

DOCUMENTO CONGRESSUALE REGIONALE

Il 1° Congresso Regionale del Sunia, nell'ambito dell'XI congresso nazionale, si apre mentre il nostro paese è stretto nella morsa di una **CRISI GRAVISSIMA** giunta ormai al suo settimo anno. Un paese il nostro che stenta a riemergere e a costruire i presupposti per un cambiamento con una classe politica che ha perso credibilità e che non sembra ancora in grado di disegnare per il paese prospettive valide. Anche le annunciate riforme rischiano di restringere gli spazi democratici e di portare ad una modifica della Costituzione che temiamo possa essere un suo stravolgimento. Il nuovo Governo da poco eletto nonostante le perplessità sulla maggioranza che lo sostiene merita comunque una linea di credito. Intanto il dato della disoccupazione continua a crescere e la tassazione che ha sino ad ora risparmiato le rendite finanziarie opprime le piccole imprese e falciava i redditi da lavoro e da pensione.

La nostra Regione sta affrontando la crisi in maniera non adeguata senza trovare ancora né le energie né le risorse per avviare quelle profonde trasformazioni sociali ed economiche che non sono più rinviabili. I dati socio economici del recente rapporto redatto dalla fondazione Res disegnano una regione in grande sofferenza con una disoccupazione che cresce anche nel 2014. L'elemento più fortemente negativo infatti è l'andamento del mercato del lavoro, con tassi di disoccupazione previsti ai massimi nel 2014 a fronte di una creazione di nuovi posti di lavoro che procederà a rilento a partire

dalla seconda fase dell'anno per il biennio successivo. Il potere d'acquisto delle famiglie, influenzato dalle difficili condizioni occupazionali e di reddito, rimane ai minimi.

Stabili anche i consumi pubblici, fortemente condizionati dai vincoli di bilancio, dai piani di rientro della finanza pubblica e dalla difficoltà di reperire nuove risorse per la spesa corrente. Il tasso di occupazione, passato dal 41% a 38,7% su base annua, risulta il più basso in Italia e rende evidente in maniera drammatica l'emergenza occupazionale nella regione che a non trova ancora la strada per iniziare una risalita da quel tunnel .

La crisi economica che ha colpito duramente il Paese ha prodotto profonde trasformazioni sociali e un aumento delle diseguaglianze economiche, che non hanno avuto come contrattare un analogo cambiamento nel sistema di welfare.

La Sicilia risulta una delle regioni che maggiormente sono state colpite dalla crisi: nel 2012 il Pil regionale a prezzi costanti è inferiore dell'11,2% rispetto al periodo pre-crisi (2007), il sistema economico ha perso 190 mila posti di lavoro e 320 mila persone sono in cerca di occupazione.

Queste dinamiche hanno fatto inevitabilmente crescere il fabbisogno di nuove politiche sociali.

L'emergenza economica e sociale ha reso attuale e non più rinviabile un dibattito sulla necessità di avviare nuove misure di intervento in grado di fornire una adeguata risposta in primo luogo al problema

della povertà, che si caratterizza per una sua specificità anche nei paesi sviluppati come il nostro .

I dati statistici confermano come la povertà in Italia, e soprattutto al Sud, sia un fenomeno in forte espansione. In questo quadro la Sicilia presenta una quota di famiglie in situazione di povertà relativa superiore di 3 punti percentuali alla media del Sud, coinvolgendo oltre un quarto delle famiglie (29,6%), e il 34,8% della popolazione.

A fronte di questo quadro che conferma la grave emergenza sociale, esasperata anche da gravi disuguaglianze e la necessità di forti interventi, la spirale di sprechi, illegalità, corruzione ed inerzia continua e contribuisce a togliere la speranza a molti siciliani e ad affievolire l'energia di quanti continuano a credere che il cambiamento ed il riscatto siano possibili a partire dai giovani e dai tanti che in molti settori operano perché questo possa avvenire.

La povertà di idee di gran parte della classe politica e l'inefficienza di quella parte del sistema burocratico che continua a vivere di privilegi e l'illegalità mortifica le speranze che molti siciliani avevano riposto nel nuovo governo dell'isola .

Poco edificante è stata la resistenza opposta dai parlamentari siciliani al taglio sostanziale degli appannaggi o l'ultimo gesto di una parte dei deputati che ha richiesto l'anticipazione del TFR maturato in questo anno di legislatura. Continuano poi gli scandali sulle illegalità perpetrate da quella burocrazia regionale che continua ad operare

trincerandosi dietro lungaggini e farraginose procedure per nascondere in molti casi incapacità e affari.

Tutto questo mentre il Governo regionale vara una finanziaria falciata dal Commissario dello Stato e le riforme annunciate perdono di efficacia ed autorevolezza perché in molti casi stentano a vedere la luce progetti organici e compiuti . Sembra piuttosto che il Governo si fermi agli annunci e che manchino scelte politiche forti ed efficaci.

Basti pensare alla riforma Formazione Professionale rimasta nel guado o quella degli IACP e delle provincie ancora non realizzate , per quest'ultima c'è anche da dire che il recente voto in aula di un emendamento ha comportato già l'eliminazione delle aree metropolitane il punto più qualificante dell'intero testo. Anche la riforma per la gestione pubblica dell'acqua è ancora un'incompiuta, anzi alcune scelte fanno intuire che il Governo mira a non scontentare le lobby dell'acqua privata.

A nostro avviso questi tentennamenti non giovano né alla credibilità né all'efficacia dell'azione di governo. In questo quadro emblematica è stata la complessa vicenda del Muos in via di costruzione a Niscemi che dopo un deciso no espresso in una prima fase dal Governo regionale ha visto un dietrofront imbarazzante.

Anche la mancanza di una politica dell'accoglienza nei confronti dei migranti in forte discontinuità con la politica dei precedenti governi rappresenta un vuoto nonostante la Sicilia, da sempre terra di

migrazioni, su questi temi dovrebbe operare con coraggio e determinazione.

Non vanno naturalmente sottovalutati i segnali lanciati dall'attuale Governo per imprimere un'accelerazione nella lotta e nella repressione delle attività criminose e nella lotta alla mafia, né i tentativi a volte riusciti di recidere alcuni dei gangli del sistema affaristico-mafioso illegale che trova copertura e linfa nel rapporto con alcuni settori malati della politica, dell'economia e della burocrazia. Una scommessa quella del cambiamento che va vinta con un progetto coerente, chiaro e coinvolgente, con atti concreti che rompono con una lunga tradizione di affari, sprechi, e inefficacia in grado di coniugare la lotta all'illegalità con una forte idea per lo sviluppo sostenibile della nostra isola.

Qual è il progetto per la Sicilia, quali le opportunità da cogliere offerte da una crisi che seppur gravissima può ancora costituire un punto di partenza per una alternativa al modello di sviluppo attuale che ha mostrato il suo completo fallimento?

Quali le iniziative per rendere il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini una modalità riconosciuta di governo partecipativo?

Lo IATO tra governo regionale, governi locali e comunità al contrario si allarga né i gruppi intermedi riescono e possono svolgere a pieno il loro ruolo. Emblematica è l'assenza di interlocuzione tra questo Governo regionale e le OO.SS. sui temi più caldi sul fronte dell'occupazione e del disagio sociale.

LE POLITICHE REGIONALI PER LA CASA ED IL TERRITORIO

La mancanza di interlocuzione ha caratterizzato anche il rapporto con le OO.SS. degli inquilini e degli assegnatari sui temi inerenti la casa ed il disagio abitativo nonostante la Regione Siciliana non abbia su questi temi alcun progetto organico. Anche la norma inserita in Finanziaria mutuata da quella nazionale per sostenere le famiglie sottoposte a sfratto è stata cassata dal Commissario dello Stato perché la somma prevista per quanto esigua non era concretamente disponibile.

L'assenza di una visione complessiva del problema abitativo ha portato ancora una volta a scelte incoerenti e dannose come l'incentivazione della vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica, contenuta nella legge finanziaria.

A conferma della mancanza di una politica sulla casa basti pensare che manca qualsiasi strumento e qualsiasi presidio istituzionale con il compito di occuparsi e di approfondire tali tematiche.

La regione Sicilia è infatti tra le pochissime regioni a non avere mai istituito né l'Osservatorio sulla casa ed né il tavolo permanente sulle problematiche abitative.

Ribadiamo la necessità della attivazione sia dell'Osservatorio che del tavolo partendo dalla considerazione che La mancanza di un monitoraggio della situazione che è per altro in continua trasformazione rende difficile un intervento coordinato ed efficace.

Per costruire una politica dell'abitare è indispensabile avere il quadro aggiornato del bisogno e del disagio abitativo.

Ma il punto di caduta più grave delle mancate scelte politiche sulla casa del governo regionale e della gran parte dei governi locali è l'abbandono del patrimonio abitativo pubblico gestito dagli IACP, dalla stessa Regione e dagli enti locali e dei così detti quartier ERP, che costituiscono le complesse periferie della città grandi e medie. Affronteremo più avanti il tema delicato della Riforma degli IACP.

Assente qualsiasi politica del territorio a livello regionale tanto che ormai da decenni si attende una nuova legge urbanistica che non riesce ancora a vedere la luce, significativo è il dato che proprio in questo periodo si è riaperto il dibattito sulla sanatoria varata nel 2003 dal Governo Berlusconi.

L'assemblea regionale dell'epoca recependola per la Sicilia ha ommesso di riportarla per intero cassando dal testo quello che nella norma nazionale era un chiaro limite: l'impossibilità di sanare gli immobili costruiti nelle zone a vincolo relativo.

Una sentenza del Consiglio di Giustizia amministrativa ha fatto sì che il problema riemergesse, tant'è che l'Assessorato regionale al territorio con una circolare inviata ai comuni raccomanda loro di riesaminare le richieste di sanatoria prima respinte, rischiano di essere sanate quindi le costruzioni abusive realizzate in prossimità della costa o in quelle zone pregiate dal punto di vista paesaggistico.

Questo mentre la Regione su un tema particolarmente urgente come quello della salvaguardia del territorio continua a balbettare e non riesce a varare quel sistema di regole che senza fermare lo sviluppo possano preservare il territorio ed il paesaggio, tema in Sicilia particolarmente delicato sia per la valenza culturale ed ambientale di

molti siti sia per il grave dissesto idrogeologico dovuto anche a decenni di tolleranza per scempi e abusivismo.

In Italia sono 26.000 le nuove costruzioni illegali realizzate nel 2013 mentre in Sicilia sono circa 2000 con il 77% di comuni a rischio dal punto di vista idrogeologico.

In attesa che la Regione decida quale organizzazione amministrativa-territoriale scegliere e che una nuova legge urbanistica fissi la gerarchia tra i diversi strumenti (piano territoriale, paesaggistico, piani di area vasta, struttura degli eco-sistemi urbani, ecc.) che andrebbero predisposti e utilizzati dai governi locali e che una nuova cultura del territorio, bene comune da preservare come risorsa non rinnovabile, attecchisca al di là degli slogan, pensiamo all'abusato **"no alla cementificazione"** su cui sembra esserci una convergenza eccessivamente ampia, i piani regolatori di ultima generazione si stanno indirizzando sulla limitazione di una ulteriore espansione della città, mostrando un maggiore interesse sull'ampliamento delle cubature e sulla riqualificazione dei centri storici .

CITTA' E CENTRI STORICI.

Finita l'era dell'espansione senza regole che anche in Sicilia ha creato città diffuse o meglio deformi, un continuum di costruzioni senza servizi e senza opere di urbanizzazione, oggi l'interesse sembra concentrarsi sulla città storica, anche per l'enorme quantità di invenduto che si è venuto a creare e che ha posto un relativo argine alla speculazione edilizia. Ma ancora una volta stenta a manifestarsi una forte politica pubblica per la città, che sappia individuare e cogliere le nuove esigenze sociali e disegnare poi le possibili soluzioni alle tante problematiche che le città del ventunesimo secolo presentano.

Oggi anche in Sicilia le città si sono svuotate dei servizi di prossimità e dei piccoli esercizi commerciali, queste desertificazioni che mette in

discussione la stessa funzione dell'abitare hanno colpito anche i centri piccoli e medi che sempre più gravitano intorno ai grandi centri commerciali in cui si sono allocate molte delle funzioni urbane.

Problemi di vivibilità, di mobilità, di sicurezza si pongono quindi per chi abita nei grandi e medi centri urbani che cambiano volto e vocazione. Le città rischiano di perdere ed in parte hanno già perso i loro profumi, i loro riferimenti, quel *genius loci* che fa di ogni città un luogo unico e speciale.

Ma quale progetto e quali politiche per accompagnare il cambiamento?

Quali idee per governare processi già in atto e ridisegnare il territorio e il ruolo e le funzioni dei centri piccoli e medi e delle città?

Le città sono andate via via trasformandosi assecondando i processi sociali spontanei e contemporaneamente gli interessi della vendita e della speculazione immobiliare; oggi in una fase in cui la contemporaneità pone nuovi e importanti problemi di natura economica e sociale è più che mai necessario che i nuovi piani regolatori di cui molte città siciliane (Palermo e Catania tra queste) devono dotarsi, se pur piani leggeri con una funzione di cornice, non possono non affrontare per superarle le sfide che la contemporaneità ci ha consegnato, tra queste la necessità di individuare la giusta dimensione di piano che non può più riguardare i singoli centri urbani.

Il periodo di grande crisi che stiamo attraversando pone al centro del dibattito sul futuro delle città le questioni legate al reddito, alla mancanza di lavoro, ai diritti negati, al bisogno della casa, alle condizioni di precarietà, temi questi di cui il piano regolatore di una città non può non occuparsi.

Non è casuale che la programmazione dei fondi europei per il periodo 2014-2020 abbia al centro l'Agenda urbana, con l'obiettivo di promuovere le città esaltandone il ruolo di centri vocati allo sviluppo e

all'innovazione ma anche sostenendo i progetti per l'inclusione e la solidarietà.

Oggi il progetto di piano delle nostre città, a valle dell'analisi socio economica dello stato di fatto, delle considerazioni legate alla qualità ambientali degli interventi e non ultimo dall'esame dei dati relativi all'andamento demografico, devono essere concepiti tenendo conto che non occorre più costruire su nuove aree e che bisogna interrompere la pratica smisurata del consumo di suolo.

Le scelte di piano devono essere guidate dal principio dei volumi zero e della crescita zero, una città a volumi zero o a crescita zero è infatti una città che ha la consapevolezza di possedere un patrimonio edilizio abitativo superiore di molto alla sua attuale capacità demografica, che considera prioritario intervenire sulle aree dismesse e/o degradate per valorizzare e recuperare non solo la loro memoria storica ma riutilizzarle in modo da rispondere alle nuove domande emergenti.

E' una città che ha la consapevolezza degli abusi che sono stati commessi su di essa, degli interventi edificatori che ne hanno compromesso il suo equilibrio e che quindi vuole invertire l'attuale tendenza promuovendo delle politiche urbane che vadano nella direzione della sostenibilità (economica, sociale, ambientale).

Anche una città a volumi zero può , ed è questa una delle più importanti sfide, affrontare il problema della mancanza per tanti di una casa: i giovani, i lavoratori precari, i lavoratori in nero o disoccupati, gli studenti, i migranti, gli anziani a basso reddito, nuove categorie che si aggiungono a quelle tradizionali e che rivendicano diritti vecchi per nuovi bisogni a quali le città fanno fatica a dare una risposta. Né questa affermazione è una contraddizione in termini, al contrario nonostante l'offerta sia più ampia della domanda il problema casa c'è e tende ad acuirsi.

Questo per dimostrare che il problema della casa non si risolve sostenendo tout court che occorrono nuove e più estese costruzioni,

ma occorre invece una politica mirata che metta a punto un ventaglio di interventi differenziati per rispondere alla complessità della domanda.

Ma le nostre città cadano a pezzi e non solo i centri storici, interi quartieri costruiti negli anni 60 e 70 mostrano seri problemi strutturali, negli ultimi mesi a Catania, Palermo, Riesi e prima ancora ad Agrigento e Favara sono avvenuti crolli importanti che hanno comportato anche la morte di alcuni abitanti.

Se per i palazzi antichi dei centri storici i problemi sono oltre alla vetustà, la complessità della proprietà e la mancanza di qualsiasi aiuto pubblico, per i quartieri costruiti 40 anni fa si tratta quasi sempre dell'utilizzo di materiale di scarsa qualità (cemento depotenziato...) e della mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. In merito ai problemi strutturali degli edifici non va sottovalutata la precarietà di molti degli immobili erp costruiti per la gran parte tra gli anni 70 e 80. Ancora una volta le mafie responsabili in quegli anni del sacco delle città (Palermo e Catania ma anche Gela e molti altri comuni) hanno lasciato i segni tangibili degli interessi criminosi.

Senza contare la serissima preoccupazione per il grave rischio sismico che interessa la Sicilia orientale a causa della faglia ibleo-maltese.

Importante è tuttavia sottolineare che finalmente a Catania la nuova amministrazione grazie anche alle pressioni esercitate dai comitati civici sta lavorando per mettere in campo proposte e progetti per la messa in sicurezza degli edifici.

Solo a Catania gli immobili privati su cui intervenire per metterli in sicurezza sul fronte del rischio sismico sono 100.000, per questi e per i tanti edifici pubblici, a partire dalle scuole non a norma, si devono prevedere finanziamenti ad hoc ed agevolazioni finanziarie consistenti anche in termini di detassazione locale (esenzione tasse etc.)

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono poi, se il problema della riqualificazione e della sicurezza viene scelto con

convinzione come obiettivo principale da perseguire, essere redatti in maniera adeguata senza sacrificare l'obiettivo ad interessi privati speculativi.

Siamo convinti come Sunia che un grande progetto di riqualificazione degli immobili , anche con l'obiettivo di affrontare il disagio abitativo, e di messa in sicurezza del territorio sia il modo più giusto per intervenire anche per il rilancio non congiunturale dell'occupazione.

Ribadiamo che occorre Contrastare ulteriore espansione e consumo di suolo. Il problema non è continuare a costruire ex novo ma avviare un'operazione di ristrutturazione edilizia dell'esistente attraverso un grande intervento di manutenzione, riqualificazione di edifici e spazi urbani degradati o inutilizzati. Un 'operazione di questo tipo renderebbe disponibili sul mercato migliaia di alloggi fuori dalla logica della rendita e della speculazione.

Proponiamo di ripartire dalle periferie per intervenire sia sugli alloggi che sugli spazi esterni, realizzando un piano capillare di interventi per la manutenzione straordinaria e l'efficienza energetica.

LE PERIFERIE URBANE

Altro tema caldo per le grandi città siciliane che si candidano a diventare con i comuni limitrofi aree metropolitane, anche se ancora una volta l'obiettivo sembra sfuggire, è quello delle periferie spesso costituite da aree ex 167 caratterizzate da problemi importanti e complessi. Questi quartieri a volte molto popolari e con una pluralità di stratificazioni sociali hanno visto la loro genesi agli inizi degli anni 70 e la loro realizzazione (in parte mai completata secondo i progetti originali) è stata quasi sempre accompagnata da accesi dibattiti: se da un lato era evidente la scelta politica della ghettizzazione di soggetti provenienti dalle classi sociali meno abbienti, dall'altro molti riponevano nei nuovi quartieri e nelle nuove case che avrebbero dovuto essere moderne e funzionali la speranza di sottrarsi al degrado

di alloggi fatiscenti e insalubri ubicati nei vecchi e spesso cadenti centri storici .

Per molti con la realizzazione degli alloggi popolari si sarebbe avverato il sogno di avere finalmente una casa, così come per altri organizzati nelle cooperative edilizie formate da lavoratori della stessa fabbrica o dello stesso settore si stava per concretizzare l'obiettivo della casa di proprietà.

Ogni quartiere ha avuto una storia simile ma con differenze legate alle vicende politiche della comunità e/o alla presenza più o meno attiva e vigile delle forze sociali.

Alcuni di questi quartieri nonostante nati su progetti di grandi architetti (Gregoretti per lo Zen e Kenzo Tanze per libрино) non sono mai stati completati , con la mancanza poi di successivi investimenti sono stati per anni abbandonati all'incuria. Più grave poi la mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di edilizia popolare e l'utilizzo politico, che per anni è stato fatto dell'assegnazione degli alloggi, eclatante il fenomeno dell'abusivismo e della morosità storica che si è accompagnato ad un disinteresse colpevole da parte degli enti gestori (IACP) anche essi subordinati alla logica del clientelismo politico.

Oggi si intravedono segnali di cambiamento ma recuperare decenni di abbandono non è facile soprattutto perché non è ancora stata realizzata la tanto discussa riforma degli Enti e nell'attesa assistiamo ad un depauperamento di personale e risorse degli IACP siciliani.

Nel dossier allegato sono contenuti i dati relativi al patrimonio edilizio pubblico in Sicilia e quelli sull'emergenza abitativa sicuramente esasperata dalla fine degli investimenti per l'edilizia pubblica, che nonostante i gravi problemi di gestione ha consentito da un lato a molti di poter avere una casa dignitosa e dall'altro è servita a calmierare il mercato privato degli affitti.

Finita l'epoca erp non esiste nessun altro strumento che possa svolgere la stessa importantissima funzione.

Il disinteresse del pubblico per questo ingente patrimonio e per una sua gestione attenta e oculata ha comportato che la criminalità organizzata con la complicità di sedicenti patronati spesso centri di raccolta voti abbia potuto creare un vero mercato illegale degli alloggi.

Per i tanti assegnatari e proprietari legittimi in regola con i canoni che spesso si rivolgono alle nostre sedi per chiedere sostegno e consiglio è diventato molto difficile vivere in queste condizioni, spesso così subentra la rassegnazione.

E' questa una chiara sconfitta per le Istituzioni, significa cedere una parte importante del territorio al controllo della criminalità.

Abbiamo scelto come SUNIA creando rete con i comitati e le organizzazioni che operano in questi quartieri di aprire un confronto serrato con le Prefetture , con gli IACP e con le Amministrazioni locali per la legalità, il miglioramento dei servizi , la creazione di opportunità e la riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico.

Per questo abbiamo chiesto al Governo regionale di utilizzare i circa 270 milioni di euro dei fondi ex Gescal depositati presso la Banca depositi e prestiti e di rifinanziare le gare già bandite da parte degli istituti autonomi case popolari per la manutenzione degli immobili ERP.

Il Sunia nelle diverse province ha anche seguito con grande interesse i programmi e i progetti che hanno interessato e interessano questi grandi quartieri come l'imminente avvio delle zone franche urbane per lo Zen e Librino e, per quanto riguarda quest'ultimo, la realizzazione del progetto finanziato con i fondi previsti a livello nazionale per i **piani città. Si tratta infatti della riqualificazione di un palazzo fatiscente che è diventato il simbolo del degrado in un quartiere complesso e difficile ma che non rinuncia difendere giustamente la sua normalità.**

Crediamo comunque necessario che in ogni città si crei una forte regia pubblica che sia in grado di dipanare un unico filo conduttore in modo da coordinare gli interventi e canalizzare nuove risorse ed opportunità affinché vengano potenziati i risultati e non disperse le risorse.

A nostro avviso oggi è più che mai importante compiere questa scelta in modo da non sprecare i finanziamenti comunitari destinati alle aree urbane e all'inclusione e alla solidarietà.

Altro elemento che può costituire una leva per ottimizzare interventi che rischiano al contrario di essere inefficaci è quella del coinvolgimento e della partecipazione degli abitanti nella scelte tanto più che sempre parlando dello Zen a Palermo e di Librino a Catania , sono presenti comitati ed organizzazioni, Istituzioni religiose e scolastiche molto vigili e attive.

IL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E LA RIFORMA DEGLI IACP

Ma senza una efficace gestione del patrimonio erp i quartieri caratterizzati da questa tipologia d'intervento non avranno un futuro semplice.

Attorno alla riforma dello IACP da anni ferve un dibattito acceso, ma ancora nonostante si siano elaborate diverse proposte la Sicilia non ha varato mai una riforma, a differenza delle altre regioni dove le prime riforme già sono state messe in discussione.

La Regione non ha competenza esclusiva ma competenza primaria in materia di edilizia residenziale pubblica e si è limitata a legiferare in maniera integrativa rispetto alla legislazione dello Stato. Non è stata nei fatti perseguita alcuna politica abitativa coordinata e i tentativi di riformare gli IACP si sono arenati tra beghe politiche e vincoli economici.

Queste le problematiche maggiori da superare:

-il patrimonio edilizio pubblico è ancora frammentato tra enti diversi, le competenze tra IACP e Comuni su alcune tematiche si sovrappongono;

-L'autonomia degli IACP provinciali è parziale e condizionata tant'è che tocca alla regione approvare anche i bilanci;

-Manca un organismo istituzionale sia a livello regionale che decentrato in cui si assumono decisioni sulle politiche abitative;

-I consigli di amministrazione sono stati hanno risentito di una eccessiva politicizzazione a scapito della competenza;

-Da anni, in attesa della riforma, gran parte degli istituti sono commissariati;

-In generale la gestione del patrimonio pubblico sia da parte dei comuni che degli istituti ha seguito logiche clientelari;

-La svendita del patrimonio ERP è da anni un obiettivo, perseguito esclusivamente per fare cassa, né le maggiori risorse così ottenute sono state utilizzate per la manutenzione o la realizzazione di nuovi alloggi. Questa politica insensata oltre a comportare il depauperamento in termini di consistenza del patrimonio pubblico ha fatto sì che tra gli assegnatari si riducessero coloro con una disponibilità economica maggiore in grado cioè di sostenere i canoni;

- la gestione del patrimonio è stata improntata oltre che al clientelismo ad improvvisazione ed incapacità, tant'è che l'abusivismo e le morosità spesso in passato politicamente incentivate, sono diventati nelle città un fenomeno dilagante: più di un terzo degli alloggi è occupato abusivamente e la morosità supera l' 80 %.

-Come dicevamo prima la scelta compiuta in questi anni e di anno in anno ribadita della vendita o della svendita degli alloggi pubblici ha reso superata l'autogestione e ha comportato la nascita di condomini misti ingestibili; situazione che contribuisce non poco al degrado;

- Il patrimonio edilizio pubblico costruito in gran parte negli anni '70 e '80 è spesso molto degradato ed avrebbe bisogno di interventi ingenti di manutenzione straordinari;

E' importante che sia superata definitivamente qualsiasi ipotesi di vendita straordinaria del patrimonio edilizio pubblico che al contrario va recuperato e destinato alla locazione, definendo un piano straordinario per una verifica del possesso dei requisiti da parte degli attuali fruitori.

Riteniamo infatti sbagliato svendere un patrimonio ormai fatiscente che nella maggior parte dei casi non potrà essere ristrutturato, per mancanza di disponibilità economica.

Ribadiamo la necessità che gli IACP esercitino il diritto alla prelazione e che si elabori un progetto di riqualificazione ampio e articolato che utilizzi canoni e introiti provenienti dalla vendita del patrimonio edilizio non abitativo. I quartieri a prevalenza ERP, spesso periferie dei grandi centri urbani, possono essere protagonisti di una rinascita urbana se inseriti nei piani di recupero e riqualificazione.

I dati sul patrimonio edilizio pubblico per uso abitativo ci descrivono un patrimonio composto da circa 70.000 unità che nel corso degli anni si è ridotto per la vendita di immobili non compensata da nuove acquisizioni al patrimonio pubblico. Un patrimonio deteriorato e risanato solo per il 30%.

Prima di pensare a quale architettura istituzionale disegnare per gli enti riformati occorre definire la loro funzione che non può che essere strettamente correlata con l'idea guida di una nuova politica regionale per la casa.

Per questo è importante che l'elaborazione della riforma nasca da un confronto tra gli attori sociali, istituzionali ed economici.

Questo non vuol dire necessariamente programmare tempi lunghi o procrastinarne l'elaborazione, al contrario dopo lunghi anni di immobilismo solo il pieno coinvolgimento dei soggetti qualificati come

le OO.SS. decisi a non tollerare più uno status quo che svilisce la politica per la casa sociale, penalizza utenti e cittadini e mortifica quella parte del personale competente e volenteroso, può assicurare il varo di una riforma efficace.

Il governo regionale sembra abbia già una sua proposta su cui oggi non è stato attivato alcun confronto.

Se l'idea guida è quella dell'alienazione di tutto il patrimonio ERP così come appare dalla norma prevista nell'ultima finanziaria che imprime una forte accelerazione alla vendita degli alloggi popolari, ci chiediamo che senso ha parlare di riforma degli IACP , sarebbe in questo caso più giusto prevederne l'abolizione e demandare le competenze in tema di politiche per la casa ai comuni.

Noi pensiamo al contrario che occorra considerare il patrimonio abitativo pubblico un bene comune da utilizzare per soddisfare il bisogno della casa delle fasce di popolazione più deboli sia socialmente che economicamente, un patrimonio a utilizzare esclusivamente per la locazione sociale da gestire con l'attenzione, la managerialità, l'etica e la competenza necessaria per evitarne il deperimento e l'abbandono.

Questo significa metter in atto politiche che coniugano la lotta all'illegalità, all'abusivismo e alla morosità storica ponendo fine al mercato dell' "affitto e delle vendite abusive" in mano alla criminalità, con iniziative di carattere sociale tese sia a sostenere i più bisognosi nel pagamento dei canoni che nel realizzare attività tese ad intensificare la vita comunitaria ed il miglioramento delle condizioni dei quartieri ERP unico ente a unificare la questione di tutto il patrimonio pubblico.

Pensiamo poi che bisogna la gestione di tutto il patrimonio abitativo pubblico in un unico Ente e coniugare l'esigenza del decentramento con un forte indirizzo da parte dell'Ente Regione, istituzionalizzando organismi tecnico politici locali e regionali per le politiche abitative con il coinvolgimento dei comuni ,delle prefetture e delle parti sociali.

Nonostante oggi anche per l'assenza di risorse sia difficile immaginare una buona gestione del patrimonio abitativo pubblico alcuni Enti, in altre regioni, grazie al connubio tra una Regione attenta e capacità gestionali hanno prodotto esempi significativi in termini di innovazione di prodotto, dalla sostenibilità energetica al riuso alla mediazione sociale, alla realizzazione di iniziative di rivitalizzazione delle periferie ERP.

L'edilizia pubblica in questi casi non è stata considerata residuale e destinata a scomparire ma come modello di intervento anche per gli operatori privati.

Noi pensiamo che per arrivare all'equilibrio finanziario bisogna:

- Agire sulla morosità distinguendo tra morosità incolpevole e quella sistematica;
- Razionalizzare i costi e riorganizzare gli enti eliminando gli sprechi e valorizzando le professionalità;
- Pensare gli Enti riformati non solo come gestori di un patrimonio esistente.

Su questo ultimo punto va aperta un approfondita riflessione anche in relazione ai progetti di housing sociale, spingendoci ad immaginare un ruolo di operatore pubblico di social housing per l'ente riformato.

Anche le agenzie per la locazione, in Sicilia mai attuate, potrebbero vedere i nuovi enti come protagonisti nel fungere da garanti e farsi promotori dell'incontro tra domanda ed offerta.

E' da questo nuovo ruolo e dai limiti imposti da un servizio che deve restare pubblico che a livello regionale deve essere adottata la figura giuridica più adatta per i nuovi enti.

In questo quadro siamo convinti come Sunia che vada comunque ampliata l'offerta in affitto di abitazioni pubbliche di edilizia sociale:

In Sicilia sono circa 35.000 le domande per una casa popolare giacenti da anni, a fronte di assegnazioni che non superano negli

ultimi 2 anni i 600 immobili realizzati nell'ambito di programmi costruttivi varati da più di un decennio.

Pochissimi i nuovi bandi emanati dai comuni stante la mancanza di alloggi da assegnare.

E' per questo indispensabile realizzare un programma pluriennale di edilizia residenziale pubblica per un periodo medio lungo.

Riteniamo poi che per superare un gap che tende ad allargarsi occorra nell'ottica di una politica di programmazione per implementare l'edilizia abitativa pubblica

Assicurare quote certe di edilizia residenziale pubblica all'interno delle attuali dinamiche attraverso :

progetti di social housing, **recupero di beni demaniali, aree dismesse o immobili degradati**, premi di cubatura sugli interventi di demolizione e ricostruzione , programmi di rottamazione, **operazioni di perequazione e compensazione urbanistica**.

IL MERCATO PRIVATO E L'AFFITTO

Il mercato privato dell'affitto nonostante la morsa della crisi non si autoregola anche per la forte pressione della tassazione sulla casa che sui redditi dei piccoli proprietari incide decisamente troppo. Ancora una volta una tassazione eguale per tutti a prescindere dai redditi così come è concepita favorisce i grandi proprietari immobiliari così come è avvenuto con la cedolare secca.

Assumendo per intero l'analisi del documento congressuale nazionale anche in Sicilia il fenomeno dell'evasione fiscale nel settore della locazione è molto alto e con una stima estremamente prudenziale l'ammontare annuo della tassazione evasa sarebbe di circa 100 mln di euro.

Ribadiamo che anche nella nostra regione occorre potenziare la lotta all'evasione non solo con gli interventi fiscali ribaditi nel documento

congressuale nazionale ma anche attraverso i controlli che l'integrazione delle banche dati permetterebbero, consentendo ai comuni che si assumono la responsabilità di collaborare nei controlli di reinvestire parte delle risorse recuperate nelle politiche della casa .

La mancanza di strumenti utili a calmierare il mercato degli affitti e contemporaneamente il venir meno nei fatti del sostegno all'affitto, basti pensare che l'ultima somma assegnata in Sicilia è stata di soli 700 mila euro, unita alla più generale crisi economica ed occupazionale ha comportato un aumento esponenziale degli sfratti passati in 10 anni da 1080 a 1860, la gran parte (circa all'85%) per morosità, circa il 65% per morosità incolpevole.

Ribadiamo che è ormai indispensabile rivedere la normativa sulla locazione, una buona legge deve essere basata sul principio che la contrattazione collettiva sia l'unica modalità di definizione dei canoni.

In attesa che maturino le condizioni perché una nuova legge così concepita diventi realtà, va superata l'attuale limitazione che prevede l'applicazione dei contratti concordati solo nei comuni ad alta densità abitativa, in Sicilia per esempio restano fuori dall'elenco comuni importanti solo perché i sindaci non hanno fatto a suo tempo richiesta.

Ma anche gli accordi territoriali in vigore sono in gran parte superati sia perché molti sono stati stipulati in una fase economica completamente diversa, sia perché in molti casi non tengono conto nell'individuare la qualità degli immobili di elementi quali l'efficienza energetica e l'adeguamento alle norme sulla sicurezza sismica.

Manca poi a livello istituzionale qualsiasi seria sperimentazione per la costituzione delle Agenzie per la locazione e qualsiasi strumento per affrontare il problema sfratti con l'urgenza e la tempestività che questi eventi drammatici richiedono.

Anche nella ripartizione dei fondi previsti a livello nazionale per la morosità incolpevole la Sicilia viene penalizzata proprio per non aver

mai attivato accordi e protocolli utili ad affrontare il problema ormai diventato un'emergenza.

NUOVE RIFORME DELL'ABITARE

Stiamo ponendo una grande attenzione sull'avvio dei progetti di Housing sociale con la consapevolezza della grande delicatezza del tema ed anche dell'esperienza non sempre positive già fatte.

Il rischio è che si pensi ancora una volta con l'utilizzo di fondi pubblici di incentivare l'acquisto e non la locazione sociale per garantire un'alta redditività del progetto per gli investitori privati.

Se così fosse fallirebbe uno degli obiettivi prioritari di questo tipo di progetto che oltre a realizzare un nuovo modo di abitare più sociale e comunitario dovrebbe incidere sul disagio abitativo.

Siamo convinti che l'housing sociale possa rappresentare uno strumento utilissimo per affrontare i nuovi bisogni se si rispettano alcuni criteri. Tra questi il rispetto delle finalità sociali dei progetti, la destinazione alla locazione a canoni sociali o al riscatto di una percentuale del costruito non inferiore al 50%, spazi sociali e servizi adeguati a standard di qualità, destinazione degli alloggi a famiglie che hanno un reddito non sufficiente per accedere al mercato privato, canone di locazione che non deve superare il tasso di sforzo del reddito familiare

La legislazione sulla casa è ferma in Sicilia agli anni '70, riteniamo indispensabile che un rinnovato interesse per il tema dell'abitare promuova un'elaborazione anche legislativa frutto del confronto con le parti sociali che porti al superamento degli attuali ritardi.

Molte regioni hanno infatti già legiferato non solo sulla riforma degli ex lacp ma più recentemente su temi che riguardano anche nuove forme dell'abitare.

Tra questi l'autocostruzione e l'auto-riqualificazione per l'edilizia residenziale pubblica. Questo tipo di interventi che può riguardare anche la riqualificazione di alloggi o immobili pubblici non utilizzati o fatiscenti consente anche di stabilire il conseguimento di obiettivi di qualità e sostenibilità coerentemente con le finalità di contenimento dei costi di costruzione.

CONCLUSIONI

Le politiche abitative in Sicilia sono ancora tutte da costruire, la Regione nonostante ne abbia competenza, non ha ancora attivato alcuna strumentazione. Anche i Comuni stentano ad attivare un confronto che abbia come oggetto la contrattazione sociale per le politiche abitative.

Il crescente disagio abitativo registrato nella nostra regione, specialmente nei capoluoghi di provincia, richiede un insieme di politiche coordinate per calmierare gli affitti, per incrementare il patrimonio abitativo per le fasce deboli, per riqualificare quello esistente spesso pesantemente degradato, per individuare risposte adeguate ai nuovi bisogni creati dall'acuirsi della crisi economica che sta comportando un cambiamento negli stili di vita e nei consumi. Il sistema abitativo così come si presenta oggi non riesce infatti a fornire risposte adeguate né ad una domanda già conosciuta ma sempre più pressante né ad una domanda diventata negli anni, sempre più complessa per composizione sociale, livello di reddito, esigenze di mobilità territoriale e qualità urbana, anche perché le politiche attuate in Italia e la Sicilia da questo punto di vista non si discosta per niente dal trend nazionale, sono state orientate quasi esclusivamente ad incrementare il ricorso ad un'abitazione in proprietà.

Milioni di famiglie, negli ultimi 15 anni, hanno comprato un'abitazione spinti soprattutto dall'alto livello degli affitti, dal contestuale

abbassamento dei tassi bancari e in alcuni casi, come in Sicilia, da importanti incentivi pubblici per l'acquisto.

Anche in Sicilia la percentuale dei proprietari della propria abitazione è superiore al 74% e solo il 20% circa della popolazione vive in case in locazione spesso vessata da affitti insopportabili.

Questo ha comportato un enorme trasferimento di risorse dal lavoro alla rendita fondiaria e finanziaria, ma ha anche condizionato la crescita urbana con ripercussioni gravissime sul paesaggio, sul consumo di suolo, e complessivamente sulla qualità della vita e sulla funzionalità delle città.

Espansione irrazionale e abusivismo edilizio hanno caratterizzato la crescita dei centri grandi e piccoli con un bilancio costi benefici per la collettività del tutto negativo. A questo aggiungiamo che migliaia di giovani sono impossibilitati a fuoriuscire dalla famiglia così da creare un blocco complessivo della mobilità sociale, che le abitazioni molti anziani pensionati non sono più adeguate alle loro esigenze sia per dimensioni che per lo stato dell'immobile, che la popolazione straniera è complessivamente in aumento, che le famiglie monoparentali sono in crescita. Possiamo concludere che il diritto all'abitare delle fasce più deboli è stato di fatto sacrificato sull'altare della rendita e della speculazione tant'è che nonostante quattro milioni di abitazioni realizzate in poco più di un decennio e 3 milioni di ettari di territorio cementificato, l'emergenza abitativa si è aggravata.

In questo quadro in Italia solo il 5% del costruito è costituito da immobili pubblici per fini abitativi sociali. E' in crescita il dato di quanti si vedono sottratta la casa dalle banche per non aver potuto pagare il mutuo contratto per l'acquisto, spesso sono lavoratori che hanno perso il lavoro.

Proponiamo per questo di ripartire da un nuovo patto sociale ora è più che mai necessario, un patto che veda l'assunzione di consapevolezza e responsabilità da parte delle Istituzioni per rendere esigibile il diritto all'abitare decente e di qualità, un patto da stipulare

con i cittadini che vede mettere in campo con intelligenza ed equità misure diversificate per i nuovi e diversi bisogni a partire da quelle per le fasce più deboli, i nuovi poveri, gli anziani e i pensionati, gli sfrattati i giovani.

Oltre quindi a riproporre un confronto serrato con la Regione sui punti oggetto del nostro documento congressuale, Il Sunia in collaborazione con la Cgil e le categorie come lo Spi che tradizionalmente seguono la contrattazione sociale proporrà per questo in ogni Comune della Regione piattaforme di comunità sulle politiche abitative per fare di questo tema ormai cogente e non più rinviabile un tema centrale della vertenzialità sindacale generale, su cui attivare anche una reale e puntuale partecipazione dei cittadini.