

Documento

DISEGNO DI LEGGE PROVINCIALE "EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE" UNA VALUTAZIONE IN 11 PUNTI

PUNTO 1 - Uno spirito comune riconoscibile nella normativa

Le leggi territorio e paesaggio, edilizia sociale ed edilizia agevolata devono essere scritte d'un pezzo ed essere coordinate al meglio tra loro.

In via di principio nulla vieta di splittare la legge attualmente in vigore in due leggi separate. Ma questo aspetto non è certo determinante. Molto più rilevante è che i rispettivi testi di legge siano coordinati nel miglior dei modi tra loro. Attualmente non vi è garanzia che ciò avvenga. Come si sposa, ad esempio, la legge sull'edilizia residenziale e pubblica con la costruzione a prezzo calmierato, regolato nella legge "territorio e paesaggio"?

PUNTO 2 - Bilanciamento tra disposizioni di legge e regolamenti di esecuzione

Le decisioni di fondo devono essere regolate con legge, le disposizioni di dettaglio possono essere demandate ai regolamenti di esecuzione. A nostro modo di vedere, al momento c'è troppa poca legge e troppe norme di attuazione.

Una premessa: il disegno di legge è molto scarno. Richiama a ben 21 regolamenti di esecuzione differenti, da rilasciarsi dalla Giunta provinciale (quindi dall'esecutivo, non dal Consiglio provinciale) in un momento successivo. Non contiene nessuna garanzia rispetto alla compartecipazione dei partner sociali. Noi sosteniamo il principio: Le decisioni fondamentali devono essere ancorate nella legge provinciale, la normativa in dettaglio può essere demandata ai regolamenti di esecuzione. Il problema: il disegno di legge demanda molte decisioni fondamentali ai regolamenti di attuazione. Aspetti centrali come la compartecipazione dei partner sociali, l'assegnazione a tempo determinato, i criteri per il calcolo dei punteggi, la quota percentuale dei diversi gruppi target devono rientrare nella legge.

PUNTO 3 - Obiettivi vincolanti, programmi di costruzione e cultura del monitoraggio

Gli obiettivi dell'edilizia sociale e pubblica devono essere legati a specifici target. Da questi si può riconoscere il grado di raggiungimento degli obiettivi.

Il disegno di legge non comprende target o obiettivi vincolanti. Esempio, che le graduatorie vengono smaltite entro il 2030; che in ambito urbano si vuole raggiungere un mix sociale del 30%. La legge non dice nulla sulle misure messe in atto dalla Provincia per raggiungere tali obiettivi. Si richiama la necessità di dar vita ad una "piano per l'abitare" quinquennale. Necessario un monitoraggio ed una valutazione del grado di raggiungimento dei risultati alla fine del quinquennio.

PUNTO 4 - Assegnazione a tempo determinato: tanti i punti di domanda

Assegnazione temporanea degli appartamenti IPES: grande scetticismo, sia nei contenuti che nell'applicazione pratica.

L'abitare è un diritto fondamentale, ma ciò non deve essere scambiato per un diritto a vita ad occupare una casa sociale. Le situazioni familiari nel tempo possono cambiare e nell'ipotesi favorevole migliorare. Come l'assegnazione temporanea possa essere gestita nella pratica, solleva delle domande, quali: 1) l'assegnazione temporanea riguarda solo le assegnazioni del futuro o anche quelle del passato? 2) Cosa succede con coloro che col proprio impegno hanno superato la soglia reddituale prevista per una casa sociale? Questo aspetto va valutato con cautela, per non punire chi si impegna. Concretamente: nel caso di un'assegnazione solo temporanea dell'appartamento viene a meno l'incentivo di realizzare un reddito maggiore o dà adito al lavoro nero. 3) Cosa succede alle famiglie a cui per un motivo o l'altro l'affidamento temporaneo non viene rinnovato? 4) L'assegnazione temporanea aumenta sensibilmente il carico amministrativo per l'IPES in qualità di maggiore "amministratore condominiale" in provincia (rinnovi/proroghe dei contratti, ricollocamenti di famiglie, nuove assegnazioni). 5) L'assegnazione temporanea, per farla funzionare, presuppone una collaborazione stabile con ufficio del lavoro e servizi sociali. 6) Necessità di un'attività di controllo che coinvolga i servizi in modo trasversale.

PUNTO 5 - Nuovo ruolo dell'IPES

L'IPES deve essere valorizzato e innovato, senza sovraccaricare l'Istituto.

Secondo il disegno di legge l'IPES ottiene ulteriori, nuove competenze: il mix sociale, nuove forme dell'abitare (cohousing), l'abitare per le giovani famiglie, l'abitare intergenerazionale, l'abitare assistito, abitazioni per studenti, lavoro di quartiere. Se si vuole riuscire a soddisfare tutto ciò, c'è bisogno di ulteriori risorse personali e finanziarie e di relativo know-how, e di capitale umano nell'Istituto. Allo stesso tempo gli uffici e i servizi nell'Istituto devono essere rivisti (spunto: è necessario un ufficio tecnico all'interno di IPES o lo si può affidare all'ufficio programmazione edilizia provinciale?). Avanti in direzione nuovo core business! Ma è in generale che l'IPES deve modernizzarsi. La collaborazione con comuni e comunità comprensoriali deve essere rafforzata.

PUNTO 6 - Appartamenti IPES anche per nuovi gruppi di persone

I nuovi gruppi di persone non devono entrare in concorrenza per l'assegnazione di appartamenti con quelli socialmente più deboli.

Per quanto sia positivo che l'obiettivo sia quello di raggiungere un mix sociale, c'è il rischio che l'offerta di alloggi non si sviluppi nella misura necessaria a fornire un numero sufficientemente grande di appartamenti per il gruppo target allargato. Importante: prima ci deve essere

un'offerta sufficiente di alloggi; solo dopo segue l'apertura a nuovi gruppi target. Se il numero di persone che hanno diritto all'alloggio aumenta ma il numero di appartamenti no, questo crea solo un alto numero di aspettative non soddisfatte.

PUNTO 7 - Canone provinciale differenziato

Il modello di calcolo del canone provinciale (che sta alla base del canone sociale nonché di quello sostenibile) deve essere sviluppato assieme ai partner sociali.

In un mercato residenziale e locativo che varia territorialmente, è ovvio che ci si allontani da un canone unico e si cerchi una differenziazione dei prezzi. Tuttavia, non c'è nulla che indichi come questo affitto nazionale differenziato possa essere calcolato o chi lo calcoli. Dove il mercato degli affitti è particolarmente sviluppato (nelle città) o dove il mercato degli alloggi è teso, ci si aspettano i maggiori sviluppi negativi per gli inquilini.

PUNTO 8 - Graduatorie & parametri

No a trucchi per abbassare artificialmente il numero di beneficiari di un'abitazione sociale. No ad un sistema di punteggi discriminante. Necessari importanti correttivi!

I nuovi criteri di classificazione tendono ad essere più severi. Solo due esempi: i lavoratori dipendenti che avrebbero ottenuto 25 punti con i vecchi criteri ottengono 2-3 punti in meno con i nuovi. Per le persone diversamente abili mancano le soglie di detrazione. L'accesso alle abitazioni sociali dovrebbe essere reso più facile per le vittime di violenza domestica, concedendo punti extra per questi casi. In parole povere, il problema dell'abitare in Alto Adige non si risolverà inasprendo i criteri di chi ha diritto alle case sociali. Problema simile con la "nuova DURP", dove nella graduatoria vengono premiati coloro che vivono di contributi (non sono conteggiati nella DURP) e vengono puniti coloro che percepiscono un reddito da lavoro (che sono da indicare nella DURP). In sostanza, deve essere rivisto il calcolo del valore stimato economico e dare più punti a chi ha reddito da lavoro dipendente. Per quanto riguarda le domande/le graduatorie: in futuro, gli elenchi devono essere tenuti a livello di comunità comprensoriale e non di comune. In generale, tutta la gestione delle domande dovrebbe essere fatta più a livello di comprensorio.

PUNTO 9 - Commissioni / centri di competenza

Le strutture essenziali devono già essere menzionate nella legge provinciale e il loro ruolo deve essere ancorato lì.

Invece del rappresentante del rispettivo comune dovrebbe sedere nelle commissioni degli inquilini un rappresentante della comunità comprensoriale. Questo ridurrebbe il numero di commissioni da 116 a 8. Allo stesso tempo, mancano altri centri di competenza, per esempio un'agenzia

provinciale per lo sviluppo dell'edilizia residenziale, che monitorizzi il mercato e faccia incontrare domanda e offerta, agisca come un osservatorio, identifichi i bisogni abitativi e coordini i programmi comunali.

PUNTO 10 - Successione

Passaggio delle abitazioni ai figli di aventi diritto ad abitazioni sociali solo a determinate condizioni

I contratti d'affitto degli appartamenti dovrebbero poter essere trasmessi ai figli solo se sussistono le condizioni economico-sociali e se questi vivono in casa dei genitori da almeno 5 anni. Va verificata l'applicabilità o meno ai contratti in essere. Vanno fatte eccezioni per casi particolarmente gravosi (violenza domestica, disabilità, tossicodipendenza ecc.).

PUNTO 11 - La qualità prevale sulla velocità

L'Alto Adige ha bisogno di una nuova legge sull'edilizia sociale e pubblica buona, non una approvata in fretta e furia. Come si dice: le belle cose arrivano a chi sa aspettare.

La legge in vigore sull'edilizia sociale ed agevolata del 1998 ha bisogno di una riforma, ma nei suoi tratti essenziali funziona. La nostra proposta concreta: attendere le modifiche alla legge "territorio e sul paesaggio" a maggio 2022. Nel frattempo, avviare un processo di partecipazione con le parti sociali. Su questa base normativa più solida, riproporre la legge "edilizia residenziale pubblica e sociale".

Tavolo di lavoro IPL "edilizia residenziale pubblica e sociale"

Donatella Califano (SGBCISL)

Doriana Pavanello (CGIL-AGB)

Herbert Schatzer (KVV)

Leo Resch (KVV Arche)

Luciano Nervo (ACLI)

Maurizio Surian (CGIL-AGB & Centro casa)

Tony Tschenett (ASGB)

Coordinamento lavori e stesura documento

Stefan Perini (IPL)