

## **Convegno Politiche abitative CGIL Lombardia**

**22 giugno 2021 - modalità video conferenza – ore 9:30÷13:30**

Il Dipartimento Politiche abitative intende realizzare nel mese di giugno 2021 un convegno per sviluppare una riflessione relativa all'edilizia residenziale pubblica e più in generale all'abitare sociale "esteso", in Regione Lombardia. La pandemia da Covid-19 non ha affatto attenuato la domanda di alloggi da destinare alle fasce di popolazione che manifestano un fabbisogno derivante da condizioni sociali deboli o comunque a basso reddito, anzi nell'ultimo anno le problematiche si sono maggiormente accentuate.

In ragione di questo incipit, crediamo che la risposta vada data su un doppio piano: da una parte alla fascia sociale dei meno abbienti e più in generale dei cittadini vulnerabili, a cui deve essere assicurato il diritto all'abitazione in ambito di tutela sociale; dall'altra occorre dare risposte a quei cittadini che pur disponendo di reddito medio-basso non hanno la forza di affrontare da soli il mercato immobiliare, e che comunque non possono accedere all'abitare della tutela sociale. Più in generale, per quanto afferisce all'abitare sociale esteso, vi sono altri piani d'intervento, non meno importanti, che andrebbero attenzionati. In particolare ci si riferisce alla cosiddetta disponibilità temporanea di un alloggio: agli studenti fuori sede, ai giovani alla ricerca di autonomia dal nucleo familiare di provenienza e alle persone che si trovano in altra regione per motivi appartenenti alla sfera della salute (persone in cura e accompagnatori), e ad altre diffuse situazioni a partire dai lavoratori momentaneamente lontani dal proprio luogo di abituale residenza.

All'interno di questo universo si intende approfondire i temi evidenziati e offrire qualche spunto di riflessione e di possibile orientamento alle scelte di politica abitativa pubblica, che dall'epoca della delega alle regioni (fine anni '90), sul territorio lombardo, ha evidenziato molti spazi di non governo o di insufficiente interpretazione della domanda.

L'obiettivo della ricerca di cui ci si vuole occupare all'interno del convegno è l'approfondimento per temi, al fine di offrire spunti utili alla Politica e a chi amministra le risorse economiche della collettività.

*A- L'impegno per il mantenimento e l'ampliamento del patrimonio immobiliare pubblico, è condizione essenziale per offrire risposte adeguate al fabbisogno abitativo di molti cittadini in ambito di tutela sociale o non in grado di affrontare il mercato immobiliare. In tal senso è opportuno procedere ponendosi alcune domande:*

- 1) **Costruire nuovi alloggi?** Potrebbe rappresentare la via maestra per arricchire e costituire il nuovo patrimonio immobiliare pubblico. Tale strada, al netto della problematica relativa all'utilizzo di nuove superfici da destinare alle costruzioni, comporterebbe la determinazione di fattori ambientali e finanziari impegnativi in un contesto urbano già abbastanza "sfruttato" e casse pubbliche che dalla cancellazione del Fondo GESCAL, avvenuto alla fine del 1995, non sono mai state prodighe di attenzioni al fabbisogno abitativo, fabbisogno che nel corso degli ultimi 20 anni è aumentato e si è sempre più diversificato. È un aspetto da esplorare, sebbene comporti una certa complessità.
- 2) **Recuperare edifici pubblici inutilizzati?** Abbondante e ben distribuito nel paese è il patrimonio immobiliare pubblico lasciato inutilizzato e spesso abbandonato al lento degrado. La Lombardia non è indenne a tale fenomeno, pertanto questa strada determina sicuramente un'opportunità concreta, che si confronta con la valutazione di impatto economico costo-beneficio.
- 3) **Istituire premi di cubatura ai privati per nuove costruzioni?** Nell'ambito del mercato edilizio privato tale previsione potrebbe diventare un acceleratore di opportunità per l'arricchimento del

patrimonio immobiliare pubblico da destinare al fabbisogno espresso nei singoli comuni, e quindi da amministrare a livello locale all'interno di una cornice legislativa regionale.

- 4) **Ridefinire gli spazi abitativi per persone anziane?** Sempre più di frequente si vengono a configurare situazioni, all'interno dei nuclei familiari, che rideterminano la composizione del nucleo familiare stesso. Tale aspetto comporta spesso condizioni paradossali tra singole persone o coppie in rapporto alla superficie dell'abitazione, anche con costi di gestione insostenibili per i titolari dell'alloggio. Pertanto, una mobilità "oculata" offerta dalla proprietà, a costo zero per l'inquilino, potrebbe determinare il recupero di superfici abitative riassegnabili. Aspetto molto delicato, soprattutto sul piano umano e sociale, che comunque va indagato.
- 5) **Riqualificare alloggi sottosoglia?** È possibile individuare attraverso un'attenta anagrafe del patrimonio immobiliare di proprietà pubblica (ALER e Comuni) tutte quelle realtà abitative che sono state fin'ora non assegnate per insufficiente superficie calpestabile, al fine di destinarle, in via transitoria, a famiglie mononucleari in emergenza abitativa.
- 6) **Riconvertire alloggi invenduti nel settore immobiliare privato?** Il numero degli alloggi invenduti costruiti nel corso degli ultimi 10/15 anni in regione Lombardia è cospicuo. Anche al fine di favorire il mix sociale, tanto auspicato e mai praticato, è auspicabile che una parte degli alloggi già costruiti dai privati, e non venduti, vengano acquisiti/acquistati dai comuni e dalle ALER a prezzi calmierati per *rimpiangere* il patrimonio immobiliare pubblico carente.

B- *L'obiettivo di disporre di un patrimonio immobiliare residenziale pubblico non può essere considerato solo in ragione del possesso del numero di abitazioni sufficienti a soddisfare la domanda, ma deve prendere in esame anche la qualità della vita delle persone in quello "spazio" dal punto di vista del benessere complessivo. In buona sostanza occorre riorientare l'abitare sociale in un'ottica anche di "welfare urbano", e in tal senso è opportuno porsi alcune domande:*

- 1) **L'alloggio è inserito in un edificio che consente una sufficiente e tranquilla socialità?** Spesso gli edifici pubblici sono meri contenitori di spazi alloggiativi, che determinano da una parte l'isolamento sociale delle persone, e dall'altra una qualità dell'abitare non in grado di garantire un "vicinato sereno". D'altra parte una condizione non ottimale di vicinato, non favorisce il senso di appartenenza e di coesione sociale. L'avvio di un programma pluriennale di riqualificazione del c.d. "costruito" potrebbe, nel tempo, fornire quel benessere abitativo necessario a garantire un "vicinato sereno" e di qualità, in grado di ridurre notevolmente le tensioni sociali oggi presenti in molte realtà di edilizia residenziale pubblica e determinare un adeguato "welfare urbano". Riqualificare gli spazi abitativi dal punto di vista fisico, significa migliorarli anche dal punto di vista energetico, obiettivo che porta vantaggi ai costi di gestione e all'ambiente.
- 2) **I servizi sanitari e/o di acquisto, in generale, sono facilmente raggiungibili senza l'uso dell'automobile da tutte le persone alloggiate nei quartieri residenziali?** In particolare le persone anziane, i genitori con bambini piccoli e i cittadini con disabilità si trovano di frequente in condizioni di difficoltà quando occorre muoversi per soddisfare elementari, quanto primari, fabbisogni di vita (ambulatori medici e veterinari, farmacie, negozi). In tal senso occorre considerare che la vivibilità urbana non può prescindere dall'offrire opportunità relazionali informali. Occorre quindi domandarsi se i quartieri sono provvisti di servizi di vicinato, se vi sono infrastrutture (piste ciclabili, spazi pedonali, ...) in grado di agevolare la mobilità per il soddisfacimento dei bisogni elementari. E nell'ambito infrastrutturale sono da considerare

anche gli aspetti della mobilità estesa intro/extra quartiere, quali le reti dei trasporti pubblici urbani.

**3) Le condizioni di buon “welfare urbano” possono dipendere solo da infrastrutture materiali?**

Le prestazioni residenziali non dipendono solo dalla dotazione di infrastrutture materiali dei quartieri, ma anche dalla disponibilità e qualità della comunicazione. Da questo punto di vista è necessario ipotizzare la cablatura di tutti gli edifici destinati all’edilizia residenziale pubblica, per consentire alle persone di disporre della fibra ottica nelle abitazioni e negli spazi comuni, al fine di garantire il diritto alla comunicazione telematica: facilitando l’accesso all’informazione e ai servizi. I quartieri *smart* non possono essere solo ad appannaggio della città a reddito medio-alto e dei quartieri con abitazioni di proprietà.

**4) La sicurezza dei quartieri può prescindere dal benessere abitativo?**

Anche in questa dimensione dell’abitare occorre fare un salto di qualità, con decisione e schiettezza. Si tratta di promuovere la sicurezza come stato di benessere individuale e collettivo, promuovendo politiche per la sicurezza che abbiano l’obiettivo della diminuzione dei comportamenti sociali non compatibili con il benessere collettivo. Pertanto la sicurezza dei quartieri non può essere solo l’affidare il territorio all’azione della polizia o alla presenza dell’esercito. In tal senso è possibile promuovere azioni di sostegno per garantire l’accessibilità degli spazi, anche mediante l’illuminazione e la qualità dell’arredo urbano. Sempre in chiave sicurezza, è opportuno tenere in considerazione e sollecitare la partecipazione e la coesione sociale, anche attraverso interventi atti a costruire la comunità di quartiere; per esempio una comunità che sia in grado di gestire la manutenzione degli spazi comuni. La formazione mirata a giovani, donne e anziani, finalizzata a far emergere la giusta sensibilità verso l’aggregazione e la coesione, coinvolgendo le agenzie educative formali e l’associazionismo locale, i patronati e la rete sindacale. Tali azioni partecipate possono enfatizzare e ampliare l’agire delle buone pratiche sociali. Nei quartieri devono essere previsti spazi destinati al teatro e alla musica, e più in generale alle arti, perché tali pratiche servono ad educare i giovani al bello e mantenere tra gli adulti il giusto equilibrio tra l’abitare e il saper abitare. Ciò significa garantire spazi di aggregazione che permettano alle persone di ritrovarsi in ambienti dove la cultura sia preminente (biblioteche e ludoteche), perché la cultura e il “gioco finalizzato” sono l’essenza della crescita equilibrata delle persone; la sola reperibilità in “rete” di tali risorse non può essere sufficiente a colmare il necessario approfondimento offerto dalla fonte cartacea o il calore dello scambio umano in biblioteca o in teatro. Non meno importanti sono i luoghi per mantenere allenato il corpo (palestre, piscine, campi sportivi per le diverse discipline sportive).

**5) La transizione ecologica è solo un esperimento politico o può essere un atto concreto che parte dai quartieri residenziali pubblici?**

In questi mesi si è molto parlato della transizione ecologica; al di là dei grandi progetti riguardanti aspetti che non sono nell’immediata disponibilità della partecipazione dei singoli cittadini, crediamo ci possano essere progetti immediatamente cantierabili in ogni quartiere. Si tratta di recuperare e progettare spazi da destinare a verde (parchi di prossimità) per attività ricreative, ma anche solo per inserire negli agglomerati più cementificati micro polmoni verdi a beneficio della comunità locale.

**C-** *Il terzo obiettivo, relativo a **studenti e mobilità sanitaria**, è forse quello più complesso, perché risponde ad una domanda cresciuta in modo visibile solo negli ultimi anni. Ma è anche la domanda a cui la Politica da minore peso, in quanto le persone sono disposte a sacrificare altri bisogni pur di soddisfare necessità immediate ed urgenti. Spesso ciò determina perfino l’indebitamento del nucleo*

*familiare o all'opposto la rinuncia al bisogno, con conseguenze irreversibili sia in un caso che nell'altro.*

- 1) **Può un territorio con il numero più alto di atenei del paese e la sanità ospedaliera più all'avanguardia, che ospita ogni anno centinaia di migliaia di persone (studenti, malati e accompagnatori), non avere un patrimonio immobiliare pubblico in grado di soddisfare una domanda alloggiativa in continua crescita?**
- 2) In Lombardia ci sono 8 università pubbliche con sedi articolate su buona parte del territorio e almeno altrettanti atenei privati, con circa 1,2 milioni di studenti impegnati nei vari corsi di studi. Molti di questi studenti si caratterizzano per essere definiti "fuori sede", spesso con percentuali significative sul totale ( UNIMI A.A. 2019/2020 > 50% - Università Bocconi A.A. 2019/2020 > 78%). Ciò sta a significare che per centinaia di migliaia di studenti tale fabbisogno si manifesta con la necessità di disporre di spazi dove poter serenamente portare a termine il proprio percorso di studi. L'adeguatezza della risposta significherebbe anche rendere più accogliente la regione e contemporaneamente svolgere un compito di investimento sul versante del potenziamento della cultura, con ritorni anche sull'economia a effetto moltiplicatore.
- 3) Sul versante della "mobilità sanitaria" alcune associazioni stimano che lo spostamento di persone che necessitano in vario modo di cure mediche verso Regione Lombardia assommano a più di 100 mila unità all'anno. È del tutto evidente che si tratta di eserciti silenziosi in continua ricerca di un alloggio temporaneo, per soddisfare il bisogno primario dell'abitare, che nel caso della "mobilità sanitaria" servirebbe ad alleviare senza altri aggravii le cure e il decorso della malattia.

*D- Per i **giovani maggiorenni** affrancarsi dal proprio nucleo familiare è un vero e proprio percorso ad ostacoli. Spesso i giovani, anche quando hanno un lavoro, sono costretti a vivere nel nucleo familiare di origine per assenza di alloggi in locazione a prezzi accessibili. Tale condizione, comparata con il resto dei paesi europei, ha diverse implicazioni sulle dinamiche sociali ed economiche.*

- 1) **È possibile originare una politica abitativa giovanile diversa dall'aiuto all'acquisto (comunque insufficiente nelle modalità conosciute) e ipotizzare anche composizioni di nuclei familiari diversi dalla classica coppia (es.: gruppi di coabitazione)?**
- 2) Sempre più spesso per i giovani maggiorenni, vivere in famiglia diventa un ripiego mal sopportato. Le molteplici situazioni che determinano le scelte abitative dei giovani, al di fuori dalla sfera dello studio, impongono l'improrogabile scelta di destinare alloggi a tale realtà sempre più in accentuazione. Pertanto, si pone la necessità di un'offerta alloggiativa con soluzioni abitative ben distinguibili in grado di rispondere ad una peculiare domanda.

*E- Le **risorse economiche** rappresentano una variabile imprescindibile delle politiche abitative. Anche in questa direzione occorre dare una svolta decisamente innovativa, considerando la necessità urgente di un Piano generale di edilizia abitativa pubblica e un collegato Programma di edilizia residenziale nell'arco temporale breve, ma prospettando un periodo medio-lungo. In tal senso è fondamentale dare certezza e continuità al gettito, almeno nella misura minima strutturale dell'1% del bilancio regionale. Alle risorse base, proprie del bilancio regionale, vanno poi aggiunte le risorse che di volta in volta si renderanno disponibili (fondi statali, fondi strutturali, CDP, altro).*

1) **È possibile dare continuità ad un programma di edilizia residenziale pubblica, tenendo conto dei mutati bisogni delle persone, attraverso risorse disponibili in modo continuativo?**

2) La penuria cronica delle risorse economiche e l'incertezza della disponibilità non consentono di avviare programmi di sviluppo di un qualsivoglia patrimonio immobiliare pubblico. In tal senso, in risposta alla crescente domanda sociale, è opportuno strutturare risorse finanziarie affinché i Programmi di edilizia residenziale pubblica possano essere sviluppati nel tempo con una certa armonia rispetto al fabbisogno.

F- *La **governance**, posta come ultima questione non rappresenta certo un aspetto marginale dell'abitare sociale. Si può ben affermare che è, insieme alle risorse finanziarie, la questione cardine dell'intera problematica in esame. Nel suo essere centrale, rappresenta sul piano economico, sociale e della qualità della vita delle persone un punto fermo ineludibile. Per raggiungere l'obiettivo è necessario individuare, oltre che orientamenti politici mirati, uno strumento competente e un luogo nel quale sia possibile dettare indirizzi, programmi e iniziative. Mutuando proposte già in essere, è possibile individuare nella costituzione dell'**Agenzia regionale per l'Abitare** lo strumento competente necessario a sviluppare indirizzi e programmi per concretizzare il futuro e auspicabile Piano regionale di politiche abitative pubbliche. All'interno dell'Agenzia regionale per l'Abitare Pubblico (**ArpAP**) dovrebbero confluire le migliori competenze regionali in materia, capaci di determinare un'interlocuzione di alto profilo tra gli Organi pubblici deputati al governo e il partenariato sociale (Associazioni di interesse significativamente rappresentative del mondo tecnico-scientifico, della domanda aggregata, dei gestori e delle imprese interessate).*

1) **È possibile affidare ad un soggetto competente la prerogativa di fornire indirizzi e programmi condivisi, affinché si possa dare continuità a politiche abitative pubbliche?**

2) L'assenza dei luoghi di interlocuzione e programmazione, dove possa trovare spazio il partenariato sociale, è un vulnus da colmare per effetto legislativo regionale. Non è più pensabile affidare solo alla volontà politica del momento la disponibilità temporanea per godere di spazi di confronto, che allo stato attuale comunque rimangono informali e spesso senza esito significativo. Fermo restando il ruolo negoziale delle Parti sociali.