

Milano città esclusiva – Milano città che esclude

Emergenza abitativa a Milano: analisi e proposte per un welfare abitativo

A.A.A. cercasi case popolari: indagine S.I.CeT. sulla domanda di case popolari a Milano

– coordinata da Alfredo Alietti – professore di Sociologia urbana e del territorio presso l'Università di Ferrara.

Presentazione di Mattia Gatti

Manca a Milano una ricerca approfondita sulla domanda sociale di casa. Nei molti convegni, organizzati di norma dagli investitori, si tratta della domanda potenzialmente solvibile e le istituzioni locali hanno da tempo rinunciato a un'attenta analisi del fabbisogno abitativo sociale. Senza conoscenza della realtà diventa impossibile immaginare un'adeguata risposta al bisogno reale di migliaia di famiglie e costruire un'efficace politica della casa.

Il bisogno abitativo sociale non è un aspetto marginale o residuale della domanda di casa a Milano. Anzi, è il bisogno prevalente. Un'importante ricerca effettuata da CISL-SICeT Lombardia e Politecnico di Milano nel 2013 individuava per il decennio 2008 - 2018 una necessità di circa 200.000 alloggi E.R.P. (case popolari), di circa 50.000 alloggi ERS (sottomercato) e un'eccedenza di case destinate al mercato libero di circa 40.000 alloggi.

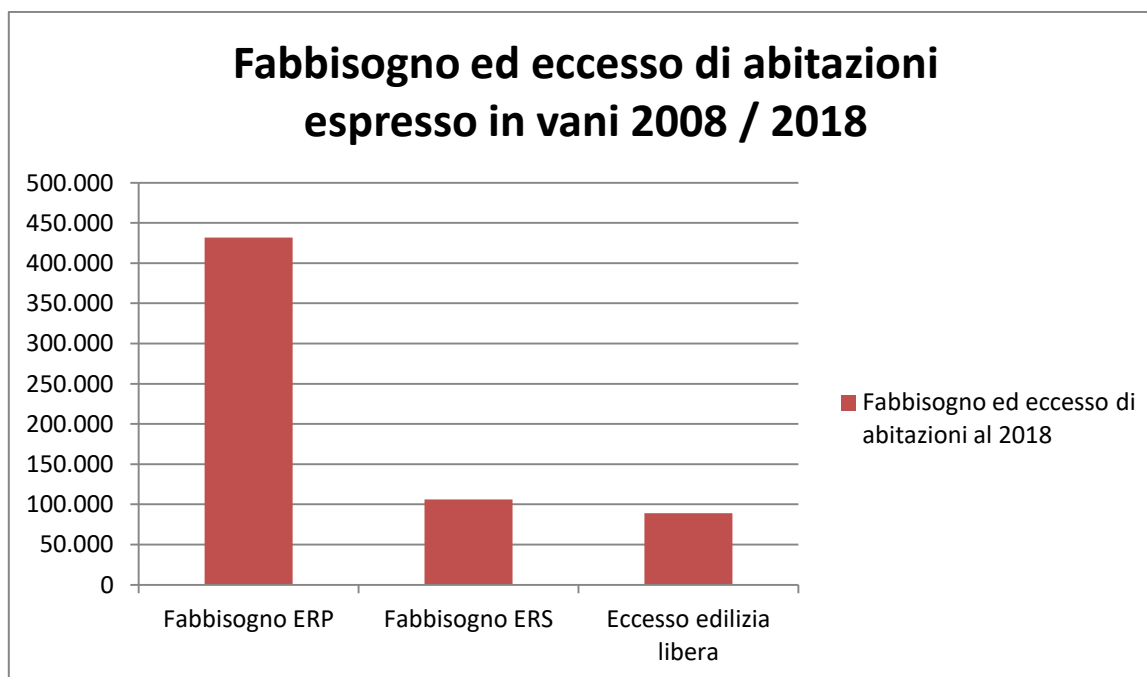


Tabella n.1. Fonte: ricerca SICeT - Cisl/Politecnico di Milano 2013

Il quadro nel corso degli anni può solo essersi spostato ulteriormente verso il bisogno più marcatamente sociale per effetto di tre fattori principali che abbiamo cercato qui di descrivere:

1. L'aumento degli affitti sia nel mercato privato sia nel canale concordato, per effetto degli accordi locali del 2015 e 2019 (non sottoscritti dal Sicut), sia nel cosiddetto housing sociale.
2. Le mancate risposte pubbliche alla domanda sociale da parte del Comune di Milano.
3. L'incremento delle famiglie in condizione di povertà: l'incidenza della popolazione a rischio di povertà mostra un aumento del 2,5% dal 2017 al 2019 - dal 11,1% al 13,6% sul totale della popolazione residente (190.000 persone) e circa 20.000 sono state le domande presentate all'INPS al 31 Ottobre 2019, per ottenere un reddito o pensione di cittadinanza.

Il contesto milanese: aumento esponenziale di affitti e sfratti per morosità

Secondo Housing Anywhere European Rent Index, Milano è ormai la seconda città più cara d'Europa dopo Barcellona e i canoni nel corso dell'ultimo anno sono aumentati in media del 10%. Tutti gli osservatori del mercato immobiliare confermano questa tendenza. Anche le ultime rilevazioni effettuate dalle Agenzie di settore rilevano un ulteriore aumento degli affitti nel primo semestre 2019: il 6,1% in più per un monolocale, il 4.2% in più per i bilocali e il 5,3% per i trilocali.

Continuano ad aumentare gli sfratti per morosità e l'emergenza casa si fa sempre più grave.

Richieste di esecuzione presentate al 31/12/2018 dall'Ufficiale Giudiziario in Milano e Provincia
19.430

Dati Ministero dell'Interno, Ufficio Centrale di Statistica, elaborati da SICEt Milano.

Provvedimenti di sfratto emessi (convalide di sfratto dal Tribunale di Milano) nell'anno 2018.

Finita Locazione		Morosità		Totale
Milano	Città Metropolitana Altri Comuni	Milano	Città Metropolitana Altri Comuni	
216	149	1.025	1.176	2.566

Dati Ministero dell'Interno, Ufficio Centrale di Statistica, elaborati da SICEt Milano

Convalide di licenza e di sfratto emessi nel Territorio della Corte d'Appello di Milano

2017	2018
4.722	5.308

Dati Corte d'Appello di Milano elaborati dal Sicut di Milano

Sfratti eseguiti nella città metropolitana di Milano

2017	2018
410	2.845

Dati Ministero degli Interni

Le (mancate) risposte del Comune di Milano all'emergenza abitativa.

Per avere un quadro delle risposte dell'Amministrazione Comunale al bisogno reale di migliaia di famiglie nel corso degli anni, ci siamo concentrati su tre quadri sintetici.

Il primo riguarda il numero di assegnazioni effettuate dal Comune negli ultimi 10 anni che abbiamo posto a confronto con la linea di media che rappresenta il numero di famiglie in attesa nella graduatoria generale.

Rapporto nuclei familiari in graduatoria generale / assegnazioni

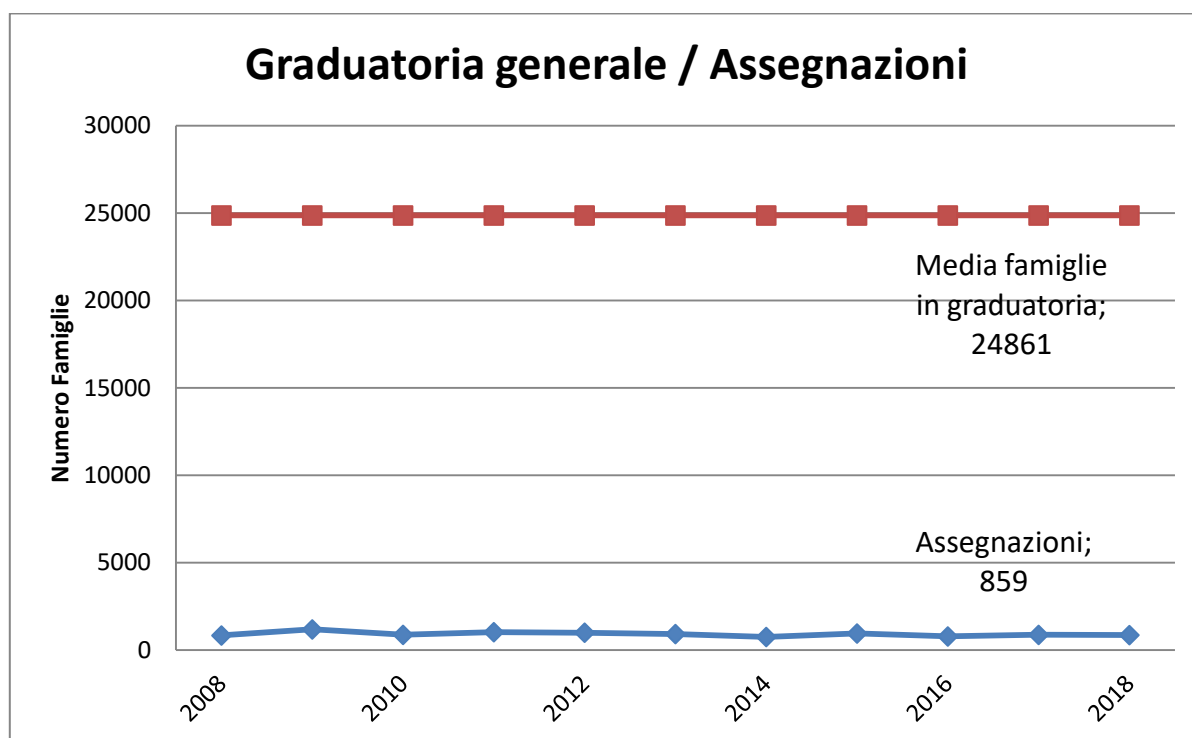


Tabella n.2. Fonte: dati Comune di Milano elaborati dal SICeT Milano

È evidente il contrasto tra bisogno e risposta. Il numero di assegnazioni si è infatti quasi sempre mantenuto sotto i 1.000 alloggi assegnati. Nel 2018 le assegnazioni derivanti da domande di bando e da domande di emergenza sono stati solo 859 pari al 3,4% rispetto al totale delle domande inserite nella graduatoria generale.

Ciò che è però cambiato in maniera drammatica in questi 10 anni è stata la tipologia dell'offerta. Da una parte infatti negli ultimi anni abbiamo assistito ad una pesante contrazione dell'esame delle domande di emergenza (Deroche in base agli articoli 14 e 15 R.R. 1/2004).

Domande di emergenza esaminate per anno

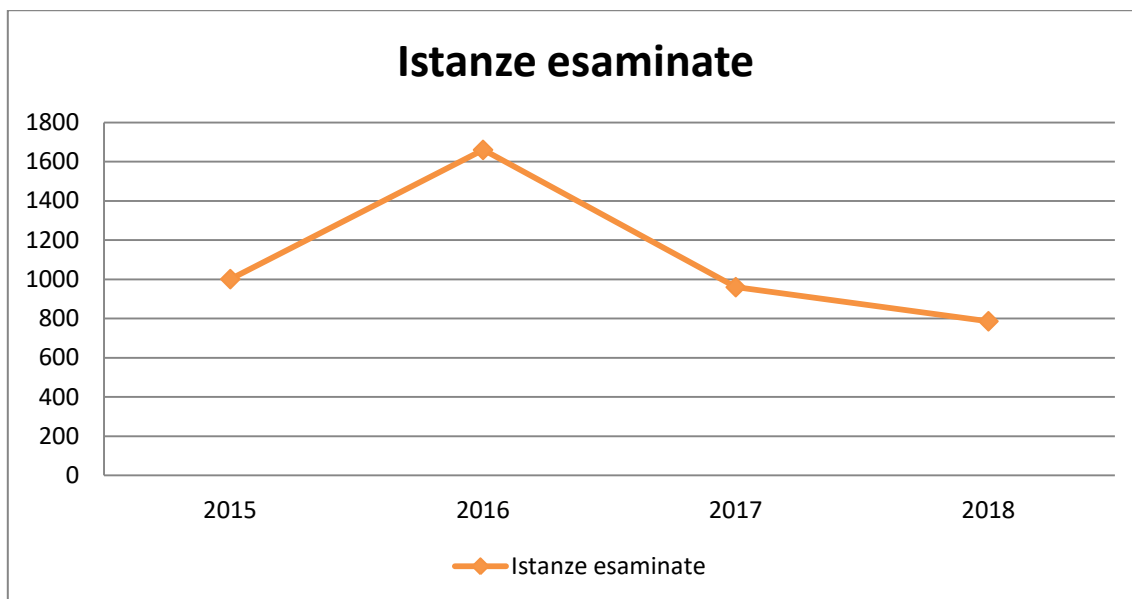


Tabella n.3. Fonte: dati Comune di Milano elaborati da SICeT Milano

Le domande esaminate negli ultimi tre anni sono passate dalle 1.660 del 2015 alle 786 del 2018 con un calo del 52,65%.

Inoltre la mancanza di programmazione e di una politica per la casa, ha determinato in 10 anni l'aumento esponenziale delle famiglie in condizioni di grave emergenza abitativa (famiglie con punteggio ISBARC superiore a 7.000) presenti nelle graduatorie, cresciute del 536%: da 314 a 2.016.

Nuclei familiari in condizione di grave emergenza abitativa. Raffronto 2008/2018

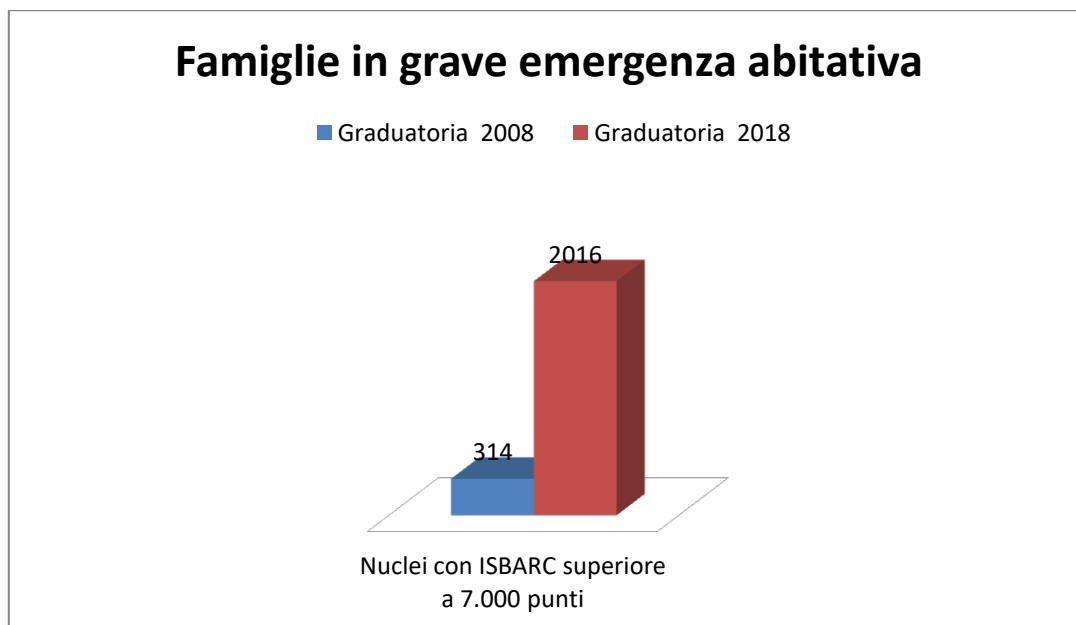


Tabella n.4. Fonte:dati rilevati da SICeT Milano dalle graduatorie pubblicate dal Comune di Milano

Si tratta quasi sempre di famiglie con sfratto eseguito o con presenza di invalidi con barriere architettoniche a cui il Comune non è stato in grado di rispondere con l'assegnazione di una casa.

L'indagine statistica sulle domande di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica presentate presso il SICeT di Milano nel 2018

Il SICeT da molti anni è l'organizzazione sindacale che ha raccolto, in convenzione con il Comune di Milano fino al bando 2018, il maggior numero di domande e integrazioni in occasione dei bandi E.R.P. Nel 2018 sono state presentate dal SICeT di Milano 2.927 tra domande e integrazioni rispetto a un totale di 9.495 istanze presentate complessivamente presso tutti i Sindacati Inquilini, i caf o direttamente presso gli uffici comunali.

La ricerca statistica che abbiamo realizzato si basa sui dati rilevati da un campione di 688 famiglie estratte con metodologia casuale tra le 2.927 pratiche presentate dal SICeT.

Tipologia delle famiglie

Veniamo ora all'analisi puntuale delle caratteristiche di queste famiglie e sulle motivazioni che determinano il bisogno di casa popolare.

Famiglie per fasce di reddito

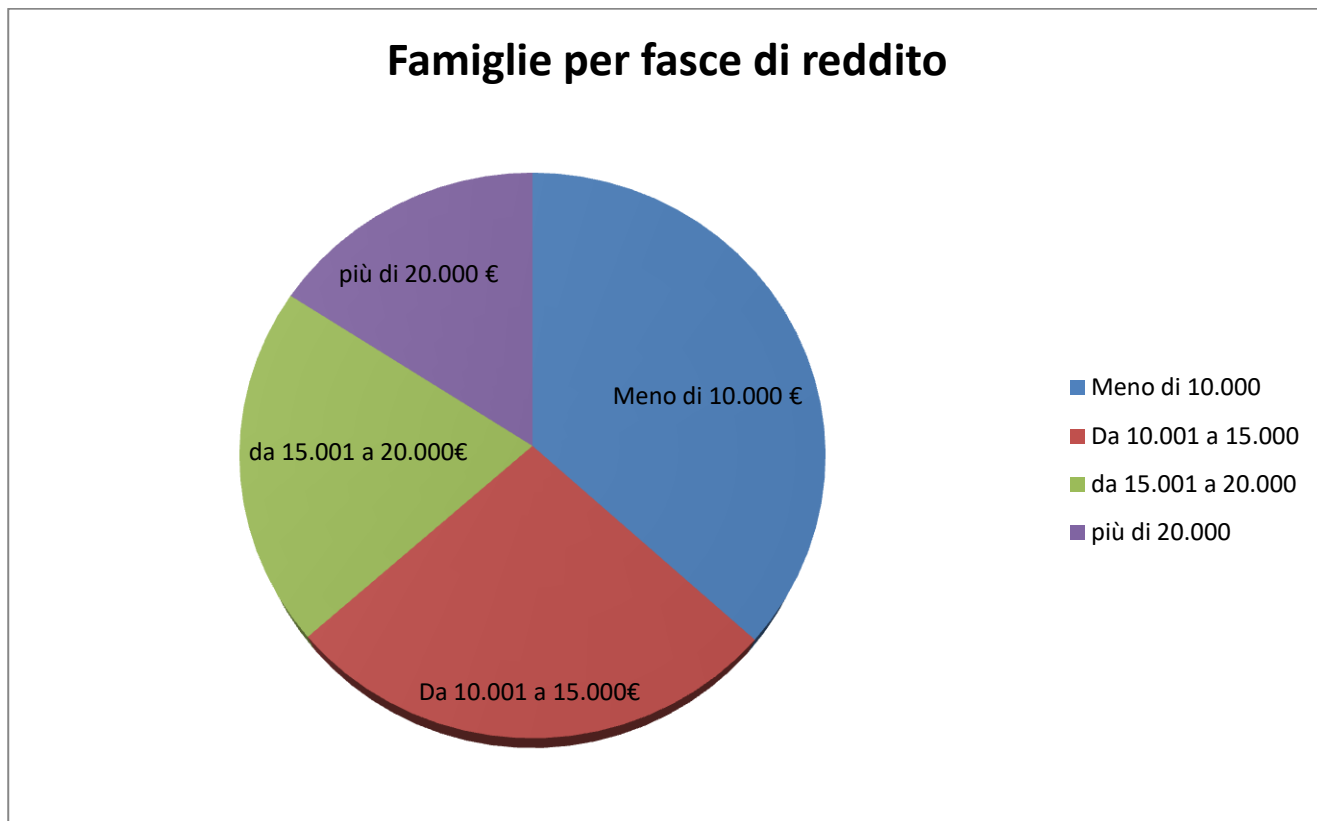


Tabella n.5. Fonte: dati rilevazione statistica SICeT

Il reddito è certamente il primo elemento che porta le famiglie a non poter accedere al mercato privato degli affitti o a non poter sostenere il contratto di locazione sottoscritto. Il reddito lordo del 47,4 % delle famiglie è collocato tra i 10.000 e i 20.000 euro . Si tratta in larghissima prevalenza di famiglie monoreddito da lavoro dipendente, spesso part/time o con periodi di disoccupazione nel corso dell'anno.

Il 36,7 % invece ha un reddito inferiore a 10.000 euro per lo più derivante da lavori saltuari o svolti per poche ore settimanali.

Composizione delle famiglie

Nuclei Familiari suddivisi per numero di componenti

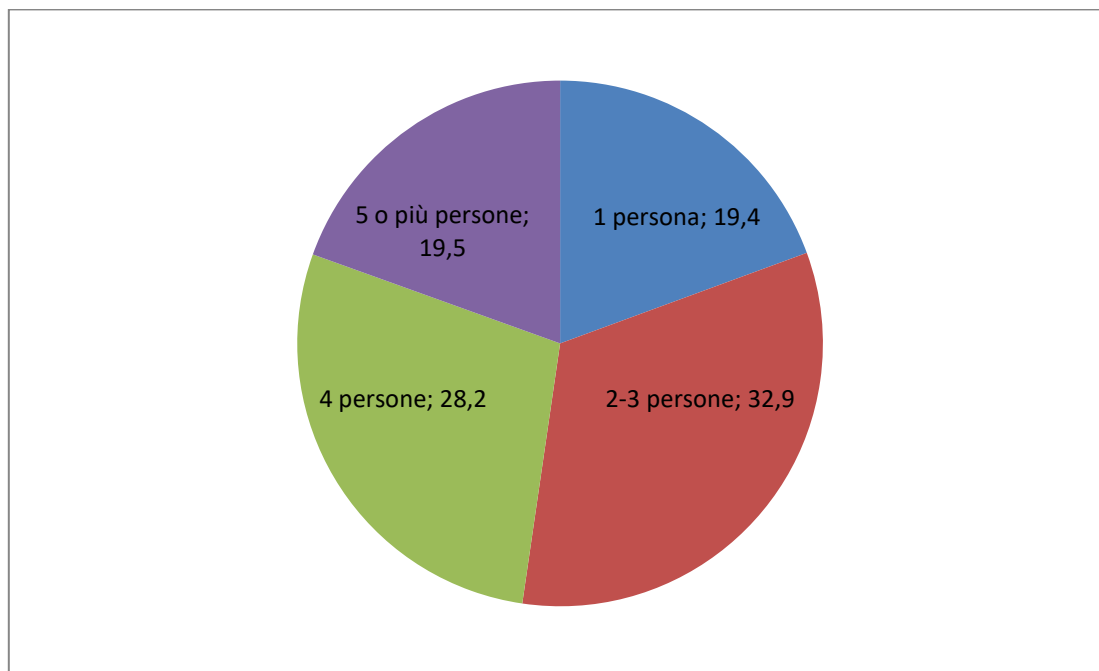


Tabella n.6. Fonte: dati rilevazione statistica SICeT

Le famiglie risultano distribuite in modo abbastanza uniforme in base al numero dei componenti. È importante però notare come la metà dei nuclei familiari, 47,7%, siano composti da più di tre persone. Si tratta di famiglie considerate 'numerose' dal Comune di Milano che da anni sostiene di non avere a disposizione alloggi adeguati da assegnare. Queste famiglie, fatta eccezione per numeri limitatissimi, sono di fatto escluse dalle assegnazioni sia in base alla graduatoria generale sia in relazione alla domanda di emergenza. Così, mentre vengono convocate in Comune per la verifica dei requisiti di assegnazione famiglie di 2 componenti che sono collocate nella graduatoria generale in posizione 15.000, le famiglie di 5 componenti con punteggio molto superiore e collocate in posizione 300, restano in una lunga e spesso infinita attesa.

Stato di salute delle famiglie e accesso all'abitazione

Nuclei familiari con presenza di invalidità superiore ai due terzi

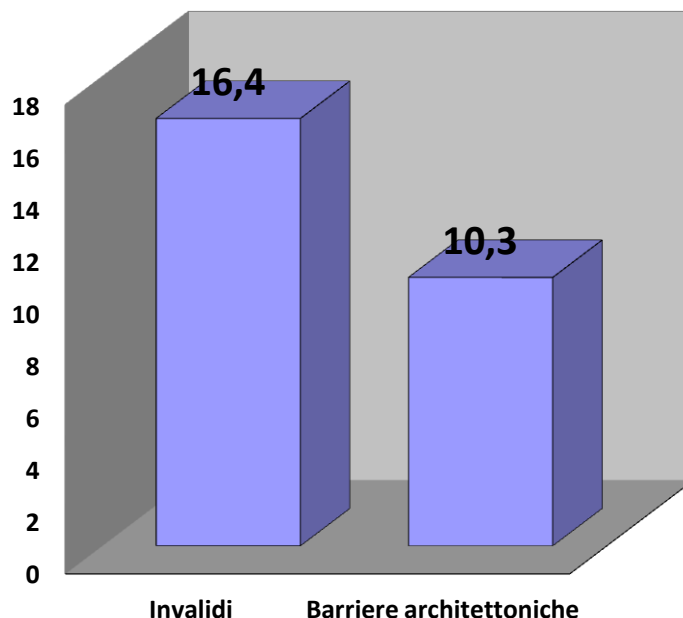


Tabella n.7. Fonte: dati rilevazione statistica SICeT

Il 16,4 % delle famiglie in graduatoria ha al suo interno almeno un componente con invalidità superiore a due terzi e la maggioranza di queste persone vive in alloggi che presentano barriere architettoniche. Per queste famiglie da qualche anno vi è stato un 'blocco' delle assegnazioni che persiste ancora oggi per chi ha invalidità di tipo motorio. Le domande di questi nuclei familiari sono considerate dal Comune 'improcedibili' per assenza di alloggi adeguati. Anche nel nuovo avviso pubblico SAP (Servizi Abitativi Pubblici – L.R. n.16/2016) il numero di alloggi proposti privi di barriere architettoniche è pari a zero.

In sintesi: nessuna casa per gli invalidi.

Condizioni abitative

Nuclei familiari sottoposti a procedura di rilascio dell'alloggio

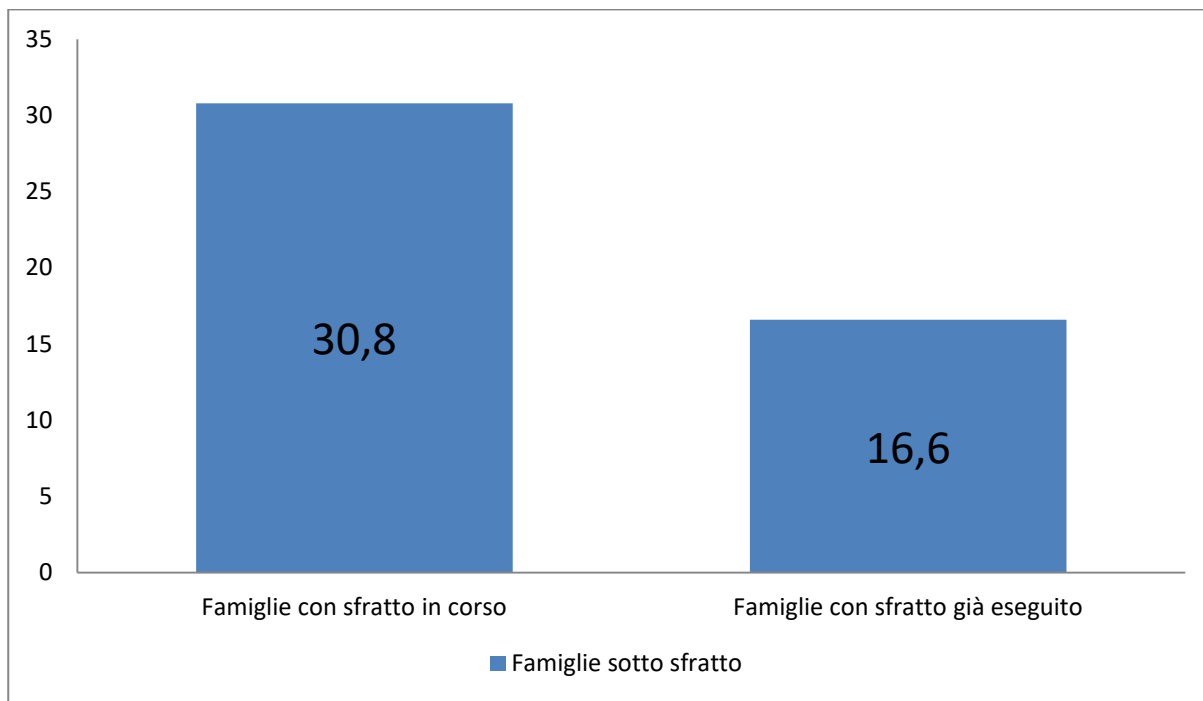


Tabella n.8. Fonte: dati rilevazione statistica SICeT

Come abbiamo visto nel quadro d'insieme presentato inizialmente, il problema più rilevante è determinato dagli sfratti. Questo dato è pienamente confermato dalla nostra rilevazione statistica, dove emerge come il 47,3% delle persone che si sono rivolte al Sicut per presentare o rinnovare la domanda di casa popolare abbia uno sfratto in corso o abbia già subito l'esecuzione di uno sfratto.

Con le normative introdotte dalla L.R n.16/2016 e dai successivi regolamenti attuativi le famiglie sfrattate perderanno anche le residue misure di tutela attuali. La cancellazione delle graduatorie generali precedenti farà perdere il punteggio agli sfrattati da più di un anno, ai quali il Comune non è stato in grado di assegnare un alloggio, mentre la cancellazione delle domande di deroga toglierà alle famiglie la possibilità di avere una casa popolare con la procedura di emergenza. D'altra parte il punteggio previsto per lo sfratto con la nuova normativa è quasi irrisorio: 3,5 punti contro i 14,5 punti complessivi previsti per la residenza da 15 anni in Regione e da 10 nel Comune.

Disagio abitativo

Nuclei familiari in altre condizioni di disagio abitativo

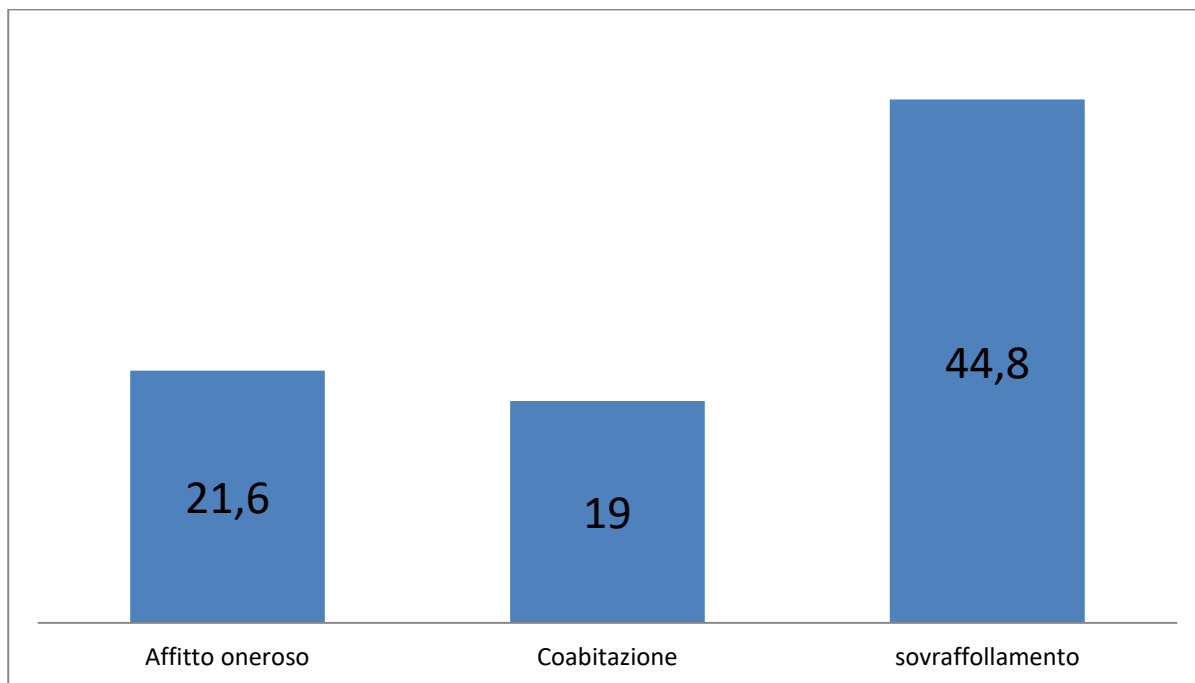


Tabella n.9. Fonte: dati rilevazione statistica SICeT

Le restanti famiglie in graduatoria vivono in condizioni di disagio abitativo legato o al valore insopportabile degli affitti previsti dal loro contratto (21,6% per affitto oneroso), o all'impossibilità stessa di sottoscrivere un contratto, il che le costringe a vivere in condizioni di coabitazione (19%), o comunque di sovraffollamento (44,8%). Comparando i dati delle famiglie che presentano tali condizioni di disagio abitativo con le fasce di reddito, emerge come la percentuale più alta di nuclei familiari che si trovano nella condizione di affitto oneroso (pari al 32,6 %), sia collocata nella fascia da 15.000 a 20.000 euro. Con redditi inferiori non si riesce nemmeno ad entrare nel mercato privato degli affitti o si è espulsi in seguito a sfratto per morosità.

La domanda di casa delle famiglie straniere

Secondo il Dossier Statistico 2019 del Centro Studi Ricerche IDOS il 19,2% dei residenti nel Comune di Milano è rappresentato da cittadini stranieri. La nostra indagine rileva che i nuclei familiari di origine straniera che si sono rivolti al SICeT sono in larga prevalenza residenti da molti anni in Italia anche se spesso con mobilità tra diversi comuni maggiori rispetto agli italiani. Il 48,6% dei nuclei familiari è collocato in una fascia di reddito compresa tra i 10.000 e i 20.000 euro.

Il 50,2% delle famiglie di origine straniera è composto da 4 o più persone e il 47% vive in condizioni di sovraffollamento.

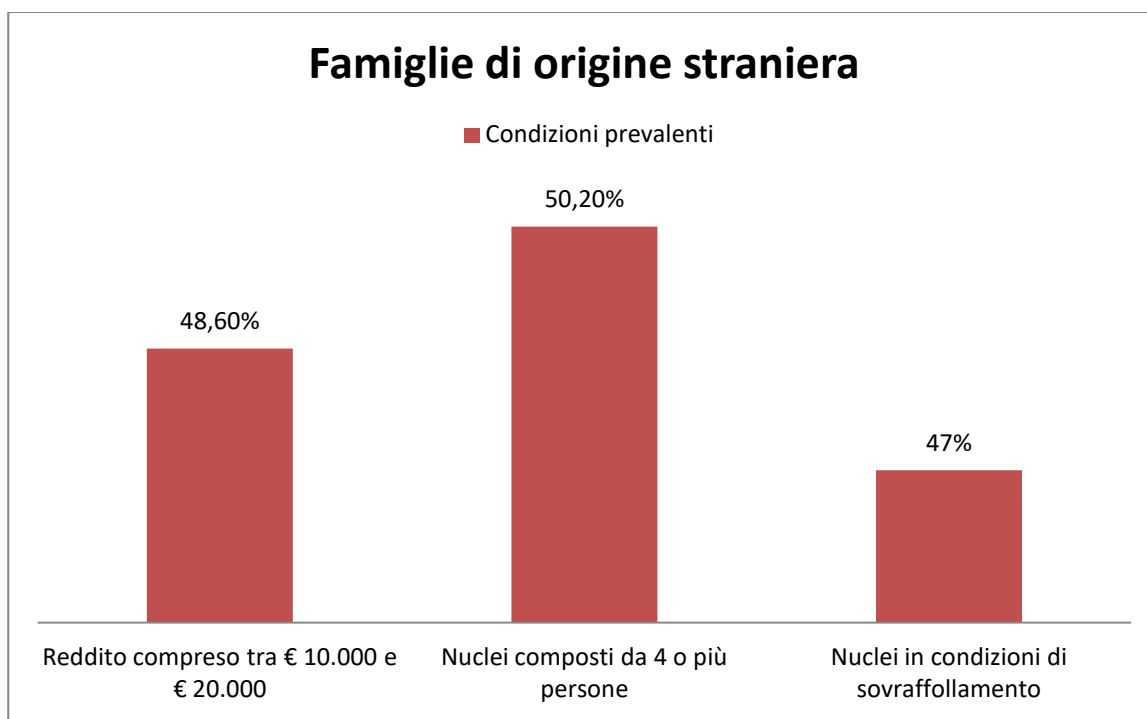


Tabella n.10. Fonte: dati rilevazione statistica SICeT

Le procedure di verifica e assegnazione effettuate dal Comune

Finora ci siamo occupati delle richieste di casa popolare. In conclusione è opportuno fornire qualche dato relativo alle procedure di verifica effettuate dal Comune di Milano preventivamente all'eventuale assegnazione di un alloggio.

Occorre in primo luogo sfatare un luogo comune, costruito e propagandato al punto tale da essere accettato come vero a prescindere dai dati di realtà. I nuclei familiari di origine straniera non sono affatto facilitati nell'assegnazione di una casa popolare. Sono anzi ostacolati da molte norme che ne limitano l'effettivo diritto.

I primi grafici che proponiamo riguardano le domande esaminate dalla Commissione comunale assegnazioni alloggi che valuta le domande di emergenza. Nel corso del 2018 la percentuale di pratiche di cittadini stranieri accolte è del 54,83%, mentre i cittadini italiani vedono accolta la loro istanza nella misura del 62,25%

Domande di emergenza accolte/respinte in base alla nazionalità: italiani

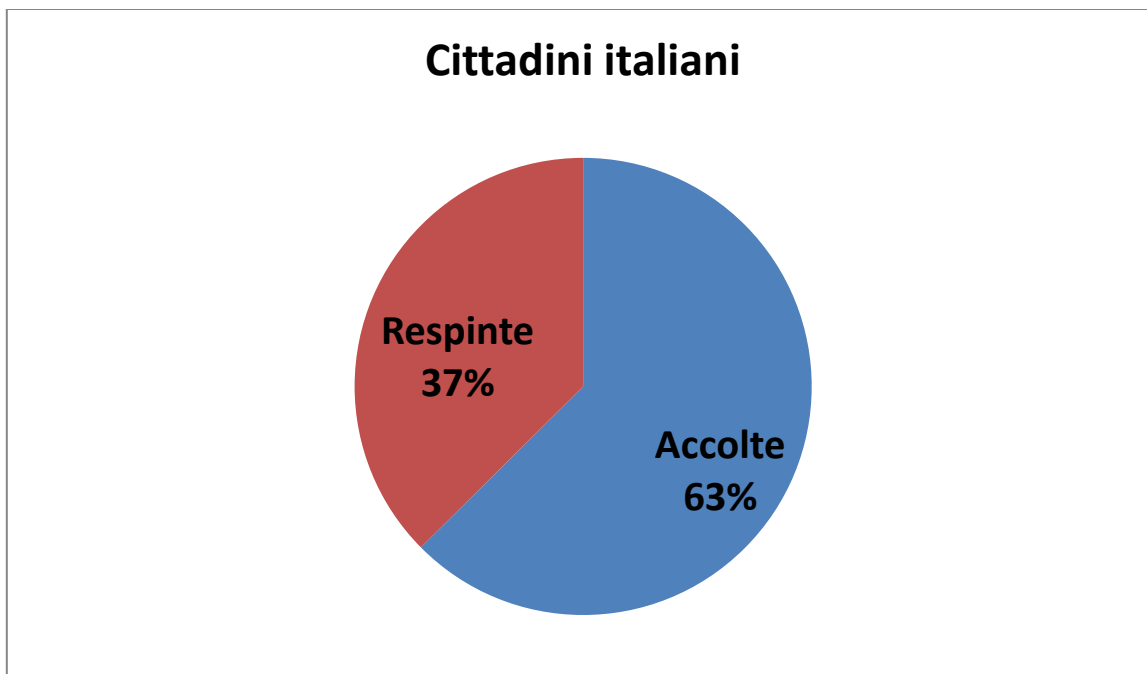


Tabella n. 11. Fonte: dati estratti da SICeT dai verbali della Commissione del Comune di Milano

Domande di emergenza accolte/respinte in base alla nazionalità: stranieri

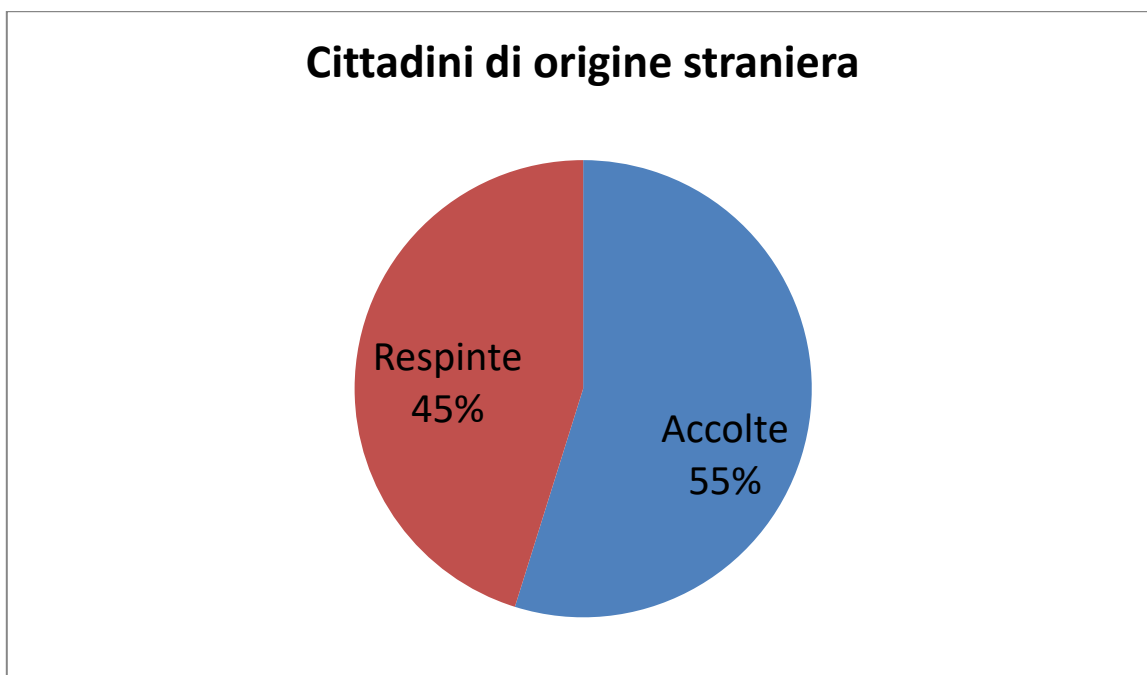


Tabella n. 12. Fonte: dati estratti da SICeT dai verbali della Commissione del Comune di Milano

L'ultima rilevazione riguarda le cancellazioni delle domande di casa effettuate dal Comune in sede di verifica requisiti. Il Comune di Milano dichiara di cancellare circa un terzo delle domande esaminate. Si potrebbe interpretare questo dato come prova di false dichiarazioni, ma una volta esaminate le motivazioni addotte dal Comune emerge una realtà molto diversa.

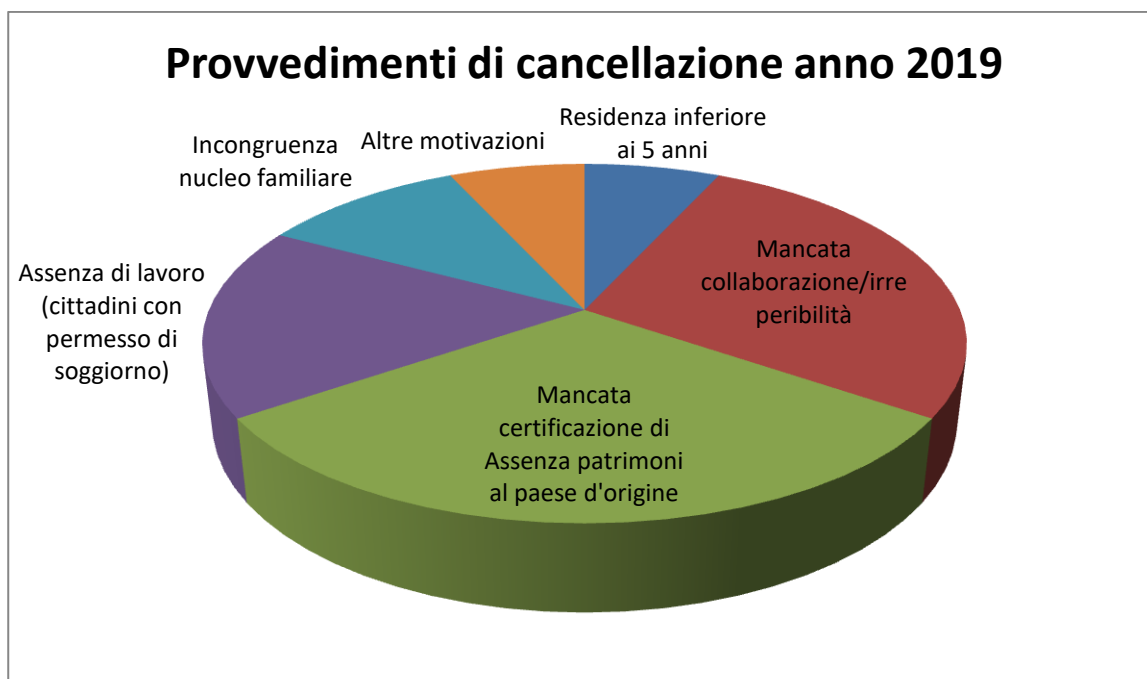


Tabella n. 13. Fonte: dati elaborati da SICeT Milano

Il 93,11% delle cancellazioni dell'anno 2019 non è dunque dovuto al superamento dei limiti di reddito o di patrimonio o a false dichiarazioni ma alle seguenti motivazioni:

- impossibilità per i cittadini stranieri di produrre il certificato di non essere proprietari di casa nel proprio paese d'origine pari al 31,3%.
- Irreperibilità del richiedente causata dal troppo tempo trascorso dal momento della presentazione della domanda e dalle condizioni particolarmente disagiate della famiglia che spesso non ha fissa dimora pari al 27,58%.
- Disoccupazione del richiedente nel caso lo stesso sia cittadino extracomunitario con permesso di soggiorno ancora valido pari al 17,25%.
- Incongruenza del nucleo familiare dichiarato con quello risultante dallo stato di famiglia per condizioni di particolare disagio abitativo e sociale pari al 10,34%.
- Impossibilità di dimostrare la propria presenza continuativa sul territorio della Regione Lombardia negli ultimi 5 anni pari al 6,89%.