

Milano, 29 giugno 2018

Proposte di modifica e integrazione al regolamento regionale 4/2017

Premessa

Una riflessione seria e puntuale sulle politiche abitative, attuate negli ultimi anni da Regione Lombardia, può essere la giusta premessa per dare risposte più adeguate e complessive alle esigenze dei cittadini che hanno la necessità di accedere all'offerta dell'edilizia pubblica e sociale.

Riteniamo quindi positiva l'iniziativa di revisione delle norme sugli accessi, così come è apprezzabile la disponibilità, su questo tema, a sviluppare un confronto con le Organizzazioni Sindacali. Auspichiamo inoltre che vi sia la possibilità, in un prossimo futuro, di riconsiderare e modificare la stessa legge regionale 16/16 su alcuni temi di fondo. In particolare riterremo importante affrontare le seguenti problematiche:

- l'assenza di un finanziamento strutturale al comparto all'interno del bilancio regionale, indispensabile per garantire flussi di investimento atti alla conservazione del patrimonio e all'aumento dello stock abitativo (pubblico e sociale) e necessario per accompagnare le aziende ad un ristabilimento dell'equilibrio economico, superando quel modello di autosostenibilità che ha determinato la crisi delle ALER.
- La riorganizzazione delle ALER: tenuto conto che l'ampliamento della competenza territoriale mette alla prova la capacità di risposta all'utenza e l'efficacia gestionale.
- L'ingresso degli operatori privati nella gestione del patrimonio pubblico in modo concorrenziale alle Aler o ai gestori pubblici.
- La riduzione dell'offerta di alloggi a canone sociale attraverso i piani vendita degli alloggi pubblici e la possibilità di sottrarre quote rilevanti di patrimonio da destinare a gestioni più redditizie, con l'abolizione della "riserva" degli alloggi da destinare all'emergenza abitativa e le conseguenti difficoltà dei Comuni.

Riteniamo poi coerente, da parte nostra, in base anche a quanto sostenuto precedentemente riproporre due questioni:

- in attesa della revisione del regolamento mantenere la precedente normativa, in modo che possano comunque essere emessi i bandi per all'assegnazione degli alloggi.
- Evitare che ai cittadini non UE sia richiesta, invece della autocertificazione, una documentazione difficile e costosa da recuperare, quando non impossibile da reperire.

Nel merito del confronto sul testo inviato riguardante la revisione del Regolamento 4/2017 formuliamo le seguenti proposte.

Modifiche e integrazioni proposte

Il testo a cui si fa riferimento per le osservazioni sindacali è quello comprendente le modifiche e integrazioni già proposte dall'assessorato successivamente alla sperimentazione.

All'art. 2 (*Ambito territoriale e strumenti della programmazione*)

Comma 1 bis – Integrare il testo della norma aggiungendo il comma seguente:

“Il piano regionale di cui al comma 3 dell’art. 2, legge regionale 8 luglio 2016, n.16, (Disciplina regionale dei servizi abitativi) determina gli indirizzi strategici, gli obiettivi, le linee d’intervento e il coordinamento della spesa per lo sviluppo del sistema regionale dell’offerta di servizi abitativi. Il piano regionale costituisce il documento di riferimento per la programmazione territoriale.”

All'art. 3 (*Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali*)

Comma 4 – Alla fine del capoverso inserire il testo seguente:

“..., sentiti anche i pareri dell’ALER di competenza e delle organizzazioni sindacali e di rappresentanza degli inquilini presenti nel territorio.”

All'art. 4 (*Piano annuale dei servizi abitativi pubblici e sociali*)

Comma 3 – Sostituire il **punto d)** con il seguente testo:

*“individua per ciascun Comune e sulla base di un’adeguata motivazione, le eventuali categorie di particolare rilevanza sociale, **ulteriori** rispetto a quelle indicate all’art. 14.”*

Comma 4 – Sostituire il secondo capoverso con il seguente testo:

“Prima dell’approvazione da parte dell’assemblea dei sindaci è garantito dal Comune capofila l’accesso pubblico alla documentazione della proposta di piano annuale e un termine per la formulazione di osservazioni. Il piano annuale è approvato, su proposta del comune capofila, dalla suddetta assemblea dei sindaci, previo esame delle osservazioni, entro il 31 dicembre.”

All'art. 6 (*Definizione di nucleo familiare*)

Comma 1, lett. c)

Con la legge 76/2016 si riconosce ai conviventi di fatto il diritto d’accesso all’ERP in condizioni di parità rispetto alle coppie unite da vincoli di matrimonio, perciò, fermi restando i presupposti di sussistenza della stabile convivenza e del suo accertamento, per il quale è sufficiente riferirsi alla dichiarazione anagrafica (c. 37 art. 1, l. cit.), sembra del tutto incongruo mantenere un termine di durata di due anni della convivenza ai fini della definizione di nucleo familiare (art. 1 comma 45, l. cit.). In ogni caso, stante la nuova normativa nazionale, non si possono stabilire termini diversi (**un anno**) rispetto a quelli riferiti a nuclei familiari uniti da vincoli di matrimonio o a conviventi legati da vincoli di parentela (v. successiva lett. e).

All'art. 7 (*Requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici*)

Sul tema dell’accesso il Sindacato non può che risollecitare una modifica delle norme relative nel senso sotto indicato:

- la riduzione a **2 anni** del termine di possesso della residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in Regione Lombardia
- la riduzione a **3 anni** del termine per i cittadini che hanno positivamente risolto le condizioni che hanno determinato la perdita del diritto ad un alloggio pubblico, relativamente alle specifiche causali di cui agli stessi punti. Ad eccezione degli alloggi occupati *sine titulo*.

Per quanto concerne le modifiche specifiche al testo dell'articolo si propone:

Comma 1, lett. f)

Premesso che la legge regionale 16/16, art. 26, comma 8, non integra la previsione di un termine di cinque anni successivi alla notifica della risoluzione del contratto ai fini della partecipazione del nucleo alle procedure di assegnazione con la condizione che il debito sia stato estinto, si propone:

- di mantenere almeno una tutela rispetto alla circostanza che il nucleo familiare possa trovarsi in situazione di accertata difficoltà economica;
- di prevedere che il debito possa essere estinto prima della verifica requisiti e non sia ostativo della partecipazione all'avviso pubblico

Comma 1, lett. g) – Modificare il testo con la seguente integrazione:

“g) assenza, secondo le risultanze della banca dati di cui all'art. 22, comma 4, della l.r. 16/2016, di eventi di occupazione abusiva di alloggio o di unità immobiliare...”

Comma 1, lett. j) – Modificare il testo con la seguente integrazione:

“j) possesso, in sede di verifica dei requisiti di accesso, dell'attestazione dei servizi sociali di cui all'art 13, unicamente per i nuclei familiari in condizioni di indigenza.”

Comma 3 – Aggiungere, dopo la parola figli *“limitatamente alla condizione che l'alloggio sia rilasciato in forza di provvedimento giudiziario o altro provvedimento esecutivo”*

All'art. 9 (Domanda di assegnazione)

Comma 1bis – Abrogare integralmente il testo.

La possibilità per i richiedenti cui è riconosciuta la condizione di indigenza di presentare la domanda nel solo Comune di residenza introduce una condizione per l'accesso aggravata da una ingiusta disparità di trattamento.

Comma 2 – Mantenere il testo del Regolamento vigente con la possibilità di opzione da parte del nucleo familiare di presentare la domanda nel Comune di residenza o di attività lavorativa e, in assenza di alloggio adeguato, in un Comune del piano di zona.

Considerando che il nuovo modello di assegnazione degli alloggi predetermina l'abbinamento con la scelta dell'alloggio per il quale il richiedente decide di concorrere, essendo conosciute le caratteristiche dell'unità immobiliare con l'accesso alla piattaforma informatica, si propone di sostituire la tabella con la seguente

n u m e r o u t i l i	Superficie utile residenziale (sur) in mq per gli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti ai sensi o successivamente alla l.r. n. 1/2000, art. 3, comma 52		Superficie utile residenziale per gli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti precedentemente alla l.r. n. 1/2000, art. 3, comma 52	Per tipologia A si intende un alloggio in cui è presente uno spazio cottura all'interno del locale di soggiorno; per tipologia B si intende invece un alloggio in cui è presente una cucina separata o separabile dal locale soggiorno e dotata di autonoma sorgente di aerazione ed illuminazione diretta
	Tipologia A) ⁽¹⁾	Tipologia B) ⁽¹⁾		
1	36	41	46	
2	42	48	55	
3	51	57	65	
4	71	75	80	
5	84	85	93	
6	93	95	Nella superficie massima disponibile	

Dalle superfici di cui sopra sono escluse le superfici dei balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili.

(1) Resta ferma la possibilità di abbinamento di alloggio di superficie inferiore a quella indicata al rigo relativo ad un utente.

Comma 3 – Mantenere invariato il testo vigente.

Comma 9 – Al termine aggiungere i seguenti capoversi:

“In tal caso ai soggetti convenzionati sono consegnate le credenziali per l’accesso al sistema informatico e la conseguente attività di inserimento delle domande tracciata ai fini del riconoscimento del soggetto a cui il cittadino si è rivolto. i contenuti generali della convenzione e i dettagli tecnici sull’utilizzo della piattaforma sono definiti da un atto di indirizzo regionale, sentiti tutti i soggetti della convenzione”

All’art. 9 bis (*Avviso e domande per l’assegnazione di unità abitative oggetto di sgombero a seguito di occupazione senza titolo*)

La novità di questo articolo meriterebbe una riflessione più approfondita in relazione agli obiettivi che si pone, cioè di assegnare immediatamente gli alloggi occupati senza titolo per i quali si procede allo sgombero.

Va innanzitutto precisato che le condizioni normative attualmente applicate permettono già ai Comuni e alle ALER di operare in tal senso. Non appare comprensibile il motivo ostativo alla possibilità di assegnare l’alloggio “liberato” ai nuclei familiari presenti nelle graduatorie comunali attuali.

Per quanto concerne, invece, il nuovo regolamento, il combinato disposto tra la frequenza dei bandi e la auspicata tempestività di assegnazione dovrebbe risolvere all’origine il problema, atteso che gli alloggi liberati rientrano immediatamente tra quelli da indicare come disponibili da parte degli Enti proprietari. Per questi motivi riteniamo di dubbia applicabilità ed efficacia questa nuova procedura.

Ciò premesso, qualora si ritenesse di mantenere questo specifico percorso di assegnazione, e precisato che non ci è stato consegnato l’allegato 3 indicato al comma 1, sul quale quindi non siamo in grado di fare alcuna valutazione, riteniamo opportuno evidenziare di seguito alcuni elementi da consegnare al confronto:

- deve essere esplicitato che i requisiti di accesso sono quelli di cui all’art 7;
- gli alloggi devono essere immediatamente/contextualmente immessi nella disponibilità per l’assegnazione con questa procedura, diversamente vanno indirizzati alla assegnazione ordinaria;
- sia posto un limite quantitativo percentuale (es. 5%) alle assegnazioni annuali con questa procedura rispetto al numero complessivo di assegnazioni ordinarie.

All’art. 10 (*Domanda di assegnazione di unità abitative nello stato di fatto*)

Comma 3 – Modificare come segue:

*“L’importo delle spese che possono essere sostenute dall’assegnatario per i lavori di ristrutturazione non può essere superiore ad euro 8.000,00 IVA inclusa **per la città di Milano e 4.000 euro IVA inclusa per le altre province della Lombardia**; tale importo è decurtato dal canone di locazione, **fino al recupero totale della somma**, secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al comma 4.”*

All’art. 10 bis (*Condizioni particolari nell’assegnazione di alloggi per servizi abitativi transitori*)

Comma unico – Si propone di introdurre la seguente disposizione:

“Per i fini di cui all’art. 23, comma 13, della legge regionale 16/16, i Comuni possono assegnare le unità abitative destinate a servizi abitativi transitori a nuclei familiari in condizioni di particolare e motivata rilevanza sociale, sprovvisti di uno o più requisiti di cui all’art. 7 del presente Regolamento, e nei casi accertati dai servizi sociali di condizioni personali, familiari e lavorative tali da non consentire di soddisfare autonomamente il bisogno abitativo del nucleo stesso.”

All’art. 12 (*Formazione delle graduatorie*)

Comma 3 – Abrogare le lettere a) e b):

Comma 7 – Sostituire con il seguente testo:

“Avverso le graduatorie provvisorie il richiedente, entro 15 giorni dalla loro pubblicazione nelle forme di legge, può presentare all’ente proprietario la richiesta di rettifica del punteggio a seguito dell’esito di un procedimento amministrativo o giudiziario avviato prima della scadenza del termine di presentazione della domanda di assegnazione ovvero di una condizione sopravvenuta alla data di invio della domanda al sistema informatico”.

All’art. 13 (*Nuclei familiari in condizioni di indigenza*)

Comma 2 – Sostituire con il seguente testo:

*“L’attestazione delle condizioni di indigenza costituisce presa in carico ai sensi dell’art. 23, comma 3 della l.r. 16/2016 ed è **condizione necessaria per la stipula del contratto.**”*

All’art. 14 (*Categorie diversificate per l’integrazione sociale*)

Comma 1 lett. d) - Abrogare

Comma 1 Lettera f) - Modificare come segue

*“**Altre categorie** di particolare e motivata rilevanza sociale da definirsi secondo quanto previsto all’articolo 4.”*

Comma 2 – Sostituire il testo dopo la parola “dichiarate” con il seguente *“**fatta eccezione dell’appartenenza ad Altra categoria.**”*

Inserire un nuovo comma 2bis:

comma 2bis – *“**I comuni in sede di programmazione annuale ai sensi dell’art. 4 possono destinare una percentuale fino al 10% degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso**”*

dell'anno agli appartenenti alle Forze di Polizia. Le procedure di bando e assegnazione per questa categoria sono gestite direttamente dagli Enti Proprietari al di fuori delle procedure di cui agli articoli 8, 9 e 10 del presente Regolamento”.

All'art. 15 (*Assegnazione delle unità abitative*)

Comma 1ter - Abrogare

All'art. 17 (*Ospitalità*)

Comma 1 – Al primo capoverso togliere le parole “**non rinnovabile**” e aggiungere il seguente capoverso:

“L’ospitalità può essere rinnovata per una sola volta e per un periodo di sei mesi, con autorizzazione dell’ente proprietario, a fronte di comprovate e ulteriori necessità.”

Comma 3 – Mantenere il testo attualmente vigente

All'art. 18 (*Ampliamento del nucleo familiare*)

Comma 1bis – Dopo la parola “discendenti” inserire le parole “*e ascendenti*”

All'art. 19 (*Coabitazione*)

Comma 1 – Dopo la parola “autorità” inserire “*ovvero per motivi di assistenza diversa all’assegnatario o a un componente del nucleo che abbia con età superiore a 65 anni.*”

Comma 4 – Mantenere il testo attualmente vigente.

All'art. 21 (*Subentro nell’assegnazione*)

Comma 1 – Inserire il punto *c*) con il seguente testo:

“c) i soggetti di cui al punto 1bis dell’art. 18 purché la convivenza nel nucleo perduri da almeno un anno dal momento del decesso dell’assegnatario”

All'art. 22 (*Mobilità*)

Dopo il comma 1 inserire i seguenti nuovi commi

“Comma 1bis - La mobilità è ammessa nei casi previsti all’articolo 23 comma 9 lett. h) della Legge Regionale 16/2016 purché la modifica dell’ISEE del nucleo familiare rientri nei limiti previsti dall’articolo 7 comma c) del presente Regolamento.”

“Comma 1 ter – L’assegnatario presenta all’ente proprietario la domanda di mobilità dal servizio abitativo sociale verso il servizio abitativo pubblico, corredata dalla documentazione comprovante la variazione della condizione economica, e, nelle more della definizione del suo procedimento, il canone da versare, a far data dal momento

dell'avvenuta peggioramento della condizione economica, è quello corrispondente a quello del servizio abitativo pubblico.

Art. 25 (Decadenza dall'assegnazione)

Dopo il comma 5 inserire un nuovo comma 5bis con il seguente testo:

“Comma 5bis - Su istanza dell'interessato l'ente proprietario, e del presente articolo, dispone la revoca del provvedimento di decadenza prima dell'esecuzione dello stesso quando:

- a) relativamente alla condizione di cui al comma 1 punto 4) lettera j) l'assegnatario provveda a produrre la documentazione necessaria all'aggiornamento dell'anagrafe utenza che dimostri il possesso dei requisiti di accesso di cui all'articolo 7**
- b) relativamente alla condizione di cui al comma 4 la morosità sia stata sanata ovvero sia stato definito e sottoscritto tra l'ente e l'assegnatario un accordo per il recupero del debito anche attraverso un programma di rateizzazione.”**

All'art. 28 (Norme transitorie e finali)

Comma 4 – Modificare come segue

“Fino alla data di pubblicazione delle graduatorie di cui al comma 3 restano in vigore ed efficaci tutte le procedure previste all'articolo 6 del Regolamento Regionale 1/2004.”

Inserire un comma 13 con il seguente testo:

comma 13 “Le unità abitative già concesse in locazione ai sensi e con le procedure di cui all'art 15 del Regolamento Regionale 1/2004 possono essere assegnate ai nuclei familiari ivi residenti purché all'atto della assegnazione risultino in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del presente regolamento.”

Modifiche e integrazioni all'allegato 1

(Condizioni familiari, abitative, economiche e residenza)

Da un punto di vista generale dobbiamo sottolineare che:

- la distribuzione del punteggio appare poco equilibrata rispetto all'esigenza di far emergere un'oggettiva priorità di bisogno
- mancano casistiche rilevanti rispetto alla condizione di bisogno (es. sfratto eseguito, senza fissa dimora, disoccupazione, ricongiunzione,...) e un punteggio rilevante per i nuclei familiari alloggiati in via temporanea ai sensi dell'art. 23 comma 13 della L.R. 16/16 e che devono lasciare l'alloggio nei termini previsti dalla norma.
- sulla questione della residenza, sia per i 5 anni, sia per l'attribuzione dei punteggi, invece, sarebbero, invece, da considerare le argomentazioni di cui alle sentenze 2 e 40 del 2013 della Corte Costituzionale che hanno ribadito che, ai fini di una provvidenza regionale, la residenza o la dimora stabile costituisce un criterio non irragionevole, ma non altrettanto può dirsi quando alla residenza o alla dimora stabile viene associato un predeterminato e significativo periodo minimo di tempo, poiché vengono introdotti elementi di distinzione arbitrari, non essendoci alcuna correlazione tra la durata della residenza e le situazioni di bisogno e disagio che costituiscono il presupposto di fruibilità del beneficio. Non è, infatti, presumibile apoditticamente che chi risiede nella Regione o nel Comune da meno di 5 anni versi in stato di bisogno minore da quelle persone che vi risiedono da più tempo.

Ciò premesso indichiamo di seguito le modifiche e integrazioni al testo.

Punteggi per appartenenza alle categorie

Lettera d) – *Abrogare* in riferimento alle modifiche proposte per l’articolo 14, *In subordine* attribuire **punti 5** uniformemente alle altre categorie.

Lettera f) – *Modificare* il testo sostituendo le parole “*Altra categoria*” con le parole “*Altre categorie*” e rendere possibile ai Comuni l’attribuzione di un **punteggio fino a 7** con adeguata motivazione esplicitamente riferita a condizioni omogenee di emergenza abitativa conclamata.

Punteggi per condizioni familiari

Aggiungere il punto 5. con il seguente testo:

“6. Ricongiunzione – Nucleo familiare che necessiti di alloggio idoneo per accogliervi un parente disabile di cui alle seguenti fattispecie:

- a) *ricongiunzione del concorrente con disabilità dal 74% al 100% con ascendenti o discendenti diretti o collaterali di primo grado presenti nella domanda (PUNTI 4)*
- b) *ricongiunzione del concorrente ascendente e discendente diretto o collaterale di primo grado con disabile dal 74% al 100% residente nel Comune in cui è stata presentata la domanda (PUNTI 2)”*

Aggiungere il seguente punto 7:

“7. Disoccupazione – Stato di disoccupazione, del richiedente o di altro componente presente nella domanda, sopravvenuto all’anno di riferimento dell’ISEE e che perduri al momento della presentazione della domanda, cha abbia determinato una caduta di reddito complessiva superiore al 50%. (PUNTI 2)”

Punteggi per condizioni abitative

Modificare il testo del **punto 6. (Abitazione impropria)** nel modo seguente:

6. Abitazione impropria – Inserire la virgola alla fine e aggiungere le parole “*inadeguata e/o precaria – Assenza di dimora*”

Punto A2. – Prevedere un punteggio pari a **7**

Punto A3. – Prevedere un punteggio pari a **6**

Punto A4. – “*in strutture di assistenza e beneficenza **pubbliche** o legalmente riconosciute*”. Inoltre prevedere un punteggio pari a **6**

Inserire il punto C: - “**C. Richiedenti che versino in situazioni di grave deprivazione alloggiativa e/o assenza completa di dimora, accertate dai servizi sociali ovvero da altri enti di assistenza legalmente riconosciuti**” (PUNTI 6)

Modificare il testo del **punto 7 (Rilascio alloggio)**. nel modo seguente

“Nuclei familiari che debbano rilasciare o abbiano rilasciato l’alloggio a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione o separazione consensuale, ovvero a seguito di altro provvedimento giudiziario o amministrativo

- a) *sia stato eseguito il provvedimento di rilascio da meno di un anno e il richiedente si trovi in una delle condizioni di cui al punto 6. (Abitazione impropria, inadeguata e/o precaria – Assenza di dimora) per il quale non si deve considerare il tempo di permanenza previsto al*

punto A1. Il termine di rilascio da meno di un anno non si considera al richiedente già in possesso di provvedimento di assegnazione al quale non sia stato dato seguito in mancanza di alloggio idoneo (PUNTI 8)

- b) sia stato eseguito il provvedimento di rilascio e il concorrente abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio non avente i requisiti minimi di adeguatezza di cui all'art. 9 comma 2 (PUNTI 6)*
- c) sia decorso, al momento della presentazione della domanda, il termine fissato per il rilascio ovvero sia stato notificato l'atto di precetto ai fini dell'esecuzione (PUNTI 6)*
- d) sia in possesso del titolo esecutivo di sfratto, ma non sia decorso, al momento di presentazione della domanda, il termine fissato per il rilascio (PUNTI 3,5)*

Qualora il provvedimento di esecuzione sia riferito ad azione di separazione legale o divorzio e riguardi il rilascio della casa coniugale e il coniuge richiedente sia obbligato al versamento dell'assegno mensile di mantenimento dei figli, non viene considerato, ai fini del rispetto del requisito di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 7, il diritto di proprietà o altro diritto reali di godimento relativo alla casa coniugale nella quale risiedono i figli”

Punteggi per periodo di residenza

Coerentemente con quanto precisato in premessa si propongono le seguenti modifiche:

Abrogare la tabella riferita al periodo di residenza nella Regione

Modificare la scala di permanenza e l'attribuzione dei punteggi per il periodo di residenza nel Comune nel modo seguente:

- Fino a 2 anni Punti 1
- Da 2 a 4 anni Punti 2
- Da 4 a 6 anni Punti 2,5
- Da 6 a 8 anni Punti 3,5
- Da 8 a 10 anni Punti 4
- Oltre 10 anni Punti 5