



## **XII CONGRESSO NAZIONALE**

### **DOCUMENTO POLITICO**

Il Congresso del SUNIA Nazionale, svoltosi dal 13 al 16 novembre 2018 a Rimini, dopo un ampio dibattito, **approva il documento nazionale** e assume la relazione del Segretario Generale Daniele Barbieri, l'intervento del Segretario Nazionale CGIL Nino Baseotto e le conclusioni di Gianna Fracassi, segretario nazionale CGIL.

La povertà, le periferie, la riqualificazione urbana e sociale, la rigenerazione urbana, l'aumento dell'offerta abitativa a canone sociale, sono questioni che devono essere messe al centro dell'agenda politica da parte del Governo Nazionale, attraverso un impegno forte e politiche strutturali. La crisi economica e occupazionale ha aggravato l'emergenza del settore abitativo, tanto da rendere quest'ultimo un fenomeno più strutturale che congiunturale.

In questo quadro è necessario riaffermare il governo pubblico delle trasformazioni urbane, premessa indispensabile affinché che la rigenerazione urbana divenga lo strumento per conseguire l'aumento dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Il Congresso del SUNIA assume una decisa posizione contro l'ulteriore consumo di territorio e ritiene strategico il recupero e l'utilizzo di edifici pubblici e privati abbandonati e non utilizzati, dei beni confiscati alla mafia e l'utilizzo anche temporaneo del patrimonio immobiliare pignorato. A questo fine è necessario attuare una rilevazione esplorativa di tutto il patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato che potrebbe essere interessato anche a procedimenti di acquisizione da parte degli enti locali. Particolare attenzione va rivolta ai processi di ricostruzione nelle zone colpite da calamità naturali, per i quali il SUNIA ritiene fondamentale l'attività di confronto con le istituzioni e di controllo della spesa.

Il Congresso del SUNIA riafferma la centralità del ruolo calmieratore e sociale dell'edilizia residenziale pubblica ed esprime grave preoccupazione per gli ultimi interventi normativi regionali che tendono a modificarne significativamente concezione e funzione.

Si rende necessaria una legge quadro di riforma degli enti gestori, un flusso certo e continuo di finanziamento attraverso fiscalità generale fondi regionali, ed europei e risorse indicate dal piano di edilizia sociale proposto da CGIL, Fillea, SUNIA da destinare a progetti di recupero e riqualificazione

del patrimonio edilizio esistente e degli alloggi sfitti. E' necessario riaffermare la centralità del rapporto canone /reddito considerando la sostenibilità del costo complessivo dell'abitare.

Il Congresso del SUNIA ribadisce la necessità di dare piena attuazione alla proposta di "graduatoria unica" che, oltre a velocizzare le assegnazioni e l'erogazione dei vari contributi, rilevi il fabbisogno per calibrare accuratamente gli interventi.

Il SUNIA ritiene che l'ERP debba assumere importanza strategica nei processi di rigenerazione urbana abitativa ed è per questo che vanno fermate le ipotesi di vendita del patrimonio esistente.

La riforma delle leggi regionali in materia di ERP devono quindi essere indirizzate a svincolare, ai fini gestionali, i concetti di ERP e di Edilizia Sociale dalla modalità di finanziamento e riattribuirlo in base alle condizioni socio-economiche dei soggetti beneficiari, degli ambiti territoriali e di patrimonio ERP/ERS disponibile, andando così a garantire il dovuto mix sociale tra famiglie con canone ERP e famiglie con canone di Social Housing, necessario per avviare i processi di rigenerazione urbana intesa anche come "rinascita della socialità" nei quartieri popolari.

Il SUNIA esprime, pertanto, la sua contrarietà a considerare enti pubblici economici gli enti gestori, ma, di fronte ad una scelta politica comunque non condivisa, la soluzione proposta di riforma delle leggi regionali risulta l'unica in grado di coniugare le necessità dell'amministrazione con i bisogni delle persone.

All'interno di questo quadro di riforma normativa, si propone di utilizzare le risorse rappresentate dai canoni degli assegnatari in decadenza, per finanziare un Fondo atto a sostenere il canone per le famiglie a basso reddito eventualmente collocate nei piani di Social Housing. Va comunque riaffermato il principio che i redditi elevati non possano godere di contributo.

Il Congresso del SUNIA richiede il pieno utilizzo delle risorse dell'ex fondo Gescal giacenti presso la Cassa Depositi e Prestiti.

La grave e permanente carenza dell'offerta abitativa a canone sostenibile rimette al centro la funzione del mercato dell'affitto privato, dove continua a riscontrarsi allargamento della forbice tra capacità della domanda e aspettative dell'offerta.

Per questo motivo il Congresso del SUNIA ritiene necessaria la convocazione di una conferenza nazionale sulla casa e l'abitare prevista già nel protocollo di intesa con Federcasa, da tenersi entro l'autunno del prossimo anno. In preparazione della conferenza e per rilanciare l'obiettivo della riqualificazione/rigenerazione dei quartieri popolari, il Congresso decide di convocare una assemblea nazionale dei comitati dei caseggiati di edilizia residenziale pubblica..

Il fenomeno degli affitti brevi in particolare nelle città d'arte sta comportando tra l'altro la contrazione dell'offerta di alloggi in locazione per i residenti e richiede pertanto una regolamentazione intrecciando le misure sulla locazione breve turistica con la pianificazione regionale e comunale del settore e con i piani urbanistici.

La discrasia fra domanda e offerta è confermata dall'aumento degli sfratti, principalmente per morosità incolpevole; le misure oggi esistenti per mitigarne l'impatto sociale non si sono mostrate

efficaci. L'utilizzo del fondo per la morosità incolpevole si è rivelato farraginoso e poco efficace tranne in alcune realtà come Bologna dove, grazie all'impegno del SUNIA è stato sottoscritto un protocollo d'intesa con la Prefettura che garantisce la tempestività nell'utilizzo dei fondi disponibili. Si ribadisce la necessità di rifinanziare il fondo per il sostegno all'affitto e che le modalità di utilizzo del fondo per la morosità incolpevole vengano semplificate, a partire dall'accesso che deve essere a sportello garantendo così la celerità dell'erogazione.

Proprio con l'obiettivo di contenere i canoni e rendere più accessibile l'offerta abitativa il Congresso del SUNIA afferma la necessità del superamento del doppio canale per i contratti di affitto affinché il canale concordato diventi l'unica forma contrattualistica utilizzabile superando definitivamente l'artificiosa e non più attuale definizione dei "Comuni ad alta tensione abitativa". Vanno altresì rese strutturali le attuali agevolazioni fiscali, a partire dalla cedolare secca.

Nel comparto della locazione privata, al fine di abbassare il livello dei canoni, bisogna andare rapidamente all'attuazione della convenzione nazionale con un impulso maggiore a concludere gli accordi territoriali ancora non sottoscritti, coinvolgendo i Comuni in protocolli che prevedano incentivazioni Imu.

Vanno, inoltre, in particolare, garantiti:

- la revisione del sistema di detrazione fiscale per l'inquilino elevando la misura esigua prevista dall'attuale testo unico delle imposte sul reddito;
- un rinnovato impulso a tutte le iniziative, anche a livello giudiziale, per la corretta applicazione della disciplina in materia di registrazione obbligatoria del contratto di locazione prevista dall'articolo 13 della Legge 431/98 contro il patto occulto e l'evasione fiscale;
- rendere omogenea su tutto il territorio nazionale l'applicazione della cedolare secca nella misura agevolata per i Comuni colpiti da calamità naturale;
- intrecciare le misure sulla locazione breve turistica con la pianificazione regionale e Comunale nel settore ed in materia urbanistica.

Si torna a sottolineare la necessità di incentivare i piccoli proprietari nella riqualificazione anche dal punto di vista energetico delle abitazioni sfitte in modo da aumentare l'offerta di alloggi in affitto rispondenti in maniera idonea alla sempre crescente domanda. A tal fine si auspica un fattivo confronto con le associazioni della proprietà per ricercare una posizione condivisa da presentare al Governo e agli enti locali. Anche in relazione al necessario coinvolgimento della proprietà diretta nei processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio abitativo, il Congresso ritiene necessario dedicare una apposita sessione del comitato direttivo all'APU anche ai fini di un inquadramento più razionale all'interno dell'organizzazione.

Il Congresso del SUNIA auspica la piena e rapida attuazione e aggiornamento del patto federativo con CGIL sui territori, superando le difficoltà ed i ritardi che si riscontrano in alcuni di

questi. L'affermazione del SUNIA come “soggetto fondamentale delle politiche abitative all'interno del sistema confederale” va realizzata concretamente a tutti i livelli, anche degli organismi dirigenti.

Si considera quindi decisivo lavorare per accrescere la propria rappresentatività e rappresentanza e quella della CGIL nel solco del Patto Federativo che ben definisce gli ambiti e le rispettive competenze. In tal senso si ritiene di consolidare il rapporto con il Sistema Servizi, per creare un'efficiente filiera, a condizione che non si affermi sui territori un'idea di crescita di una organizzazione a danno di un'altra del sistema confederale. Per questo si considera utile sottoscrivere dei protocolli di intesa a livello regionale, sulla base degli accordi già sottoscritti a livello nazionale.

Si ritiene sia da sviluppare insieme alla CGIL l'idea di un polo confederale per la contrattazione sociale che veda, mantenendo le rispettive autonomie, il coinvolgimento di Federconsumatori e AUSER.