Le esperienze dell'accordo territoriale nel monfalconese

Cristiana Morsolin
Assessore ai Servizi Socio Assistenziali e Politiche Giovanili
del Comune di Monfalcone

Come si legge nella presentazione del programma della giornata di oggi, i Comuni sono considerati "sensori attivi" dei bisogni e delle istanze dei propri cittadini. Ed infatti noi amministratori che ogni giorno viviamo immersi nel nostro territorio sentiamo da molto vicino il dramma della casa, lo vediamo negli occhi di chi non riesce più a mantenere quella che ha o di chi proprio non ce l'ha e l'impotenza di non dare risposte immediate la sentiamo tutta.

La casa è l'inizio, è elemento fondamentale attorno al quale ognuno di noi costruisce il proprio mondo di relazioni, affettive, lavorative, amicali. Da dove partiamo la mattina e dove torniamo alla sera, dove stiamo se abbiamo l'influenza, dove i nostri figli giocano e studiano. Immaginiamoci senza questo punto fisso. Ci è quasi impossibile. Ma oggi, nella nostra società, in cui il lavoro è prevalentemente precario, anche la casa non è più un punto fisso, ma è diventata precaria anche lei. Legata strettamente alle regole di mercato, è diventata strumento di rendita, completamente slegata del mondo del lavoro e dei redditi. E' significativo il grafico pubblicato sull'Espresso dell'8 marzo.



Oggi in una famiglia con un reddito di 22.500€ l'affitto per un monolocale copre il 27% e un appartamento con quattro stanze pesa per 60%.

A questo punto non ci serve essere grandi economisti per capire una delle cause per cui parliamo di nuove povertà o del perché non si fanno figli o perché i giovani restano oltre i 30 anni a vivere con i genitori.

Da questi pochi dati è chiaro che **il tema della casa deve tornare ad essere centrale nella politica se vogliamo parlare di sviluppo della società, di integrazione, di ricostruzione del tessuto sociale**.

Monfalcone, Comune ad alta tensione abitativa, di vocazione industriale, vede gran parte dei suoi cittadini legati al mondo operaio, con una percentuale significativa di cittadini migranti è, purtroppo, assolutamente in linea, se non anche superandoli, con i dati nazionali.

Mi preme segnalare i dati che ci ha fornito l'Agenzia Sociale per la casa, Prontocasa, con la quale abbiamo stipulato una convenzione dal settembre 2006. i dati riguardano il territorio dell'Ambito Socio Assistenziale Basso Isontino.

In circa 6 mesi di attività 29 utenti si sono rivolti all'Agenzia per poter usufruire del servizio. Di questi il 31% erano stranieri ed il restante 69% italiani. Il 58% del totale era composto da famiglie con figli. Sono state accompagnate nella contrattazione e nella stesura del contratto di locazione 11 famiglie. Così afferma la responsabile dell'Agenzia Sociale Prontocasa: "Il dato impressionante che emerge è come ad un canone medio mensile di 510.91€ corrispondano salari e stipendi mensili pari a 1080.00€ (in una fascia da 800 a 1800 euro). Il canone di affitto incide per il 47% nel bilancio famigliare. Se al dato semplice si sommano le spese per accedere al contratto di locazione (agenzia, registro, apertura contratti acqua, luce, gas, etc.) e le spese mensili a carico dei conduttori il bene casa arriva ad incidere per il 65% sul bilancio familiare."

Il Comune ha l'obbligo di tutelare la salute dei propri cittadini che passa necessariamente anche attraverso il diritto all'abitare.

Ma come possiamo rendere questo diritto esigibile? Come possiamo far uscire la casa dall'area della questua per farla entrare nell'area del diritto?

Sicuramente è indispensabile intervenire per riuscire a calmierare gli affitti. Come? Attualmente disponiamo di alcuni strumenti.

L'Edilizia Residenziale Pubblica è elemento su cui investire prioritariamente con finanziamenti certi ricavati dalla fiscalità generale. Anche qui può essere esaustivo un

dato: nel 2005, in Italia, sono state costruite 1900 case popolari contro 300.000 di edilizia privata.

L'altro strumento è la **legge 431 del 1998** che prevede il fondo degli abbattimenti affitti ed i contratti a canone concordato. La fotografia della situazione a Monfalcone è la seguente: 450 domande per un fabbisogno complessivo che si attesta intorno al milione di euro per il 2006 e 131 contratti a canone concordato registrati al Comune. Emerge una certa sproporzione nell'utilizzo dei due canali. Inoltre in uno dei tavoli che l'Amministrazione ha organizzato con le organizzazioni degli inquilini, della proprietà edilizia e con tutti i soggetti che si confrontano attivamente sul tema della casa è emerso che è ancora scarsa la conoscenza sulla possibilità di questi accordi agevolati. Alcune persone chiedono ancora l'equo canone.

Pertanto su suggerimento dei partecipanti il Comune ha deciso di investire in una campagna di informazione e di publicizzazione dell'accordo territoriale che se applicato permette di ridurre la percentuale di incidenza della casa sul reddito.

Esempio:
annuncio di locale in affitto a Monfalcone

centrale appartamento arredato composto da soggiorno e angolo cottura, camera da letto, bagno **€ 450 50 mq 2 locali**

Applicando il canone concordato al valore più alto ed aumentato del 30% in quanto trattasi di alloggio ammobiliato otteniamo un affitto di 390€.
Questo per quanto riguarda l'inquilino, ma il proprietario recupera il guadagno in quanto l'ICI sull'alloggio si riduce dal 7 per mille al 4.5 per mille ed ottiene una riduzione del 30% sul reddito imponibile.

A questo abbiamo affiancato una sezione dedicata del nostro portale dove trovare le informazioni riguardanti tutto quello che può riguardare il tema della casa e che vogliamo implementare sempre più con il contributo di tutti coloro che sono sensibili al problema e per fortuna sono molti.

In particolare su questo aspetto abbiamo anche cercato un raccordo con i Comuni a noi vicini che, anche se non sono inseriti nella delibera del CIPE, non significa che il problema non lo vivano. Riteniamo fondamentale una condivisione del problema in un

ottica di integrazione delle politiche e delle azioni che vogliamo tradurre sia nei Piani di Zone che a livello di Città mandamento.

Attraverso una estesa campagna di informazione vogliamo mandare un messaggio forte. È necessario un atto comune di indignazione verso un libero mercato dei canoni che non è più sostenibile da questa società, che ingabbia lo sviluppo. Questo stato di cose non favorisce neanche i proprietari che devono attuare poi lunghe procedure legali per attivare gli sfratti perché i loro inquilini non ce la fanno a pagare. In provincia di Gorizia nel 2005 tra le nuove sentenze emesse dal tribunale ci sono state 8 di sfratto per necessità, 27 per finita locazione e 131 per morosità, nel complesso un più 20,29 % rispetto al 2004 (dati Ministero dell'Interno). Tutti dobbiamo sapere che esiste la possibilità del contratto concordato così possiamo cominciare a chiedere, proporre un accordo che agevola inquilino e proprietario e cercare di abbandonare nei fatti il canone libero in attesa che ci possa essere una modifica futura della legge in questo senso.

Questo vuole essere un punto di partenza, abbiamo ancora molto lavoro da fare e su più fronti. Una grossa fetta riguarda il mondo sommerso sul quale ci stiamo attrezzando per incrociare i dati anche con altri enti.

Ma la grande scommessa ci viene data soprattutto dagli strumenti che ci offre **la legge 9**. Abbiamo cominciato a costruire i piani triennali di intervento per far fronte al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica. Proprio partendo dal fabbisogno i Comuni hanno la possibilità di costruire, in sinergia con le Ater, un intervento che dia una spinta significativa di rilancio sul tema della casa. Attraverso lo strumento dei piani, i Comuni potranno portare al tavolo del 17 aprile, con il Governo, quel messaggio forte di cui parlava Cecchi e cioè che la casa è il **primo servizio essenziale** per i propri cittadini.