita anche alle residue situazioni di potenziale rischio per la salute generate dalla presenza di sostanze pericolose, quali l'amianto.

Le azioni da avviare concernono la conoscenza dello stato del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la raccolta dei fondi, anche utilizzando canali di finanziamento europei, la realizzazione di interventi integrati sugli edifici, l'acquisizione delle necessarie competenze degli operatori coinvolti, l'accompagnamento degli utenti per un migliore utilizzo del patrimonio abitativo, forme di promozione degli interventi di recupero energetico sulle grandi utenze, iniziative sperimentali per la progettazione e realizzazione di eco-quartieri pilota.

5. Rilancio del ruolo delle Aler e accreditamento per l'housing sociale

Il ruolo delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale verrà valorizzato, nella loro funzione centrale di attori delle politiche abitative pubbliche, in particolare in relazione alla loro responsabilità sociale, mediante azioni di qualificazione, risparmio ed efficienza gestionale, realizzativa, di presidio sociale, al fine di garantire economicità e qualità dei servizi all'utenza, nonché maggiore sicurezza, vivibilità e integrazione nei quartieri e per prevenire il degrado, anche grazie ad una maggiore tempestività di esecuzione delle manutenzioni, in particolar modo per le emergenze.

Sul punto particolare rilievo sarà prestato al regime fiscale delle Aler, che dovrà essere approfondito alla luce del ruolo sociale del patrimonio abitativo, estendendo i benefici e gli sgravi fiscali per gli interventi di manutenzione e riqualificazione energetica, anche alla luce del ruolo centrale che ha la casa nell'ambito della recente manovra per la stabilità finanziaria del Paese.

Saranno avviate misure di accreditamento di altri soggetti operanti nel campo dell'abitazione sociale, con particolare riferimento al mondo cooperativo, del volontariato e del no-profit, con il fine di coinvolgere e qualificare soggetti privati nell'attuazione delle politiche di edilizia sociale, in un'ottica di sussidiarietà destinata ad estendersi a tutte le linee di intervento, con l'obiettivo di assicurare una congrua provvista di alloggi in locazione con affitti sostenibili. Sono individuate due forme di accreditamento, da un lato per i soggetti che sviluppano e attuano interventi di housing sociale dal profilo progettuale a quello realizzativo e, dall'altro, per i soggetti specializzati nella gestione del patrimonio in locazione sociale.

Particolare rilievo sarà attribuito, oltre che all'esperienza realizzata, alla trasparenza di bilancio, alla capacità gestionale e alla rete di rapporti con gli operatori dell'housing sociale.

6. Fondi immobiliari

Lo strumento del fondo immobiliare è una delle principali novità sperimentate in questi anni nelle politiche per l'abitare. L'istituzione del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (fondo FIL) permetterà la realizzazione di circa 800 alloggi e 800 posti letto per necessità temporanee, di studio, di assistenza o altro, già programmate entro il 2013: tra gli interventi attesi nei prossimi 12/18 mesi, ad esempio, gli interventi di Via Cenni a

Milano e di Senago (MI). Altre iniziative verranno avviate in raccordo con gli Enti locali e altri soggetti che stanno realizzando o hanno realizzato progetti di housing sociale.

Il FIL rappresenta senza dubbio uno strumento di sviluppo di iniziative di housing sociale importante che può costituire un modello per stimolare l'attivazione di altri Fondi immobiliari, come confermato da iniziative già in corso (Opera, con contributi regionali a valere sui Servizi abitativi a canone convenzionato; Bicocca, Pompeo Leoni, Bovisa, ...), o una opportunità utile alla eventuale partecipazione a fondi di housing sociale.

Strumenti applicativi dedicati potranno essere sviluppati al fine di favorire il conferimento di proposte al FIL.

Il Sistema dei fondi immobiliari fungerà inoltre da leva e impulso per azioni volte ad utilizzare – a fini di housing sociale – il patrimonio immobiliare invenduto oppure non adeguatamente valorizzato presente sul territorio regionale considerando anche l'urgenza di una risposta al bisogno abitativo di fasce sociali deboli e svantaggiate.

In questo senso un ambito di applicazione del FIL sarà relativo a sperimentazioni per riportare sul mercato tale patrimonio invenduto o sotto-utilizzato, al fine di destinarlo, in aggiunta alle nuove costruzioni, a quella parte della domanda abitativa che si trova in situazioni bisognose non estreme, ma neppure in grado di accedere al libero mercato.

7. Informazione ai cittadini

In un percorso di profondo cambiamento del modo di intervenire sui bisogni e della ridefinizione dell'offerta abitativa, viene condiviso l'impegno a qualificare l'azione di informazione dei cittadini, anche con modalità e strumenti che integrino gli apporti dei soggetti che compartecipano all'attuazione delle politiche di welfare abitativo.

Per questo motivo, tra gli altri interventi di comunicazione finalizzati anche a favorire la coesione sociale nei quartieri, saranno potenziati i punti di informazione regionali presenti sul territorio (Sportello Casa) e sviluppata la collaborazione con gli Uffici informativi di Agenzie comunali per la casa, Aler, Università e di altri enti/soggetti, in un'ottica di comunicazione integrata. Attenzione specifica sarà data ad iniziative pubbliche con associazioni di natura sociale, professionali (Artigiani) e organismi professionali, tra cui in particolare i Consigli Notarili, per fornire informazioni e servizi ai cittadini sui temi della locazione e della compravendita immobiliare.

8. Leve urbanistiche per l'abitare sociale

La dimensione urbanistica rappresenta, secondo la comune consapevolezza, un importante ambito di impegno nelle politiche per l'abitare. L'obiettivo strategico di Regione Lombardia sarà quindi quello di introdurre 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 a tutti quei soggetti sociali che hanno bisogno dell'abitazione in affitto.

Nell'ambito dei Piani di Governo del Territorio i Comuni garantiranno attenzione allo sviluppo delle azioni per l'abitare sociale, con misure volte a soddisfare il relativo fabbisogno abitativo anche favorendo il mix abitativo con quote erp.

Regione Lombardia definirà in merito indirizzi di carattere urbanistico, in grado di facilitare l'attuazione degli interventi e di cogliere anche le opportunità offerte dalla nuova normativa, in attuazione del d.l. 70/2011.

9. Le migliori esperienze

È condivisa l'importanza del valore sociale nella qualità dell'abitare, valore inevitabilmente connesso con la qualità costruttiva ed architettonica.

La progettualità deve saper bene interpretare le esigenze sociali presenti nelle nostre comunità, che stanno modificando rapidamente la loro composizione e le caratteristiche presenti nella domanda abitativa, recuperando la migliore tradizione dell'edilizia popolare lombarda. Da qui l'importanza di promuovere presso le Amministrazioni comunali, le Aler, le parti sindacali, gli operatori del settore e i professionisti la conoscenza delle esperienze più rappresentative, sia per gli aspetti costruttivi e/o di inserimento urbano, che di pianificazione nell'ambito dei Piani di Governo del Territorio. L'impegno per il futuro sarà quindi 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

I problemi sociali e di sicurezza sono il punto centrale delle politiche abitative, in particolare nelle grandi città: occuparsi di casa oggi vuol dire curarsi delle persone che vi abitano. Il miglioramento delle condizioni di vita e di sicurezza delle comunità, anche attraverso azioni di contrasto all'abusivismo, misure di attenzione per gli abitanti più anziani, a cui si affiancano le nuove generazioni e le fasce vulnerabili di popolazione, è da considerarsi di primaria importanza nell'ambito della complessiva gestione della politica residenziale pubblica, sia a livello regionale che locale, unitamente ad un'attenzione particolare per azioni di sensibilizzazione ai temi della legalità nei quartieri.

In tale contesto un ruolo essenziale è quello rivestito dai Comuni, cui si affiancano le Aler quali costruttori di socialità e altri soggetti sociali presenti nel territorio, nell'ambito di un percorso che prevede, tra gli altri, la realizzazione di specifici progetti in materia di tutor di fabbricato, task-force per emergenze manutentive, mediazione linguistica e integrazione culturale, aggregazione, custodi sociali/portierato, mix sociale, morosità incolpevole, servizi alla persona e, in particolare, ai disabili.

Si promuoveranno iniziative per favorire l'uso responsabile del patrimonio abitativo da parte degli utenti, anche con attenzione al risparmio energetico e all'uso degli spazi comuni.

L'esperienza di integrazione sociale attivata da Regione Lombardia con Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale, Polaris SGR per il progetto Maison du Monde a

Milano, ma anche quella del Villaggio Barona costituiscono un modello di riferimento per nuove azioni di integrazione sociale, culturale e abitativa.

Di fondamentale importanza è la partecipazione degli abitanti nelle scelte e negli interventi che hanno effetto sulla qualità dell'abitare nell'area o nel quartiere, nonché il rapporto con tutte le realtà locali, istituzionali e non.

Essenziale, in tale ambito, è il ruolo di cerniera del no profit e del volontariato (Caritas, Ciessevi).

IL PERCORSO DI SVILUPPO

Le azioni prioritarie illustrate saranno attivate a partire dall'inizio del 2012, per ottenere in tempi brevi primi concreti risultati. Sono misure e politiche che prevedono il coinvolgimento di molteplici soggetti. E' quindi necessario verificare periodicamente e in maniera coordinata l'attuazione delle azioni. Per questo motivo le attività di confronto e monitoraggio relative al Patto per la Casa proseguiranno anche durante la fase attuativa, aperta con la sottoscrizione del Documento.

Regione Lombardia conferma il "Tavolo Istituzionale del Patto per la Casa", prevedendo momenti di confronto plenari nel corso del 2012, finalizzati alla valutazione sullo stato di attuazione delle 10 linee di intervento e al loro sviluppo.

La realizzazione delle azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi indicati dalle linee di intervento sarà accompagnata, per quanto necessario, da momenti di elaborazione congiunta e dall'utilizzo di strumenti di partenariato.

Nel corso del 2012 il "Tavolo Istituzionale del Patto per la Casa" farà periodicamente il punto rispetto all'avanzamento delle linee e delle misure, stabilendo eventuali integrazioni o correttivi, anche alla luce del nuovo Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica.

Il "Tavolo Istituzionale del Patto per la Casa" costituirà inoltre punto di riferimento anche delle altre sedi di concertazione attualmente attive presso Regione Lombardia sul tema delle politiche abitative.

SOTTOSCRIZIONE

Le linee di azione così identificate costituiranno impegno riconosciuto da tutti i soggetti sottoscrittori, quale riferimento per la propria azione istituzionale, programmatica e operativa. Esse costituiscono poi l'elemento di base di un percorso da proseguire, con l'intendimento di arricchire e qualificare ulteriormente l'azione comune per l'abitare in Lombardia.

Questo documento vuole infine costituire uno stimolo propositivo e progettuale per il governo del Paese al fine di costruire insieme un nuovo impegno comune per le politiche abitative.