



## L'Ater di Roma pubblica il bando dell'Housing Sociale, così la Regione Lazio continua a spremere il Patrimonio Pubblico

**E' stato pubblicato ieri sul sito dell'Ater del Comune di Roma il bando dell'Housing Sociale. Il nostro Sindacato aveva inviato alla direzione, proprio il 16 ottobre, una nota nella quale si affermano tutti i motivi di contrarietà nei confronti di questa ennesima forma di privatizzazione del Patrimonio Pubblico. Pubblichiamo qui di seguito alcuni tra i passaggi più significativi del documento di Asia-Usb.**



Roma, 18/10/2024

### **Oggetto: nota alla bozza del Bando c.d. Housing Sociale**

(...)

Viste le varie considerazioni che intendiamo comunicarVi, al fine di esporre più chiaramente possibile la nostra analisi, divideremo la presente nota per aree tematiche.

#### *La questione abitativa a Roma.*

Sono di recente pubblicazione i dati del Ministero dell'Interno relativi ai provvedimenti di sfratto ed alle loro esecuzioni nel 2023. Roma ribadisce il triste primato di Capitale degli sfratti: 5,6 esecuzioni al giorno domeniche e festivi compresi. Al contempo quasi 17.240 nuclei familiari affollano la graduatoria per l'assegnazione di un alloggio pubblico, con una media di attesa stimata in 10 anni. Tuttavia, i numeri ufficiali non rendono a pieno la dimensione dell'emergenza abitativa che opprime la città. Alcuni enti di ricerca, così come

associazioni attive nel sociale ed ex amministratori, hanno stimato in 40 mila il numero di famiglie in sofferenza abitativa, possessori dei requisiti economici e patrimoniali per l'assegnazione di un alloggio. Non da ultima l'attuale Giunta ha varato un Piano Casa, il Piano Strategico per il Diritto all'Abitare di Roma Capitale, che fra i suoi molti intenti ha quello di aumentare di alcune migliaia di unità la disponibilità di alloggi dell'Amministrazione Capitolina. È compito del competente Dipartimento comunale assegnare gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, siano essi di proprietà di Roma Capitale che dell'Ater di Roma, così come è un dovere della Giunta e dell'Assemblea approntare politiche abitative in grado di migliorare la tragica situazione sopra descritta.

### *La questione normativa*

L'Housing Sociale così come messo in atto dall'Ater di Roma è un'"invenzione". Non ci risulta di fatti una norma nazionale generale che preveda in modo specifico questo tipo di intervento. A parte alcuni piani limitati, gli interventi che hanno realizzato il Patrimonio Pubblico destinato all'assegnazione per titoli e requisiti in Italia, conducono a due tipologie di patrimonio: l'Edilizia Pubblica Sovvenzionata, frutto dell'intervento totalmente pubblico; l'Edilizia Pubblica Agevola o Convenzionata, frutto di interventi in cooperazione su terreni pubblici, spesso in parte sovvenzionati con finanziamenti pubblici. Nel primo caso sono state realizzate le cosiddette Case Popolari, nel secondo caso i cosiddetti Piani di Zona. Rimandiamo alle nostre numerose denunce per le truffe attuate in questi ultimi, oltre che alla corposa narrativa esistente (sentenze di Cassazione incluse). Il bando di Housing Sociale messo in atto dall'Ater nel 2019, deriva da una modifica normativa varata dalla Regione Lazio nel corso della precedente legislatura (Giunta Zingaretti), con l'evidente scopo di permettere all'Ente di incassare affitti più alti e vendere un'ulteriore quota di patrimonio.

Il comma 66 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 9 del 2017 è da noi considerato illegittimo, in quanto supera abbondantemente le prerogative regionali in materia, ponendosi in contrasto con la normativa generale per sua stessa enunciazione:

Gli enti gestori di edilizia residenziale sociale possono, in deroga alla normativa vigente, predisporre appositi piani di gestione della locazione dei propri immobili

Non ci risulta che le Regioni possano derogare su norme gerarchicamente superiori, siano esse nazionali od europee. Occorre ricordare che le dismissioni hanno già portato ad un'erosione di Patrimonio in proprietà, in quanto a bilancio preventivo 2024 gli alloggi facenti capo all'Ater risultano 44.304 a fronte dei 45.731 del bilancio preventivo 2019 (-1.427 alloggi).

(...)

C'è da aggiungere che sia nello stabilire della durata dei contratti, che nei meccanismi di definizione dei canoni di locazione, di cui parleremo a breve, vi è un palese ricorso ai meccanismi di calcolo propri dell'Accordo Territoriale (Valore oggettivo su zona Omi), il

quale è previsto dalla Legge n. 431 del 1998. Quest'ultima all'articolo 2, comma B, stabilisce che non si applica all'Edilizia Pubblica.

### *I canoni di locazione e lo standard abitativo*

La norma sugli alloggi sociali demanda alle Regioni i criteri di definizione dei canoni, ma all'articolo 2, comma 2 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, specifica anche:

Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 2, è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio come definito dal presente decreto.

Si evince chiaramente che gli elementi da tenere in considerazione sono sia di carattere oggettivo (alloggio) che di carattere soggettivo (reddito dei nuclei). Nel bando Housing Sociale del 2019 è del tutto assente un carattere soggettivo specifico da applicare al nucleo vincitore ed assegnatario dell'alloggio. È invece previsto un abbattimento (dal 20% al 50%). Ciò ha determinato canoni di locazione superiori alle aspettative degli inquilini, almeno nei casi posti all'attenzione dei Nostri sportelli. Ciò deriva dal fatto che il valore Omi è ovviamente un valore di mercato. In effetti troviamo già una sua applicazione per il calcolo dei canoni di locazione teoricamente "calmierati". Ci riferiamo ai cosiddetti contratti a canone concordato che a Roma determinano spesso canoni più alti di quelli del libero mercato stesso (anche su questa affermazione esiste una corposa narrativa, in parte sostenuta anche dalle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo stesso). Motivo per cui gli abbattimenti spesso non sono stati sufficienti a rendere il canone "sostenibile", avendo di fatto questi un'incidenza sui redditi superiore al 40%.

Ciò ci porta dritti al punto dei requisiti reddituali richiesti. Innanzi tutto per la prima volta è stato bandito nel Lazio un avviso con dei requisiti che escludono i nuclei più poveri dall'Edilizia Sovvenzionata. Ciò comporta un grave precedente che non può ripetersi, a meno che non si voglia minare ulteriormente il patto di solidarietà, già messo in crisi da decenni di politiche neoliberiste, razziste e classiste. Inoltre, stabilire che il reddito per partecipare al bando, debba essere compreso fra i 22.697,09 ed i 44.969,17 euro lordi **non determinati** ai sensi della 457/78 e s.m.i., ha fatto sì che molti nuclei abbiano avuto accesso al Bando di Housing Sociale nonostante già fossero (o potevano essere) nella Graduatoria di Roma Capitale! Di fatti un nucleo con reddito complessivo lordo derivante da lavoro dipendente di euro 30.000, ad esempio, rientra in entrambi i bandi di concorso, per cui la proposta di assegnare alloggi a chi non rientra nel Bando Comunale ma comunque è escluso dal mercato delle locazioni, ci è parsa puramente propagandistica.

(...)

## Conclusioni

Tenendo conto di quanto sopra descritto, **Roma non può permettersi un'ulteriore sottrazione di Patrimonio Pubblico** destinato alla graduatoria, ove attendono circa 17.240 famiglie. **Le dismissioni hanno già diminuito di circa 1.500 unità la consistenza del patrimonio di proprietà dell'Ater**, non senza ripercussioni sullo scorrimento della graduatoria. Ciò comporterebbe tra l'altro una politica contraria a quella attuata dall'**Amministrazione Capitolina**, la quale sta tentando di implementare il numero di Case Popolari esistenti, proprio per alleggerire la tensione abitativa e poter dare più rapidamente risposta alle **migliaia di famiglie che ogni anno vengono sfrattate**. Inoltre, sottrarre alloggi alla disponibilità significa avere un minor numero di alloggi di riserva da dedicare ad eventuali situazioni di emergenza, cambi di alloggio inclusi.

**La deroga regionale** che consente all'Ater di Roma di poter emanare il Bando di Housing Sociale ci **appare al di sopra delle possibilità legislative regionali** ed in disarmonia con un sistema di norme gerarchicamente superiore. La distinzione fra ERP e ERS non è sostanziale. Stante la modifica della Legge Regionale n. 12 del 1999, **le Case Popolari rimangono a tutti gli effetti Edilizia Residenziale Pubblica di tipo Sovvenzionata** e soggiacciono ai criteri di gestione esistenti. **Inoltre i canoni di locazione non garantirebbero alcuna "sostenibilità"**, in assenza di un criterio che li colleghi direttamente ai redditi dei nuclei, tenendo conto anche di loro eventuali flessioni dovute al carattere sempre più precario del lavoro.

Asia-Usb come organizzazione sindacale degli inquilini e degli abitanti maggiormente rappresentativa per diffusione sul territorio nazionale, numero di associati ed iscritti, si oppone fermamente a questa iniziativa atta a peggiorare una situazione già grave ed in rapido deterioramento a causa delle nuove tendenze del mercato in vista del Giubileo 2025.

Esortiamo dunque l'Ente a cessare qualsiasi iniziativa in tal senso e ad implementare e dedicare le proprie risorse a una corretta gestione del patrimonio in dotazione. La priorità deve essere quella di dare la disponibilità degli alloggi a Roma Capitale affinché possa assegnarli rapidamente. Altresì importante la maggior rapidità ed efficienza nell'eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie, ascoltare l'utenza e lavorare le numerose istanze. Ci riserviamo a tal fine qualsiasi iniziativa atta a garantire il Diritto all'Abitare.

## Asia-Usb Roma