



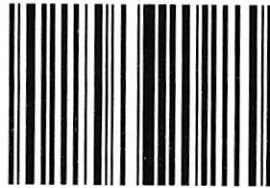
REGIONE TOSCANA

Consiglio Regionale

GRUPPO CONSILIARE
PARTITO DEMOCRATICO

Firenze, 7 marzo 2024

AOOCRT Protocollo n. 0002947/12-03-2024



Class. 218.1

MOZ 1613

Al Presidente del Consiglio regionale

Mozione ai sensi dell'articolo 175 del regolamento interno

Oggetto: "In merito alle prospettive degli strumenti di contrasto al fenomeno del disagio abitativo"

IL CONSIGLIO REGIONALE

Visti:

- la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
- la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo);
- il Decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 (Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici), convertito con modificazioni dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124;
- la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);
- la legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP));
- la legge regionale 21 settembre 2021, n. 35 (Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP. Condizioni per l'attribuzione dei punteggi. Modifiche agli allegati A e B della l.r. 2/2019);

Premesso che:

- l'abitazione rappresenta "un bene scarsamente offerto in regime pubblico e universalistico", oltre ad essere un bene particolarmente costoso, tanto da "favorire o consolidare l'insorgere di condizioni di povertà in molti nuclei familiari";
- in Toscana la suddivisione per categoria catastale degli immobili presenti sul territorio presenta il seguente quadro: categoria A2, abitazioni di tipo civile, con il 46,3% risulta la tipologia più diffusa sul territorio, seguita dalle abitazioni di tipo economico A3 con il 29,6% e da quelle popolari, A4, con il 17,9%; le tre categorie rappresentano, con il 93,8%, la quasi totalità delle tipologie di immobili situate in ambito regionale. (fonte: Abitare in Toscana 2023, XII° Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana, Regione Toscana, Osservatorio Sociale Regionale, ANCI Toscana, ottobre 2023, pg. 12);

Rilevato che:

- la capacità di mantenere una condizione abitativa risulta strettamente connessa a dinamiche di tipo economico, sociale, demografico e sanitario;
- in Italia l'emergenza abitativa risulta essere un fenomeno in crescita, conseguenza della condizione di difficoltà economica verso la quale stanno progressivamente scivolando un numero sempre maggiore di nuclei familiari, anche a causa dell'incidenza che il consumo energetico delle utenze domestiche riverbera sui costi dell'abitazione;
- come di recente rilevato da parte dell'ISTAT: "Dal punto di vista dell'equità distributiva, l'impatto della crescita dei prezzi dei beni energetici è stato relativamente più pesante per le famiglie con più bassi livelli di spesa, sia per la minor disponibilità di reddito sia perché questo gruppo di famiglie è solito dedicare all'acquisto di tali beni una quota maggiore del proprio bilancio rispetto a quello delle famiglie con livelli di spesa più alti (rispettivamente il 14,6 per cento e il 6,7 per cento del bilancio familiare)".
(fonte: Rapporto annuale 2023, La situazione del Paese, Istituto Nazionale di Statistica, pg. 132);

Ricordato che:

- tra gli obiettivi strategici di legislatura, contenuti nel Programma Regionale di Sviluppo 2021-2025, che la Regione intende perseguire l'obiettivo 12 "Contrastare la povertà e l'esclusione sociale" recita: "Nuova centralità acquisiranno anche le politiche per la casa, secondo una logica di sostegno alle famiglie e di ampliamento dell'offerta di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica ed all'housing sociale, da un lato, ma anche di attenzione alla sostenibilità ambientale, al riuso dei volumi esistenti dall'altro. Particolare attenzione sarà data alla promozione di servizi integrativi di comunità per la gestione degli alloggi sociali";

Considerato che:

- i provvedimenti di sfratto rappresentano la conseguenza primaria derivante dalle situazioni di morosità;
- a seguito dei provvedimenti assunti per il blocco degli sfratti, in vigore dal 2020 al 2021 in concomitanza con la fase più acuta della pandemia, nel 2022 le procedure di esecuzione sono tornate alla consueta operatività;
- detta sospensione aveva portato ad una significativa diminuzione delle tre procedure interessate (richieste, emissione di provvedimenti, esecuzioni);

Ricordato che:

- a livello nazionale, nonostante il richiamato blocco delle esecuzioni dovuto alla pandemia e la chiusura dei Tribunali, nel quinquennio 2017-2021 la situazione risultava essere la seguente: 236.000 sfratti emessi di cui 205.000 per morosità; 410.000 richieste di esecuzione presentate; 103.000 sfratti eseguiti. (fonte: Ministero dell'Interno, Anno 2022 <https://ucs.interno.gov.it/>);
- in Toscana l'andamento relativo agli anni 2018-2021 è stato il seguente:

	richieste esecuzione	provvedimenti emessi	sfratti eseguiti
2018	8468	3848	2571
2019	6553	3300	2260
2020	2181	1641	407
2021	3148	2864	948 (*)

(fonte: Abitare in Toscana 2023, XII° Rapporto, cit., pg.64);

2022

Italia	99.316	41.849	30.385
Toscana	8.604	2.779	2.490 (**)

(fonte:** Procedure rilascio immobili ad uso abitativo, dati 2022- <https://ucs.interno.gov.it/>);

Considerato che al fine di fronteggiare la situazione sopra richiamata, frutto di varie fasi di crisi economica attraversate dal nostro Paese negli ultimi decenni e della recente emergenza sanitaria da Covid-19, nel corso

del tempo venivano normati strumenti di politica sociale finalizzati a sostenere le famiglie nel reperimento o nel mantenimento della locazione di un alloggio, sia nell'ambito del mercato privato, sia all'interno della proprietà pubblica, oltreché ad ampliare l'offerta di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica ed all'housing sociale;

Ricordato che in tale contesto la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) ha avuto un ruolo particolarmente rilevante in virtù degli importanti novità introdotte:

- il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11, le cui somme assegnate sono utilizzate "per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, e, tenendo conto anche delle disponibilità del Fondo, per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle regioni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attraverso attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore";

Ricordato, altresì, che il decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 (Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici), convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, all'articolo 6 (Misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare), comma 5 prevede l'istituzione di un Fondo nazionale di sostegno alla morosità incolpevole finalizzato alla distribuzione di risorse nazionali ai comuni ad "alta tensione abitativa" (individuati con delibera n. 87/03 del 13 novembre 2003 dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) al fine di sostenere gli inquilini cosiddetti "incolpevoli" che si trovino ad affrontare una delle tre fasi del procedimento di sfratto a seguito di una certificata incapacità a corrispondere il canone mensile dell'alloggio principale, originata, ad esempio, dalla perdita del lavoro a seguito di licenziamento, dal mancato rinnovo di un contratto a tempo determinato o atipico, dalla riduzione dell'orario di lavoro a seguito di accordi aziendali, dallo stato di cassa integrazione ordinaria o straordinaria, per l'insorgere di malattia grave, l'infortunio o il decesso di un componente del nucleo familiare in grado di incidere sul reddito complessivo;

Considerato che:

- le risorse dei fondi a sostegno dell'affitto sopra richiamati vengono conferite alle Regioni, le quali provvedono a ripartirle fra i comuni;

- in relazione alla Toscana le risorse complessive del Fondo sociale per l'affitto (risorse statali, regionali, comunali ed altre come il Fondo morosità incolpevole) nel periodo 2019-2022 hanno avuto il seguente andamento: 2019 (10.931.784 Euro, di questi 2.950.572 Euro da Fondo morosità incolpevole); 2020 (12.913.376 Euro); 2021 (24.173.128 Euro, di questi 4.924.043 Euro da Fondo morosità incolpevole); 2022 (26.870.917 Euro, di questi 992.940 Euro da Fondo morosità incolpevole). (fonte: Abitare in Toscana 2023, XII° Rapporto, cit., pp. 50- 51);

Richiamata la delibera della Giunta regionale n. 402 del 30 marzo 2020 (Fondo per l'integrazione dei canoni di locazione ex art. 11 della L. 431/98 - Modifica criteri e procedure per la ripartizione - rendicontazione ed erogazione delle risorse complessive regionali e statali);

Considerato che:

- nel corso del tempo le domande a valere sul fondo sociale per l'affitto hanno registrato una graduale riduzione a partire dal 2015, per poi tornare a salire negli ultimi tre anni;
- nell'anno 2022 le domande valide pervenute complessivamente a tutti i comuni toscani sono state 22.328; tale andamento segna un incremento delle richieste rispetto al 2021 del 9,7%;
- nell'ambito dello scenario di incremento delle richieste, la misura del fabbisogno espresso dalle domande avanzate è conseguentemente aumentata raggiungendo, nel 2022, la cifra di 59.276.436,72 Euro, con un incremento relativo anche del fabbisogno medio, pari a 2.654,80 Euro per nucleo familiare;
- il richiamato XII° Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana in merito al rapporto fra fabbisogno ed erogazioni ha elaborato il seguente prospetto:

	fabbisogno	erogazioni	%
2018	45.695.316,00	12.710.534,47	28%
2019	39.962.313,61	12.899.943,18	32%
2020	50.431.881,96	30.415.482,07	60%
2021	52.666.664,92	37.636.449,00	71%
2022	59.276.436,72		

(fonte: Abitare in Toscana 2023, XII° Rapporto..., cit., pp. 51, 53 e 54);

Considerato che dal 2008 al 2022, le risorse trasferite sulla misura del fondo sociale per l'affitto da parte dello Stato alla Regione risultano pari a 106.927.981,50 Euro, cifra che è quasi triplicata considerando anche le risorse conferite dalla Regione stessa e dai Comuni interessati (288.012.483,46 Euro). (in queste risorse sono conteggiati anche i trasferimenti straordinari erogati nel periodo di maggior criticità della pandemia, mentre non sono conteggiate le risorse provenienti dal POR-FSE. Fonte: Abitare in Toscana 2023, XII° Rapporto, cit., pg. 58);

Considerato che l'attuale Governo in sede di approvazione della Legge finanziaria per l'anno 2023, pur consapevole dei preoccupanti dati ministeriali in materia di disagio abitativo, decideva di non prevedere lo stanziamento di risorse da destinarsi alle misura di sostegno all'affitto ed al Fondo per la morosità incolpevole;

Considerato che, anche alla luce della mancata previsione da parte del Governo in carica delle misure a sostegno dell'affitto e della morosità incolpevole, l'edilizia residenziale pubblica, a fronte della crescita della domanda abitativa e della condizione di difficoltà e disagio di molte famiglie, rappresenta per molte di queste, l'unica possibilità di usufruire di una abitazione con costi proporzionati al reddito percepito;

Ricordato che:

- in ambito di ERP la maggior parte delle attività specifiche sono state trasferite per legge alle Regioni e agli Enti locali ai sensi degli articoli 59 e 60 del Decreto Legislativo n.112 del 1998;
- il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, tuttavia, è chiamato ad occuparsi di: stabilire il quadro dei principi e delle finalità generali dell'edilizia residenziale pubblica, tenendo conto anche degli obiettivi stabiliti dalle politiche sociali, definire i livelli minimi del servizio abitativo elaborare, insieme alle Regioni e agli Enti locali, i programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse a livello nazionale (Piano nazionale di edilizia abitativa, Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi e degli immobili finalizzato a rendere subito disponibili alloggi sfitti, attraverso interventi di entità non rilevante ed il Programma di recupero, ai fini residenziali, degli immobili confiscati alla criminalità);

Considerato che:

- a livello nazionale la quota dell'edilizia pubblica rappresenta solo il 4% del patrimonio abitativo, le cui problematiche, come visto, vanno progressivamente aggravandosi a causa dell'aumento delle condizioni di povertà e delle disuguaglianze sociali e territoriali sopra esposte;

- una porzione considerevole del patrimonio pubblico non risulta nella disponibilità delle famiglie in graduatoria a causa dello stato manutentivo in cui versa;
- in Toscana alla fine del 2022 gli edifici ERP risultavano essere 5.871 con 49.924 alloggi, di questi l'89% occupato con regolare contratto di locazione, poco più dell'1% occupato senza titolo o in maniera abusiva, mentre il 9% risulta sfitto (circa 2/3 degli alloggi ERP sfitti sono in attesa di manutenzione: il 25% con lavori finanziati, il 41% in attesa di finanziamento; per il 12% la manutenzione è in corso; ne consegue quindi che il 78% dei motivi di sfittanza risulta attribuibile a questioni manutentive). In definitiva del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 13% risulta effettivamente disponibile;
- sempre in Toscana nel corso del 2022 sono state presentate 20.814 domande per l'accesso alle graduatorie ERP ordinarie comunali e di queste quasi l'85% (17.607) è stato accolto. (fonte: Abitare in Toscana 2023, XII° Rapporto, cit., pp.83, 85, 96, PG 105);

Considerato che la Regione Toscana:

- con il Programma regionale di sviluppo 2023-2025, approvato con Risoluzione del Consiglio regionale n. 239 del 27 luglio 2023, con particolare riferimento al Progetto regionale 24 (Edilizia Residenziale Pubblica), intende attivare, anche a fronte del disimpegno manifestato dal Governo in materia di disagio abitativo: "specifiche linee di intervento legate alla manutenzione straordinaria degli immobili, all'acquisto di alloggi invenduti anche tramite il ricorso a curatele fallimentari nonché all'acquisto da parte di Enti pubblici di immobili da destinare all'emergenza abitativa, anche tramite la realizzazione di un parco progetti regionale da gestire con le zone distretto (...)";
- intende, altresì, avviare una programmazione pluriennale in materia di Politiche abitative indicata come "Piano Casa 50", con una dotazione finanziaria complessiva di 50 milioni di Euro, utilizzando a tale scopo le risorse vincolate non destinate a specifici interventi, e facendo ricorso all'accesso alle risorse FSC per la quota rimanente, avendo quali obiettivi principali: promuovere la riqualificazione di alloggi ed edifici ERP e contrastare il disagio abitativo mediante l'incremento del numero degli alloggi disponibili (con misure volte alla realizzazione di nuovi alloggi e proseguendo con le azioni intraprese nel 2021/2022, quando è stata attivata una specifica linea di intervento in merito all'acquisizione di nuovi alloggi ERP utilizzando l'anticipazione del Fondo sviluppo e coesione 2021-2027 per un importo di 8 milioni di Euro). (fonte: Documento di economia e finanza regionale 2024, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 60 del 27 luglio 2023-Progetto regionale 24 Edilizia residenziale pubblica);

Richiamata la Mozione n. 1268 (In merito alla necessità di prevedere adeguate risorse nazionali per le misure di sostegno all'affitto, alla morosità incolpevole e alle ristrutturazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP)) approvata nella seduta del Consiglio regionale del 12 luglio 2023 e la relativa Nota di attuazione datata 20 settembre 2023;

Considerato che l'emergenza abitativa, per le ragioni richiamate in narrativa, rappresenta un fenomeno in crescita nel nostro Paese (solo in Toscana nel 2022 sul fronte degli sfratti è stato registrato un +200% di richieste di esecuzione, e un +163% di esecuzioni di sfratto) che rende necessario invertire da subito le scelte messe in campo dall'attuale Governo sostanziate nel mancato finanziamento per l'anno 2023 delle misure di sostegno all'affitto;

IMPEGNA LA GIUNTA REGIONALE

ad attivarsi presso il Governo affinché:

- nel quadro di una strategia complessiva in materia di disagio abitativo, in sede di approvazione della prossima Legge di Bilancio si provveda a stanziare le risorse necessarie ad attivare le misure di sostegno all'affitto per i nuclei familiari in situazione di difficoltà, con particolare riferimento al Fondo

sociale per l'affitto ed al Fondo morosità incolpevole; misure che nel corso degli anni hanno contribuito in maniera significativa ad alleviare gran parte delle situazioni di disagio abitativo;

- complessivamente, sia prestata massima attenzione alle problematiche evidenziate in narrativa mediante la predisposizione di misure di livello nazionale volte a contrastare il disagio abitativo, a partire dalla necessità di investire nuovamente sull'edilizia residenziale pubblica e sociale, sulla rigenerazione urbana e sui bisogni degli studenti e delle studentesse fuorisede, nonché dall'esigenza di apportare adeguate regolamentazioni anche per quanto concerne il fenomeno degli "affitti brevi".

I Consiglieri

ENRICO SOSTEGNI *Enrico Sostegni*
VINCENTO CECCARELLI *Vincenzo Ceccarelli*
ANDREA PIERONI *Andrea Pieroni*
CRISTIANO BENUCCI *Cristiano Benucci*
FEDERICA FRATTONI *Federica Frattoni*
FAUSTO MERLOTTO *Fausto Merlotto*
FRANCESCO GAFFETTU *Francesco Gaffettu*
ILARIA BUGETTA *Ilaria Bugetta*
ANNA PARIS *Anna Paris*
ELENA ROSSIGNOLI *Elena Rossignoli*
DOMATELLA SPADI *Domatella Spadi*
MARIO PUPPA *Mario Puppa*
MARCO NICCOLAI *Marco Niccolai*
VALENTINA MERCANTI *Valentina Mercanti*