



oggetto:

Audizione 5 marzo 2025 seduta della commissione Bilancio di previsione della Regione Emilia Romagna

Gentilissimi componenti

Sulla base del testo approvato dalla Giunta ci sembra opportuno svolgere alcune considerazioni con particolare riferimento alle politiche abitative in esso contenute.

In premessa è doveroso fare riferimento al quadro economico sociale descritto e della necessità di valutare tutte le misure in rapporto allo scenario previsto.

I redditi dei nuclei famigliari anche nella nostra regione risentono di un rallentamento dell'andamento economico e delle modifiche del mercato del lavoro con effetti sul diritto ad un alloggio per famiglie residenti, lavoratori e lavoratrici alla ricerca di un domicilio e studenti fuori sede.

E' in questo ambito che apprezziamo che il diritto alla casa rientri nelle priorità del mandato della giunta e della sua maggioranza. Lo facciamo anche alla luce dei dati che emergono in ragione delle lunghe liste di attesa in tutti i comuni ATA e ADA di nuclei famigliari che avrebbero diritto per reddito e condizione sociale ad una assegnazione di alloggio ERP. Diritto negato nei prossimi anni in assenza di investimenti strutturali che da anni rivendichiamo a livello nazionale. Purtroppo questo governo ha di fatto azzerato gli investimenti non utilizzando neppure l'occasione del PNRR e delle risorse europee messe a disposizione per la riqualificazione energetica degli alloggi popolari.

E' bene ricordare infatti che l'assenza trentennale di investimenti oltre all'insufficienza di case ci consegna un patrimonio invecchiato e ad alto consumo di energia.

Contemporaneamente assistiamo ad una crescita del disagio abitativo dovuto a trasformazioni dell'utilizzo del patrimonio abitativo urbano e ad una evidente crescita della speculazione immobiliare che di fatto rende difficile trovare alloggi in affitto in linea con il potere di acquisto di molti nuclei famigliari. Il recente bando affitto 2024 ne è testimonianza.

Importante è la riconferma dei 30 ML nel prossimo triennio per investimenti e riqualificazione del patrimonio pubblico e i 9 milioni per l'anno 2025 che consentirà di scorrere le graduatorie inevase del bando 2024 per il sostegno all'affitto per soggetti sotto gli 8.000 euro di ISEE.

Purtroppo queste risorse, in assenza di altri fondi nazionali, svolgeranno una funzione **di attenuazione del disagio abitativo non certo il suo superamento**, questo in particolare riguarda una quantità di lavoratori e pensionati che spesso non hanno i requisiti per aspirare ad un alloggio in proprietà e sono orientati, non solo per ragioni economiche, alla ricerca di un alloggio in affitto.

Negli ultimi anni il turn over annuo dell'ERP è attorno ai 2.000 alloggi, è semplice calcolare il numero di alloggi che potranno essere riqualificati con queste risorse. Nella recente legislatura si è sperimentato un percorso che consente di recuperare alloggi particolarmente ammalorati attraverso forme di autofinanziamento con mutui che in parte hanno consentito, solo ad alcune ACER purtroppo, l'avvio di programmi di riqualificazione.

In considerazione di ciò nel corso del mandato va previsto un incremento delle risorse sia la riqualificazione sia per il sostegno all'affitto.

Nella recente legislatura si è sperimentato un percorso che consente di recuperare all'assegnazione alloggi particolarmente ammalorati attraverso forme di autofinanziamento con mutui (prevedendo

una temporanea trasformazione di alloggi ERP in ERS per 12 anni) che in parte hanno consentito, solo ad alcune ACER purtroppo, l'avvio di programmi di riqualificazione.

Considerando che continua inoltre nella nostra regione ad essere presente un numero di alloggi non interessati da piani di riqualificazione per la difficoltà delle stesse amministrazioni locali di destinare risorse in tale direzione, difficoltà accentuata anche per effetto dei tagli previsti dalla legge di bilancio, riteniamo utile procedere ad una verifica dello strumento che prevedeva una copertura parziale dei mutui da parte della regione, oltre alla copertura di CDP al fine di consentirne uno sviluppo ulteriore.

La crescita e la conservazione del patrimonio pubblico è legata non solo dagli investimenti infrastrutturali assolutamente indispensabili, ma anche alla sua composizione che deve riequilibrare il valore medio del canone di affitto portandolo a livelli che consentano una sua valorizzazione. L'orizzonte non può che essere quello di altri paesi europei dove il patrimonio pubblico non risponde solo a fasce sociali debolissime.

Il quadro è noto, il sistema dei servizi pubblici e il sistema delle imprese risente della crisi abitativa. D'altra parte buona parte dei servizi in molti settori producono lavoro con peculiarità che portano ad una residenzialità di lavoro spesso povero e con precarietà diffusa.

Inoltre il sostegno, anche di natura economica con risorse pubbliche, a programmi di utilizzo di patrimonio privato esistente, incentivato con **il piano per la casa**, è sicuramente un terreno su cui operare. Al netto delle ragioni da approfondire sulla quantità e qualità del patrimonio abitativo non destinato ad abitazioni a contratto a lungo periodo e a canoni calmierati, è evidente che **una delle priorità resta come garantire che gli strumenti siano appropriati e le risorse messe in campo verificate alla luce delle esperienze avviate.**

Importante quindi prevedere tutte le linee di intervento che consentano:

investimenti in crescita e riqualificazione del patrimonio pubblico per residenze abitative anche prevedendo l'utilizzo di canali di investimento Europei riequilibrando il volume dello stesso su valori 70% ERP e 30% ERS.

Il recupero ad uso abitativo di residenze oggi non utilizzate per abitazione a lungo periodo prevedendo altresì una regolazione degli affitti brevi.

L'orizzonte per il quale è necessario lavorare in questa legislatura è noto da tempo, l'offerta abitativa all'affitto medio e lungo è inadeguata, il mercato immobiliare non offre soluzioni socialmente accettabili, vanno quindi riviste le politiche di valorizzazione patrimoniali a partire anche dai PUG, mentre il sostegno al credito per investimenti per il diritto alla casa non come bene patrimoniale ma come servizio con canoni calmierati è inadeguato.

Il progresso non è una legge che modifichi la nostra legge regionale che giustamente regola l'utilizzo del patrimonio pubblico in ragione della condizione sociale, introducendo forme di discriminazione per dare risposte corporative individuando di volta in volta i beneficiari; si deve invece dare una risposta al bisogno di casa degli ultimi, dei penultimi e terzultimi, ovvero di tutti coloro che non hanno un patrimonio dal quale attingere per esercitarne il diritto.

Valentino Minarelli
Segr. Generale SUNIA Emilia Romagna