

# Uscire dalla crisi abitativa

## Proposte dello Sportello casa per tutt\*

Di fronte al continuo aggravarsi della crisi abitativa in Trentino, crisi che riteniamo determinata da aspetti emergenziali e da aspetti strutturali, riteniamo di dover avanzare alcune proposte complessive, graduali e concrete.

Condividiamo pubblicamente queste proposte per avviare un dibattito serio sul tema della crisi abitativa e per questo ci rivolgiamo a tutte le associazioni, a tutte le organizzazioni sindacali, politiche e religiose, oltre che agli enti locali.

Chiediamo a tutte queste soggettività di esprimersi, di dire pubblicamente cosa pensano di quanto proponiamo. Non abbiamo nessuna pretesa di “avere la verità in tasca”: se quanto proponiamo viene criticato, integrato, migliorato ne siamo lieti e liete. L'importante è uscire dalle promesse vaghe e dagli slogan per iniziare un dibattito serio e concreto, che porti ad azioni effettive.

Le misure che proponiamo sono **divise in tre tipologie**:

- A. misure immediate per mitigare l'emergenza;
- B. misure di medio periodo per superare l'emergenza;
- C. misure di lungo periodo per risolvere in maniera strutturale l'emergenza abitativa.

Questa divisione serve ad affrontare il tema in maniera complessiva, concreta e al tempo stesso graduale.

Per prima cosa occorre **mitigare subito l'emergenza abitativa**. Per farlo proponiamo quattro azioni che possono essere attuate nell'arco di pochi mesi:

- 1) La creazione di un tavolo sfratti che esamini i casi di sfratto dei nuclei con minori, disabili e anziani, studiandone i tempi di esecuzione e soluzioni atte a garantire il passaggio “da casa a casa” o almeno da “casa a struttura in grado di garantire l'unità del nucleo familiare” come previsto da Costituzione e leggi vigenti.
- 2) La creazione di strutture pubbliche che possano accogliere più famiglie in stato di emergenza abitativa senza costringerle alla separazione.
- 3) Va reso possibile nel più breve tempo possibile l'autorecupero degli alloggi ITEA da parte degli assegnatari e va consentito un più rapido sgombero degli stessi dalla masserizie lasciate dagli inquilini deceduti da parte della società. Insieme al divieto di alienare in qualunque modo gli immobili della stessa e facilitando lo scambio di alloggi tra nuclei familiari in base alle loro esigenze.

- 4) Vanno effettuati controlli a tappeto sulle locazioni turistiche e per studenti, oggi incontrollate e spesso “in nero”, che danneggiano con il loro numero in continua espansione l'intero settore turistico trentino.

Una volta attuate queste misure per evitare che un problema sociale non degeneri in violazioni dei diritti umani sarà possibile passare ad una seconda fase: **la risoluzione dell'emergenza abitativa**. Per la quale proponiamo i seguenti passaggi:

- 1) Un'azione di potenziamento di ITEA che consenta di porsi un cronoprogramma pluriennale con un obiettivo chiaro: la ristrutturazione di tutti gli alloggi ora sfitti. A questo occorre unire la tutela di chi (solitamente anziano) sfiora di pochi decimali il limite ICEF di 0,34 perché passi dall'alloggio a canone sociale all'alloggio a canone moderato anziché essere sfrattato.
- 2) Va steso un nuovo disciplinare dei servizi sociali che stabilisca con certezza a cosa hanno diritto i nuclei con disabili, minori e anziani in caso di sfratto.
- 3) Vanno stabiliti sgravi fiscali, fondi di garanzia e assicurazioni pubbliche a basso costo sugli immobili a vantaggio dei proprietari che affittano a nuclei familiari con minori, disabili e anziani. Questo può essere fatto dotando il progetto LocAzione delle adeguate risorse e facendo sì che affianchi e non sostituisca le agenzie immobiliari private. Allo stesso modo vanno stanziati fondi per consentire l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi ora abbandonati alle famiglie con ICEF da 0,10 in su. Vanno inoltre realizzati ostelli pubblici per lavoratori a basso reddito nelle varie zone della Provincia in cui essi trovano impiego.
- 4) Vanno limitate le locazioni turistiche impedendo che diventino tali gli alloggi ristrutturati con il 110% o con altri fondi pubblici. Va inoltre impedita o almeno tassata come attività alberghiera l'azione delle agenzie immobiliari che subaffittano alloggi di terzi, curandone la pubblicizzazione, la pulizia e tutte le attività connesse all'ospitalità attraverso affitti brevi turistici. Stiamo infatti parlando non di un singolo proprietario che affitti un proprio immobile ma di un'attività imprenditoriale di ricezione turistica effettuata da imprese di medio-grandi dimensioni che non viene tassata come tale.

A questo punto sarà possibile pensare alla **risoluzione strutturale della crisi abitativa**, attraverso un'azione pianificata di regolazione del mercato:

- 1) Finanziando la costruzione o l'acquisto di nuovi edifici da destinare all'affitto a canone sociale o moderato attraverso ITEA o Fondo Sociale Housing Trentino.
- 2) La costruzione di nuovi studentati pubblici, non per centinaia ma per migliaia di posti.
- 3) Imponendo la locazione a canone concordato con contratti pluriennali di almeno  $\frac{1}{3}$  degli appartamenti posseduti da chi ne ha più di due.

## Le nostre proposte in forma estesa:

### **Misure immediate per mitigare l'emergenza**

- **La creazione di un tavolo sfratti** provinciale o più tavoli sfratti locali a cui siedano gli enti locali, Itea e la parti sociali e associazioni e nuclei familiari coinvolti, al fine di esaminare ogni situazione di sfratto in cui siano coinvolti minori, anziani e disabili, al fine di verificare concretamente se vi è per le persone coinvolte modo di trovare un alloggio alternativo e supportandole nella ricerca, sospendendo fino a quando questo alloggio non si trova. Se si agisse dotandosi degli strumenti adeguati questo garantirebbe agli inquilini di passare da casa a casa e ai piccoli proprietari la certezza di riavere l'alloggio in tempi rapidi e senza spese giudiziarie, mentre grossi palazzinari (soprattutto quelli con più alloggi affittati a studenti e turisti) e Itea dovrebbero attendere più a lungo. In generale occorre che la Provincia e le amministrazioni locali si assumano la responsabilità politica di quanto accade, smettendo di usare Servizi sociali, uffici e regolamenti vari come tappeto sotto cui nascondere la condizione di molte decine di famiglie.

Questo strumento è limitato a precise tipologie di nuclei familiari (quelli con minori, disabili e anziani) ed è strettamente emergenziale, attuarlo significa prendere atto della situazione in cui ci troviamo. È pensato per andare progressivamente ad esaurirsi con il suo superamento. È pertanto un limite all'esercizio del diritto di proprietà temporaneo e non strutturale, reso necessario dall'abuso dello stesso e dalle mancanze degli enti pubblici, venute meno queste due cause attraverso nuovi regolamenti e investimenti pubblici la gestione degli immobili privata tornerà ad essere regolamentata da leggi ordinarie e rapporti di mercato.

- **La creazione di strutture destinate all'accoglienza di famiglie in emergenza abitativa**, sarebbero uno strumento che consentirebbe un'azione effettiva al tavolo sfratti. Tali strutture si potrebbero facilmente ricavare dagli alberghi ora inutilizzati cambiando loro la destinazione d'uso. Molte delle famiglie in emergenza possono contare su almeno uno stipendio e potrebbero contribuire ad un affitto calmierato. Le strutture potrebbero non richiedere grossi lavori (si possono coinvolgere le famiglie come manodopera volontaria) e potrebbero essere attivate con un contratto di locazione alle singole famiglie, un regolamento per l'uso degli spazi comuni e di quelli assegnati ai singoli nuclei, al massimo occorrerebbe un servizio di guardiania. La permanenza nelle strutture andrebbe garantita fino al reperimento di un nuovo alloggio, l'attivazione nella ricerca dello stesso può essere facilmente valutata dal tavolo sfratti verificando l'invio di richieste alle agenzie immobiliari e al progetto LocAzione.

- **La stesura di un regolamento per consentire ai nuclei assegnatari l'autorecupero degli alloggi ITEA, semplificare le pratiche di scambio alloggio e lo sgombero delle unità abitative ITEA dalle masserizie e dagli oggetti lasciati lì da almeno un anno.** Non solo l'autorecupero può velocizzare l'assegnazione degli alloggi, ma occorre anche rivedere

le procedure per consentire lo sgombero delle masserizie ed oggetti abbandonati in modo che possa svolgersi senza inutili lungaggini. Abbiamo infatti documentato come alloggi in ottimo stato siano stati abbandonati dopo il decesso dell'inquilino e non siano stati sgomberati a causa delle difficoltà burocratiche e materiali incontrate da ITEA. Sgombero e autorecupero devono poter essere svolti dagli inquilini e inquiline assegnatarie, anche con il coinvolgimento di associazioni e volontari. Vanno inoltre rese il più possibile rapide e semplici le procedure per lo scambio degli alloggi tra nuclei familiari assegnatari ITEA, visto che vi sono nuclei di una sola persona in appartamenti molto grandi. Nessuno può essere costretto ad abbandonare il proprio alloggio, ma a inquiline e inquilini ITEA va data la possibilità di scambiarlo nel modo più semplice e rapido quando vi è reciproco accordo.

- **Va introdotto il divieto di alienare in qualunque modo gli alloggi ITEA**, patrimonio comune dei lavoratori e delle lavoratrici della Provincia Autonoma di Trento.

- **Vanno svolti controlli a tappeto sulle locazioni sfitte, turistiche e a studenti.** Le leggi attuali in merito sono da più parti giudicate insufficienti e lacunose ma la loro reale applicazione sarebbe già un passo avanti, se essa avvenisse concretamente. Controllare realmente la destinazione d'uso degli alloggi formalmente "sfitti", in "comodato d'uso gratuito", così come l'abitabilità degli alloggi affittati a studenti e la presenza del CIPAT nelle locazioni turistiche sarebbe già un passo in avanti, per il quale occorre la volontà politica di mobilitare le adeguate forze. Oggi le locazioni turistiche incontrollate e spesso "in nero" danneggiano con il loro numero in continua espansione l'intero settore turistico trentino.

### **Misure di medio periodo per superare l'emergenza**

- **Vanno creati un fondo di garanzia ed un'assicurazione pubblica per tutti quei proprietari che affittano un appartamento a nuclei familiari con al proprio interno minori, anziani o disabili.** Tale fondo di garanzia e assicurazione pubblica dal costo ridotto andrebbero a sostenere l'attività del progetto LocAzione, già attivato con il sostegno della Provincia Autonoma di Trento. Anche seri sgravi fiscali potrebbero essere utili in questo senso.

- **Il progetto LocAzione deve, oltre che essere dotato dei suddetti strumenti di garanzia per i proprietari, agire in modo da affiancarsi e non sostituirsi al lavoro delle agenzie immobiliari,** in tal senso va dotato di un fondo straordinario per le caparre e delle risorse sufficienti a garantire la miglior intermediazione possibile tra inquilini e locatari.

- **Va steso un cronoprogramma pluriennale per la riduzione degli alloggi ITEA sfitti, fissando come obiettivo ultimo lo "sfitto 0".** Non è possibile aspettarsi miracoli in poco tempo, ma neppure assistere al moltiplicarsi o al permanere costante di un'ampia quota di alloggi pubblici sfitti. Le ristrutturazioni degli alloggi pubblici già edificati vanno indicate come

priorità e l'attuazione delle stesse devono essere verificabili sulla base di obiettivi realistici fissati con chiarezza.

- **Vanno realizzati ostelli pubblici per lavoratori.** L'accesso agli stessi non deve essere vincolato alla categoria lavorativa o al posto di lavoro, ma solo subordinato al pagamento di un affitto calcolato per venire incontro a salari ridotti e precari, quali quelli offerti dalle attività turistiche e agricole. Edifici pubblici e alberghi inutilizzati possono essere riadattati alla bisogna.

- **Vanno fissate regole e stanziati fondi** per consentire a famiglie con ICEF da 0,10 in su di poter acquistare e ristrutturare (anche associandosi), alberghi inutilizzati, edifici pubblici dismessi e immobili privati in vendita. Sulle montagne in prossimità dei maggiori centri della provincia esistono un gran numero di edifici inutilizzati, che potrebbero venire acquistati e ristrutturati con contributi pubblici non di grande entità, purché siano certi e non “bonus” una tantum, occorre inoltre risolvere le lungaggini burocratiche legate all'accertamento dell'abitabilità di molti alloggi che hanno subito trasformazioni nel corso dei decenni.

- **Va stabilito il passaggio da canone sociale a canone moderato, per chi ha superato il limite icef di 0,34 per il mantenimento dell'alloggio ITEA** (o 0,40 se permane quanto stabilito sino alla fine del 2024) di pochi decimali icef. Come questo passaggio va attuato andrà discusso nei dettagli, ma di certo nessuno deve più essere sfrattato dagli alloggi ITEA senza alternative per un lieve miglioramento della propria condizione economica.

- **Va steso un disciplinare dei servizi sociali** che stabilisca con certezza a cosa hanno diritto le famiglie e le persone in emergenza abitativa sulla base della propria condizione e come devono agire i servizi sociali, tale disciplinare deve essere pubblico e deve vietare la separazione dei componenti del nucleo familiare privo di alloggio.

- **Va fatto divieto di adibire a locazione turistica attraverso affitti brevi le unità abitative ristrutturate grazie ai fondi del 110% o altri fondi pubblici, nazionali o provinciali.** Chi ha ricevuto parte delle risorse pubbliche deve fare un uso della proprietà che sia al servizio della comunità e non volto al proprio esclusivo arricchimento.

- **Va fatto divieto di esercitare attività di subaffitto per locazioni brevi alle agenzie che gestiscono più appartamenti di terzi**, loro conferiti in gestione dai proprietari in cambio di un affitto fisso garantito da parte dell'agenzia (si veda ad esempio HappyRentals nel territorio dell'Alto Garda). O almeno questa attività va riconosciuta come vera e propria attività di ricezione turistica, quindi tassata e regolamentata come tale. Stiamo infatti parlando non di un singolo proprietario che affitta un proprio immobile ma di un'attività imprenditoriale di ricezione turistica effettuata da imprese di medio-grandi dimensioni che aggirano le forme di tassazione previste per le attività del settore.

## **Misure di lungo periodo per risolvere in maniera strutturale la crisi abitativa.**

- **Và fissato un piano di finanziamento di ITEA e Fondo Sociale Housing Trentino** che consenta la creazione o l'acquisto di nuovi alloggi, tale piano verrà redatto tenendo conto degli andamenti demografici, del mercato immobiliare e dei salari.
- **Va implementato il numero di studentati pubblici**, i cui prezzi devono essere più bassi di quelli del mercato privato. Il numero di iscritti e iscritte all'Ateneo di Trento è aumentato da 12.000 a 17.000 nel corso degli ultimi 5 anni ed il 60% circa sono fuori-sede. Occorre quindi un cronoprogramma per la creazione non di centinaia ma di migliaia di posti letto a prezzo ridotto per studenti e studentesse.
- **Va fatto obbligo di locare a canone concordato** (quindi con contratti pluriennali) almeno 1/3 delle unità abitative appartenenti da individui e società che ne posseggono più di tre, fatti salvo i comodati d'uso gratuiti. In tal modo si vieterà di affittare unicamente a turisti, studenti o di tenere sfitte grandi concentrazioni di immobili e di svolgere su di essi azioni speculative che vanno a detrimento anche di chi vorrebbe acquistare casa perché provocano un generalizzato aumento dei prezzi sia per l'affitto che per la vendita.  
In tal modo si consentirà ai piccoli e piccolissimi proprietari di poter gestire i propri immobili senza eccessive imposizioni, mentre si eviterà l'emergenza sociale regolamentando maggiormente l'uso delle grandi proprietà immobiliari, concetto ispirato al principio costituzionale secondo cui la libertà d'impresa deve svolgersi all'interno dell'utilità sociale.

*2 gennaio 2024*

**Sportello casa per tutt\***

sportellocasa@protonmail.com