



Associazioni Inquilini e Abitanti

## LOMBARDIA. CHE COS'È LA NUOVA LEGGE REGIONALE SULL'ERP E PERCHÈ OPPORSI



Milano, 14/12/2015

CONTINUARE A DIFENDERE IL DIRITTO ALLA CASA PER TUTTI

La nuova proposta di legge regionale sull'abitare approvata dalla Giunta il mese scorso e che dovrà essere dibattuta e approvata dal consiglio regionale per diventare esecutiva, è passata in sordina. Non se ne parla né sui giornali né in tv né tantomeno per le strade. Eppure questa nuova legge ha la pretesa, già dal titolo "Disciplina regionale dei servizi abitativi" (1) e dalle dichiarazioni di chi se n'è fatto portavoce ("una delle leggi più importanti della storia della Regione Lombardia"), di essere una riforma globale dei servizi abitativi. Si tratta di una manovra da 350 milioni di euro che verranno spesi NON per finanziare la manutenzione e l'assegnazione dell'attuale patrimonio pubblico sfitto; NON per salvaguardare il diritto per tutti ad avere un tetto da abitare MA per stravolgere la funzione sociale dell'edilizia pubblica, subordinarla ancora di più alle logiche di mercato, ai meccanismi di privatizzazione, a conseguenze di frammentazione delle fasce più deboli della popolazione: un altro attacco della guerra ai poveri! Le vecchie norme verranno abrogate e sarà proprio questo testo a contenere organicamente tutta la disciplina sull'abitare in Lombardia. Per questo motivo riteniamo sia importante informare quante più persone sia possibile all'interno delle nostre città e di ogni quartiere su quanto sta accadendo, per spezzare questo silenzio.

Questo opuscolo vuole essere proprio uno strumento chiaro e comprensibile in questo senso.

## LA CASA? NON E' PIU' UN DIRITTO!

Prima di tutto, andiamo a vedere quali sono i punti principali contenuti nella nuova legge regionale.

entrata massiccia delle cooperative e del privato sociale nella gestione abitativa, favorendo soluzioni economicamente più remunerative a scapito delle persone più svantaggiate;

ulteriore aumento dei canoni d'affitto;

eliminazione delle assegnazioni per emergenza di sfratto, che sarebbe quindi demandata a cooperative o gestori privati;

temporaneità delle assegnazioni di casa popolare: dopo 8 anni verrebbero rinnovate solo in caso di permanenza dei requisiti iniziali. Chi verrebbe invece escluso potrebbe essere indirizzato verso alloggi in housing sociale (con canoni d'affitto sicuramente più elevati) gestiti sempre da cooperative o privato sociale.

Più avanti andremo a vedere nello specifico, ma dalle premesse è già evidente come questa proposta di legge regionale non possa che diminuire le possibilità di avere un'abitazione. Non si tratta certo di un fulmine a ciel sereno; queste misure costituiscono infatti il coronamento di decenni di politiche abitative di dismissione del patrimonio pubblico, con vendite, privatizzazioni, veri e propri attacchi alla casa intesa come diritto. La proposta di legge, in questo senso, si colloca pienamente in continuità con tali politiche, e ne è una diretta conseguenza. Non si tratta quindi di un cambio di rotta, bensì della piena

realizzazione delle logiche del profitto all'interno delle politiche sulle case ERP. Non solo: abbiamo visto in questi anni come gli interventi normativi riguardanti l'edilizia pubblica abbiano precisi effetti su tutto il mercato immobiliare, anche e soprattutto quello privato. Limitare l'accesso alla casa popolare significa, direttamente, obbligare la domanda a rivolgersi al libero mercato degli affitti.

Si può parlare di una vera e propria strategia, che ha come perno sia la dismissione di qualsivoglia residuo di edilizia pubblica a canone sociale, sia la volontà di mantenere un enorme quantitativo di alloggi sfitti, sia pubblici che privati. Il tutto a vantaggio di immediati interessi legati alla rendita immobiliare, di cui questo tipo di politiche sono diretta espressione.

## ADDIO ALL'ERP

La prima novità del testo è l'abolizione definitiva dell'Edilizia Residenziale Pubblica, Erp.

Il nuovo sistema sarà articolato in Servizi abitativi pubblici (i cosiddetti alloggi popolari) e Servizi abitativi sociali (cioè quelli che si rivolgono a chi non sarebbe in grado di pagare un affitto di mercato e non avrebbe i requisiti per accedere alle graduatorie per le case popolari). Già in questo cambiamento di denominazione possiamo leggere la volontà di spostare risorse ed attenzione dagli alloggi popolari alle nuove forme di housing sociale e canone concordato, già sdoganate dal Piano Casa Renzi-Lupi e che si rivolgono unicamente alle fasce più agiate del proletariato urbano. L'obiettivo è quello di svuotare la funzione delle abitazioni popolari rendendole accessibili esclusivamente come extrema ratio per pochissimi, ultima forma di assistenza per i più disperati. Questa volontà era già chiara qualche mese fa, quando la Lega Nord, al governo della Regione, spingeva per modificare il requisito d'accesso dei 5 anni di residenza o lavoro in Lombardia a 10 anni, proprio per aumentare la selezione dei richiedenti. Se nel testo unico questa modifica non è passata in quanto ritenuta discriminatoria, ad ogni modo la Giunta si accaparra ora la possibilità di disciplinare con regolamenti regionali successivamente altri aspetti importanti come requisiti e soglia economica, cadenza dei bandi e decadenza dell'assegnazione. I regolamenti regionali non necessitano approvazione del Consiglio e somigliano ai decreti attuativi del Governo. È un meccanismo che già conosciamo, di recente usato per stabilire le condizioni di attuazione del Job Act, nel mondo del lavoro e prima ancora per la riforma della scuola pubblica, e che somiglia al gioco delle tre carte; le specificità del progetto vengono poste sul tavolo un po' alla volta e senza discussione politica per far passare inosservato il lento smantellamento dei diritti e per

ostacolare eventuali contestazioni.

Proprio sulla soglia economica e sulla cadenza dei bandi si giocherà una partita importante. Abbiamo già visto nelle scuole e nelle università come il semplice mutare del calcolo I.S.E.E. possa diventare un attacco ai diritti di tutti per l'accesso ai servizi e alle borse di studio nell'ottica di un'istruzione di classe per pochi; e così un diverso calcolo potrebbe impedire l'accesso ad un'abitazione per molti. Allo stesso modo, come abbiamo letto spesso nelle dichiarazioni della classe dirigente, emerge la volontà di tagliare il numero di bandi ordinari, riducendoli fino ad uno solo annuale. E ciò si aggiunge alla mancanza assoluta nel testo del progetto di qualche accenno alla graduatoria in deroga, che consentiva un accesso più rapido nell'assegnazione per le situazioni di sfratto imminente o di mancanza di alloggio. Cancellare la graduatoria in deroga vuol dire eliminare un importante polmone, che permetteva a tante famiglie di evitare la miseria.

Per questo anche se molte specificità sono rimandate ai regolamenti successivi, l'indirizzo del progetto di legge è ben chiaro: un attacco diretto all'istituzione delle case popolari, al diritto di tutti ad avere un tetto sulla testa.

## PRIVATI ALL'ARREMBAGGIO

La grande svolta, anche in ambito di edilizia pubblica, totalmente in linea con lo smantellamento del welfare e la gestione, in atto già da tanti anni, in altri ambiti di servizio (sanità, scuola servizi sociali...), è il prepotente ingresso in campo dei privati. Con la nuova legge i servizi abitativi (pubblici e sociali) potranno essere forniti anche dai privati come imprese edilizie, cooperative, enti del terzo settore. E non è tutto. A questi gestori spetterà anche il compito di procedere alle assegnazioni, mentre i bandi resteranno di competenza del comune. Per consentire tutto questo è stato previsto un sistema di accreditamento mediante concorso (simile a quello previsto nella riforma della sanità lombarda) che, ancora una volta, dovrà essere definito successivamente con regolamento della giunta, al riparo dagli occhi dei cittadini. I gestori privati dovranno anche occuparsi dell'accompagnamento verso altri servizi abitativi degli inquilini che hanno mutato condizione economica. E non sarà di certo un accompagnamento graduale e indolore, visto che la legge prevede, nel caso in cui l'inquilino rifiutasse la mobilità presso un altro servizio abitativo sociale, il rilascio forzoso entro 6 mesi senza proroghe e l'impossibilità di accedere ai bandi per 5 anni. Per questo ruolo svolto, ai gestori privati verrà erogato un contributo pubblico; una grande garanzia per palazzinari e cooperative di continuare ad assicurarsi

profitti su un diritto che dovrebbe essere universale, oltretutto per consentire la creazione di reti clientelari nel bel mezzo di quelle sinergie che si vengono a creare tra privati, istituzioni e cittadini bisognosi. Ma se questo non bastasse, per i grandi multiproprietari si è pensato anche ad un sistema per garantire la rendita sugli affitti. Il progetto prevede, infatti, un fondo in intesa con gli istituti bancari per sostenere il mantenimento dei canoni di locazione e la possibilità per tutti i Comuni di aprire le Agenzie Casa. Queste agenzie, già presenti su alcuni territori "all'avanguardia", hanno lo scopo di orientare nella ricerca di casa e sostenere l'affitto per morosità incolpevole. Per esperienza sappiamo che, mentre l'obiettivo di fare incontrare domanda e offerta di alloggi sfuma per l'avidità dei proprietari, quello di garantire i soldi della rendita ai proprietari per gli affitti non pagati, è centrato perfettamente.

## SVENDITA DEGLI ALLOGGI

Nell'ultima parte del testo, al capitolo della previsione di spesa, si parla di circa 3.000 assegnazioni di alloggio all'anno sul territorio lombardo. Sappiamo anche che annualmente nello stesso territorio le richieste di sfratto sono circa 51.000 e le esecuzioni di sfratto 6.600 (fonte: Ministero degli Interni). Stando a queste cifre, viene naturale a chiunque pensare che, visto il numero degli sfratti, gli alloggi messi a disposizione non bastino e che ci sia bisogno di attivarsi per evitare a sempre più famiglie di dover vivere in strada. Ebbene, questa nuova "Disciplina regionale dei servizi abitativi" non si pone neanche il problema e arriva a tutt'altra conclusione. Nulla si dice, nel testo, circa la messa in uso delle migliaia di case Erp vuote (10.000 solo a Milano) e si prevede, invece, la possibilità di svendere il 15% del patrimonio, che equivale a circa 22.500 unità alienabili! A ciò si aggiunge la possibilità di "valorizzare" mediante affitto altre 7.500 unità. In caso di alloggi già assegnati e da alienare (si legga svendere) vale la regola per cui, nel caso in cui l'inquilino non dovesse accettare di acquistare o di spostarsi, si procede alla mobilità forzata. Questo sistema che obbliga gli abitanti a cambiare alloggio a comando in caso di svendita o di cambiamento della soglia economica, apre un discorso di precarietà dell'inquilinato, un vero e proprio contratto a tempo determinato per cui anche avere la casa dipenderà dalle condizioni incerte e provvisorie del mercato, dall'occupazione lavorativa o degli interessi di sostenibilità economica dell'ente gestore. Che svendere il patrimonio pubblico sia un modo per fare cassa è un meccanismo strano; il punto è anche comprendere come vengano spostate le risorse, per quali scopi e che fine hanno fatto, fino ad ora, le risorse che dovevano servire per rispondere ai bisogni dei cittadini. Dopo anni di malagestione Aler (gestione delle risorse finanziarie, speculazione edilizia, sottoscrizione di "titoli tossici", mancata manutenzione ordinaria che poi diventa straordinaria, appalti irregolari, megastipendi dei dirigenti, mazzette, etc.) oggi il buco economico è grande almeno quanto la totalità dei soldi messi in campo con questa riforma, 350 milioni di euro! Certo è più semplice raccontare che i soldi mancano perché gli inquilini sono morosi.

## SORVEGLIARE E PUNIRE, SENZA MANUTENERE

Infine è previsto un ampio sistema di controlli “per prevenire e contrastare le occupazioni abusive”. A tal scopo si rende possibile l’adozione di sistemi come il portierato sociale, il custode sociale, i presidi attivi e, soprattutto, l’utilizzo degli spazi vuoti non residenziali come presidi di sicurezza gestiti da forze dell’ordine, polizie locali o guardie giurate. È la vittoria della retorica di chi addita la responsabilità dei problemi in chi, per necessità, occupa degli alloggi lasciati colpevolmente vuoti, invece che verso chi specula e fa profitto sul diritto universale ad un tetto o chi non assegna le case disponibili. Una narrazione, insomma, in cui le vittime diventano carnefici, che ha la conseguenza di militarizzare e rendere più invivibili di quanto già lo siano i quartieri popolari, con conseguenze sociali devastanti. E per non farsi mancare nulla, nel progetto di legge si prevede una spesa di 3,65 milioni di euro per l’installazione di sistemi di videosorveglianza proprio allo scopo di evitare le occupazioni e gli atti vandalici. Tralasciando di commentare la superficialità di chi pensa di poter evitare le occupazioni grazie a delle telecamere, viene spontaneo domandarsi se per risparmiarsi queste non sia più consigliabile cominciare ad assegnare tutte quelle case lasciate vuote perché senza manutenzione. Ma è un problema che evidentemente la giunta non si è posta, visto che non c’è neanche un accenno ad un piano di manutenzioni per rendere assegnabili al più presto le numerose case lasciate vuote. In questo modo, com’è stato fatto in passato, si mette in campo un circolo vizioso per cui gli alloggi senza manutenzione diventano fatiscenti e danno il pretesto alle amministrazioni per venderle oppure buttarle giù per costruire dell’altro, magari un mega centro commerciale.

## IN SINTESI

Il nuovo progetto di legge regionale sull’abitare della Giunta della Regione Lombardia dovrà essere discusso e approvato in Consiglio regionale prima di diventare effettivo.

Scompare l’ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), soppiantata da Servizi Abitativi Pubblici (SAP), le cosiddette case popolari, e Servizi Abitativi Sociali (SAS), cioè housing sociale, canone concordato, etc.

Viene abolita la graduatoria in deroga (la cosiddetta graduatoria d'emergenza), che era un vero e proprio polmone per tante famiglie in emergenza abitativa.

Viene concesso ai privati e alle cooperative di fornire i Servizi abitativi pubblici, privatizzando la gestione degli alloggi popolari. A essi spetteranno anche le assegnazioni, mentre i bandi resteranno di competenza dei Comuni.

La cadenza dei bandi, i requisiti e la soglia economica per l'accesso alle graduatorie, i requisiti e le modalità dei bandi per l'accreditamento dei privati alla gestione dei Sap (cioè le modalità per cui i privati potranno gestire gli alloggi popolari), sono rinviati a regolamenti della Giunta successivi. I regolamenti regionali della Giunta non devono passare dalla discussione e dall'approvazione del Consiglio regionale per essere effettivi.

Si prevede un fondo in intesa con le banche e la creazione delle Agenzie Casa comunali per sostenere gli affitti in caso di morosità incolpevole, di fatto garantendo la rendita dei proprietari.

Si prevede la possibilità di alienare (cioè svendere) il 15% del patrimonio immobiliare pubblico, cioè circa 22.500 alloggi, e di valorizzare (cioè affittare) il 5%, cioè 7.500 unità.

Sarà possibile istituire dei presidi di sicurezza delle forze dell'ordine o delle polizie locali o di guardie giurate all'interno delle unità vuote dei complessi popolari.

All'incirca 3 milioni e 600 mila euro verranno spesi per installare sistemi di videosorveglianza per evitare le occupazioni abusive.

Non sono previsti dei piani di manutenzione degli alloggi popolari, né per quelli in uso, né per le decine di migliaia sfitti.

## CONCLUSIONI

Questa nuova proposta di legge regionale si va a sommare alle normative degli ultimi anni in un quadro di vero e proprio attacco verso i diritti più basilari. A partire dalla sanità fino alla scuola, passando per il lavoro e l'abitare sembra in atto un vero e proprio meccanismo di esclusione di una sempre più vasta fascia sociale. L'ottica non è più quella, se mai lo è stata, di garantire diritti fondamentali, ma di fornire servizi per chi può permetterselo e di prevedere soluzioni assistenzialistiche e di controllo sociale a basso costo per chi non può. Una coalizione dominante "bipartisan" ha sottoscritto questa proposta di legge e la dinamica di sottrazione del pubblico per un intervento sempre maggiore del privato è caratteristica principale di ciò che sta avvenendo anche sul piano nazionale con la trasformazione e ristrutturazione del welfare. Questi interventi legislativi sono supportati da dispositivi culturali che ne favoriscono la presa sulle masse e ne giustificano l'attuazione; retoriche mistificanti in cui si fanno passare le vittime per colpevoli e si tenta di spaccare l'unità della classe (l'art. 18 che "difendeva i fannulloni", i "garantiti del lavoro" contro i precari, i poveri che si attengono alla legalità contro "gli abusivi", gli stranieri che rubano le case agli italiani, etc.). Oltre che da modalità antidemocratiche di impostazione e messa in atto: i decreti legge, i regolamenti regionali, i poteri straordinari sono tutti meccanismi che consentono di evitare discussioni politiche ed eventuali mobilitazioni sociali di contrasto.

Opporsi a questo quadro e a queste narrazioni vuol dire costruire esperienze di autorganizzazione, solidarietà e mutuo soccorso dove loro dividono, a partire dai nostri quartieri. Opporsi a questa legge regionale è possibile, così come è possibile costruire delle alternative dal basso al pensiero unico. Blocchiamo la nuova proposta di legge regionale sui servizi abitativi.

Organizziamoci contro sfratti e sgomberi. Facciamo della solidarietà un'arma e continuiamo a sostenere le nostre rivendicazioni politiche in tema di diritto all'abitare:

- 1) Cancellazione della nuova proposta di legge regionale, che trasforma l'abitare in un mero servizio anziché in un diritto per migliaia di persone, e che distrugge completamente l'edilizia residenziale pubblica.

- 2) Stop dismissione e svendita del patrimonio pubblico: fermare la svendita del patrimonio



pubblico, bloccare i nuovi piani di vendita del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e del Demanio, come caserme, colonie e residenze degli enti.

3) Utilizzo da parte del comune di tutti gli stabili comunali sfitti, requisizione degli edifici statali regionali e provinciali sfitti per convertirli in E.R.P e requisizione dello sfitto privato di proprietà di banche e immobiliari per iniziare a far fronte alle migliaia di persone in graduatoria assegnando questi spazi o alloggi anche in autorecupero.

4) Autorecupero e assegnazione in stato di fatto delle migliaia di case sfitte: dare la possibilità di recuperare gli alloggi pubblici da parte di chi li abita occupandoli per necessità a costo zero per l'amministrazione, assegnare le case in stato di fatto del patrimonio Aler e comunale scalando poi le spese dagli affitti. Incentivare l'autocostruzione usando stabili come fabbriche, caserme per ricavarne alloggi per l'emergenza abitativa.

5) Blocco generalizzato di tutti gli sfratti, ivi compresi quelli per morosità, e degli sgomberi di tutti gli occupanti per necessità per non alimentare l'emergenza abitativa e ripartenza della commissione/sanatoria art.34 comma 8 approvata nel novembre 2012.

1 Qui il testo completo:[http://www.casa.regione.lombardia.it/shared/ccurl/149/956/Dgr%204270%20\\_6\\_11\\_2015.pdf](http://www.casa.regione.lombardia.it/shared/ccurl/149/956/Dgr%204270%20_6_11_2015.pdf)

A cura di:

COMITATO ABITANTI DI SAN SIRO

martedì h. 19.00 Spazio Micene, via Micene, Milano –[www.cantiere.org](http://www.cantiere.org) – Fb/Tw: Abitanti San Siro

COMITATO DI LOTTA PER LA CASA LAMBRATE

venerdì h. 19.30 Panetteria Occupata, v. Conte Rosso 20, Milano – casextutti@libero.it

## MOVIMENTO CASA CINISELLO

giovedì h. 21.00 Spazio20092, v. Cremona –spazio20092.wordpress.com – Fb/Tw: Mov  
Casa Cinisello