



DOCUMENTO PER L'AUDIZIONE DELL'VIII COMMISSIONE PARLAMENTARE 'AMBIENTE, TERRITORIO E INFRASTRUTTURE'.

Con un incremento degli sfratti per morosità pari al 17,58% rispetto al 2008, il 2009 si è chiuso con ben 61.484 richieste di sfratti, di cui 27.584 eseguiti, e ben 116.573 nuove richieste di esecuzione. A questi dati vanno aggiunte, ovviamente, tutte le richieste di sfratto avvenute negli anni precedenti al 2008.

Il dato che impressiona e che rende inadeguata la proroga rivolta alle cosiddette categorie protette in regola con i canoni d'affitto è che la soglia delle morosità incolpevoli ha abbondantemente superato l'80% sul territorio nazionale e supera anche il 90% nel nord del paese e nelle grandi città. Anche le piccole province soffrono non poco, basta guardare gli incrementi di città come Reggio Emilia e Prato superiori al 50%, o il dramma di Firenze che è arrivata oltre il 104%, con 2300 sfratti per morosità su un totale di 2900.

Anche le statistiche sulle insolvenze e sui pignoramenti testimoniano una sofferenza che interessa ceti sociali che si sono potuti permettere l'accensione di un mutuo e oggi non ce la fanno ad onorarlo. L'intervento dell'ABI e del Governo sta funzionando da calmiera ma il fenomeno appare destinato a crescere.

I canoni di locazione crescono in maniera costante e non sembrano subire flessioni. A Roma per 40 metri quadri bisogna sborsare circa 870 euro in media e a Venezia almeno 800. Milano segue con 780 euro, mentre Firenze si attesta sui 762 e Napoli 748 euro. Anche se questi sono dati che si riferiscono ad una media però rappresentano piccoli esempi di come abitare in tempo di crisi sia diventato impossibile per migliaia di inquilini di oggi o di chi è in cerca di un alloggio per formarsi una famiglia e lasciare il proprio nucleo familiare di origine.

Le dismissioni e i rincari dei canoni negli appartamenti degli Enti privatizzati, dei Fondi pensione, dei Fondi immobiliari e degli Enti assicurativi completano il quadro. Laddove l'inquilinato residente non potrà acquistare o sostenere il nuovo affitto arriverà un terzo interessato all'affare e magari sarà avvantaggiato nell'operazione proprio dal fatto che l'alloggio occupato vale di meno. Dentro una logica che considera l'abitazione un valore di scambio e non un valore d'uso.

Per queste ragioni sta crescendo - in particolare nella città di Roma - un nuovo protagonismo, quello degli inquilini che stanno resistendo alla politica di aumento indiscriminato degli affitti (300/700 € in più al mese) e delle dismissioni a prezzi di mercato attuata dagli Enti privatizzati, dai Fondi pensione (come quello della ex-Banca di Roma - Unicredit) e dai Fondi



immobiliari (come la FIMIT), che coinvolge più di 30.000 alloggi solo nella capitale; agli sfratti (oltre l'80% dei quali è per morosità incolpevole) e agli sgomberi; al pagamento dei mutui insostenibili praticati dalle banche.

Nelle grandi città italiane è stata attuata una politica che favorisce sempre di più la rendita immobiliare la quale ha contribuito a provocare la grave crisi economica e sociale che colpisce centinaia di migliaia di famiglie e singoli, lavoratori, precari e pensionati. Nel nostro paese non esiste il problema della mancanza di alloggi, ma esiste il problema del mercato della casa; infatti gli alloggi inutilizzati sono oltre 5 milioni (solo nella città di Roma sono state censite oltre 250.000 case vuote).

Questa politica sta colpendo ulteriormente i ceti sociali più deboli, sta impoverendo una larga parte del ceto medio, soprattutto chi vive con un solo reddito e sta cancellando l'intervento pubblico e il diritto ad abitare un alloggio a prezzi sostenibili.

Gli **Inquilini Resistenti** chiedono un atto di responsabilità e lungimiranza alle Istituzioni pubbliche e al Parlamento:

- *esprimere una nuova politica abitativa che metta al centro la tutela del reddito e il diritto alla casa,*
- *abbandonare il paradigma esclusivo del profitto e della rendita immobiliare,*
- *promuovere uno sviluppo proteso al superamento delle condizioni di precarietà della vita in tutte le sue dimensioni e non solo di quella economica.*

L'iniqua gestione delle città, il mancato rispetto dei diritti fondamentali, lo sfruttamento incontrollato e insostenibile del suolo, l'eliminazione della funzione calmieratrice del patrimonio abitativo degli enti pubblici, parapubblici e di quelli oggi privatizzati, costituiscono una minaccia che non è più possibile ignorare alla sicurezza di ciascuno di noi.

E' pertanto necessario e urgente creare le condizioni per una legge che, superando la 431 del 1998, conduca a soluzione le drammatiche emergenze alloggiative nazionali.

Occorre rilanciare il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica; fermare la politica - così come declinata dai provvedimenti governativi e regionali di social housing recentemente approvati - di nuove inutili cementificazioni del territorio e di privatizzazione del mercato degli alloggi diretto ai settori sociali più deboli.

Gli inquilini resistenti stanno oggi avviando a livello locale e nazionale un nuovo ciclo di lotte basato sulla reciproca solidarietà in coerenza con gli obiettivi sanciti dalla Costituzione per la difesa del diritto all'abitare di tutti e tutte.

Sul terreno del contrasto concreto all'emergenza abitativa e del sostegno economico **chiamano le forze parlamentari e il Governo** – così come stanno già facendo con le amministrazioni locali - ad un nuovo e legittimo protagonismo pubblico.



ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI - USB
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06 7628280 - 06 762821 - fax 7628233
Sito: www.asia.usb.it - e-mail: asia@usb.it



Chiedono quindi al Parlamento ed al Governo italiano di adottare ogni possibile misura rivolta a promuovere l'attuazione di questo percorso e in particolare:

- *di approvare una MORATORIA, vista la situazione di crisi delle famiglie italiane, che fermi subito gli aumenti degli affitti, le dismissioni insostenibili degli alloggi degli Enti privatizzati, il caro-mutui, tutti gli sfratti e gli sgomberi, anche quelli per morosità incolpevole e la sanatoria degli inquilini senza titolo;*
- *di fermare la gestione immobiliare degli Enti privatizzati - Casse o Fondazioni – e dei Fondi pensione e di quelli immobiliari (le famose SGR), richiamandoli alla loro funzione etico-sociale di gestione della cosa pubblica e di abrogare il comma 38 della legge 243/04;*
- *di ratificare in tempi brevi una legge di riforma delle politiche abitative che rispetti pienamente questi principi, mettendo a disposizione mezzi e risorse necessarie, e di abrogare la L. 431/98;*
- *usare lo strumento del social housing solo per il recupero del patrimonio sfitto e di quello degradato, riconoscendo il diritto di prelazione agli enti locali dove sono ubicati gli immobili;*
- *di convocare un Tavolo inter-Istituzionale con la presenza anche degli Enti Locali, dei Prefetti, degli Enti privatizzati, dei Sindacati e dei Comitati degli Inquilini per affrontare questa emergenza che coinvolge centinaia di migliaia di famiglie.*

Si allegano alcune considerazioni di carattere legale circa l'illegittimità costituzionale delle norme relative agli Enti privatizzati.

Roma 05 settembre 2010

per **AS.I.A. – USB (già RdB)**

Angelo Fascetti

Coordinamento Nazionale