



LA CASA PRIMA DI TUTTO
Superare l'emergenza
Garantire il diritto alla casa

Conferenza Stampa

LA DOMANDA ABITATIVA A MILANO

L'**emergenza abitativa**, compresi gli sfratti, è sempre stata una componente "storica" della vita sociale, **ma una situazione così grave a Milano**, sotto il profilo dell'assenza di risposta pubblica, **non si vedeva da almeno 25 anni**.

Nell'**ultimo anno**, in particolare, è **crollato** in modo quasi verticale il **sistema dell'offerta abitativa pubblica**, mentre le **esecuzioni degli sfratti** sono **proseguite** quotidianamente **senza** che nessun livello istituzionale si ponesse il problema di un intervento preventivo che garantisse in qualche modo il **passaggio da casa a casa** delle famiglie o, almeno, una sistemazione alloggiativa provvisoria.

Il risultato è che in questo momento, come vedremo di seguito, a Milano **centinaia di famiglie** sono **in mezzo alla strada** senza alcuna soluzione abitativa, mentre **crece** la **domanda** generale di **alloggi pubblici a canone sociale**.

LA DOMANDA AL BANDO GENERALE PER LE CASE POPOLARI

Domande idonee	Al 31/12/2012 Idonei n° 21.772	Al 31/12/2013 Idonei n° 23.380
Nuclei italiani	9.110	9.437
Nuclei comunitari	712	854
Nuclei extracomunitari	11.950	13.089
Nuclei con persona sola	7.199	7.472
Nuclei con persona anziana	2.522	2.762
Nuclei persona sola con minore	2.944	3.119
Nuclei con invalidi	2.319	2.578
Famiglie nuova formazione	1.542	1.006
Reddito ISEE/ERP minore € 7.000,00	9.851	11.151
Reddito ISEE/ERP tra € 7.000 e € 14.000,00	9.146	9.436
Reddito ISEE/ERP tra € 14.000 e € 17.000,00	1.625	1.628
Reddito ISEE/ERP superiore a € 17.000,00	2.195	1.165

(Fonte – Comune Milano)

LA DOMANDA DI EMERGENZA (da sfratto e diversa da sfratto)

	Anno 2012	Anno 2013
Domande in deroga PRESENTATE	1.967	2.229
Domande in deroga ACCOLTE	627	717
Domande in deroga RESPINTE	732	616

(Fonte – Comune Milano)

Sul totale delle domande di assegnazione in deroga quelle relative a famiglie con procedura di **sfratto** sono **circa il 65-70%**.

Attualmente alla Commissione Comunale Assegnazione Alloggi sta esaminando le domande di emergenza, diverse da sfratto, presentatele nel mese di luglio 2013.

Non sono disponibili dati precisi sulle domande di emergenza presentate nei **primi mesi dell'anno 2014**, ma una stima attendibile le indica in circa **n°950** alla data del 30 aprile.

GLI SFRATTI IN ESECUZIONE CON RICHIESTA DI FORZA PUBBLICA

Alla data del 28/2/2014 (ultimo dato disponibile) gli **sfratti con procedura esecutiva** in corso per i quali è stata **richiesta** almeno una volta, da parte dell'Ufficiale Giudiziario, la concessione della **forza pubblica** sono i seguenti

Sfratti in esecuzione con Forza Pubblica richiesta sul territorio milanese

(al 28/2/2014)

	Finita locazione	Morosità	Altro	TOTALE
Comune di Milano	2.861	8.804	1.148	12.813
Altri Comuni	1.782	4.594	312	6.688
TOTALE	4.643	13.397	1.460	19.501

Fonte - Tribunali di Milano e Monza (per Monza solo Comuni in Provincia di Milano)

Gli **sfratti per morosità** per i quali è in corso la procedura esecutiva sono **circa 3 volte** rispetto a **quelli** per semplice **finita locazione**.

A questi vanno aggiunti gli sfratti indicati sotto la colonna "Altro" che sono quasi tutti riferibili alla vendita giudiziaria di alloggi a seguito di debiti contratti a vario titolo (*mancato pagamento rate mutuo, morosità su spese condominiali...*).

La somma delle due tipologie (morosità e altro) evidenzia che **gli sfratti in esecuzione per difficoltà nel pagamento dei costi della casa sono poco meno di 4 volte quelli per finita locazione.**

GLI SFRATTI ESEGUITI

A Milano e Provincia sono stati **eseguiti** con forza pubblica concessa

nell'anno **2010** n°2.916 sfratti

nell'anno **2011** n°2.898 sfratti

nell'anno **2012** n°2.631 sfratti

nell'anno **2013** n°2.813 sfratti

Sono **n°25-30** gli **accessi giornalieri** programmati dagli Ufficiali Giudiziari per l'esecuzione degli sfratti.

Gli **sfratti eseguiti** quotidianamente **solo nel Comune di Milano** da qualche mese a questa parte sono **n°8-10**.

Non sono disponibili dati certi sulle esecuzioni nei Comuni delle Provincia.

LE CONVALIDE DI SFRATTO A MILANO

Milano, dopo la Capitale, è la Città in Italia con il più alto numero di convalide di sfratto (risoluzioni giudiziarie del contratto) annuali e di procedure di esecuzione con richiesta di concessione della forza pubblica.

Come in tutto il Paese anche a Milano, nel corso degli anni, in particolare dal 2009, sono **umentati in modo esponenziale gli sfratti per morosità o a titolo diverso** (es. espropri per il mancato pagamento del mutuo) che riguardano famiglie con gravi problemi economici persistenti o sopravvenuti.

Va sottolineato che il trend in **umento degli sfratti per morosità** inizia **fin dall'anno 2005**, dove per la prima volta questa tipologia di convalide supera di poco le finite locazioni.

Il **2010 è l'anno di svolta** in cui cresce (quasi triplica) anche il dato assoluto dei provvedimenti di convalida complessivamente emessi e, in tale contesto, le morosità.

Nell'anno 2010 al Tribunale di **Milano** (che ricomprende anche molti Comuni della Provincia) dei **7.116 sfratti convalidati** ben **6.311** (cioè **l'88.7%**) sono per **morosità**.

Nell'anno 2011, allo stesso modo, sono stati **convalidati 6.912 sfratti** di cui 6.144 (cioè **l'88.9%**) riguardavano **morosità**.

Nell'anno 2012 i dati ufficiali del Ministero risultano incompleti, ma da una verifica diretta presso il Tribunale (anche questa molto empirica) risultano essere stati **convalidati 6.861 sfratti** di cui 6.201 (cioè **il 90.38%**) per **morosità**.

Mancano incredibilmente i **dati** certi riferiti alle convalide per l'**anno 2013**.

Quelli recentemente pubblicati dal Ministero sul semestre gennaio/giugno 2013 per Milano sono completamente errati.

Nella Città di Milano il **rapporto attuale** tra **sfratti/famiglie residenti** è pari a **1/358** nell'anno **2007** era **1/841**.

L' OFFERTA PUBBLICA DI ABITAZIONI A MILANO

L'offerta di alloggi popolari a Milano è sempre stata inadeguata rispetto alla sterminata domanda sociale di abitazioni.

Negli ultimi anni si è mantenuta su un trend di circa 1.200-1400 alloggi fino a ridursi ulteriormente nell'anno 2013 e crollare nei primi mesi del 2014 anche (ma non solo) per effetto della riduzione degli alloggi resi disponibili da ALER Milano.

Nei fatti il sistema dell'offerta, particolarmente nell'ultimo periodo, ha sofferto sia della crisi finanziaria di ALER, sia dei pessimi rapporti tra ALER e Comune, sia della sottrazione costante e inopportuna di alloggi pubblici destinati ad altre forme di offerta.

**DISPONIBILITA' ALLOGGI ALER- COMUNE PERIODO 2010/2013
E RAPPORTO CON ASSEGNAZIONI EFFETTUATE**

ANNO	Alloggi ALER	Alloggi COMUNE	TOTALE	ASSEGNAZIONI
2010	905	326	1.231	1.058
2011	759	545	1.304	1.080
2012	973	522	1.495	1.190
2013	562	615	1.177	1.006

(Fonte – Comune Milano)

PREVISIONE DISPONIBILITA' ALLOGGI ANNO 2014

Il Comune di Milano in un incontro con le OO.SS. ha indicato in **n°700 gli alloggi** del proprio patrimonio che si renderanno **disponibili**, in aggiunta alla normale risulta, per l'assegnazione nel corso **dell'anno 2014**.

Di questi alloggi n°**61** disponibili entro **aprile**
n°**204** disponibili da **settembre**
n°**25** disponibili da **novembre**
n°**410** disponibili da **dicembre**

ALER Milano ha comunicato alle OO.SS. che a partire **dalla fine di maggio** metterà a disposizione **55-60 alloggi mensilmente**.

Le promesse di Comune e ALER sono tutte da verificare nel tempo, ma volendo **essere ottimisti**, da oggi alla fine dell'anno, si renderanno **disponibili** per l'assegnazione alle famiglie in attesa, sia da Bando sia in emergenza, **circa 1.000 alloggi complessivamente**.

Un po' pochi per pensare di affrontare un'emergenza abitativa che già oggi è diventata incontrollabile e che colpisce migliaia di famiglie, fra queste, alcune centinaia già in mezzo alla strada.

**LE FAMIGLIE CON L'ASSEGNAZIONE SULLA CARTA
SENZA OFFERTA DI ALLOGGIO POPOLARE
(Pratiche giacenti in ALER alla data del 5 maggio 2014)**

Nucleo n° persone	Assegnazione da Bando	Assegnazione in Deroga
1	103	105
2	62	33
3	53	51
4	26	106
5	24	39
>5	3	20
	271	354

625

Delle 625 famiglie in attesa dell'offerta di una casa popolare più della metà sono sfrattate con forza pubblica che si stanno arrangiando come possono.

I tempi d'offerta dell'alloggio possono variare di molto, in relazione alla composizione numerica o sociale del nucleo familiare, passando da qualche settimana a ben oltre i 6-8 mesi.

Attualmente vi sono nuclei in attesa da più di un anno.

IL PATRIMONIO PUBBLICO RESIDENZIALE

Il patrimonio del Comune di Milano

ALLOGGI	Canone Sociale	Canone fuori ERP	TOTALE
<i>Alloggi occupati</i>	18.944	6.623	25.567
<i>Sfitti</i>	3.078	--	3.078
TOTALE	22.022	6.623	28.645

(Fonte - Elaborazione SICET su dati DC Casa Comune Milano)

Il patrimonio ALER

ALLOGGI	Canone Sociale	Canone Moderato	Canone fuori ERP	TOTALE	
<i>Alloggi occupati</i>	51.746	309	2.394	56.785	
<i>Sfitti da ristrutturare</i>	3.774	--	--	3.774	5.713
<i>Sfitti in attesa di assegnazione</i>	784	25	541	1.350	
<i>Sfitti destinati alla vendita</i>	589	--	--	589	
TOTALE	59.229	334	2.935	62.498	

(Fonte – Elaborazione SICET su Bilancio ALER 2012)

LE NOSTRE PROPOSTE PER AFFRONTARE L'EMERGENZA ABITATIVA A MILANO

Se è vero che per affrontare la questione abitativa servirebbero politiche mirate e integrate sui diversi livelli istituzionali, è altrettanto vero che sul livello locale manca una strategia compiuta, soprattutto manca il senso delle priorità per rispondere alla domanda sociale di abitazioni.

E non è solo un problema di risorse economiche, ma anche di grave sottovalutazione dei problemi e di mancanza di conoscenza e programmazione degli interventi.

Il continuo rinvio a responsabilità altrui e l'interminabile contenzioso tra i diversi livelli istituzionali, compreso ALER che è il gestore unico del patrimonio pubblico, ha determinato una situazione di totale incertezza e implementato una situazione di emergenza che, invece, deve essere affrontata in modo coordinato.

E' questo atteggiamento complessivamente irresponsabile che sta alla base del forte incremento degli alloggi pubblici inutilizzati (circa 8.000), dello sgretolamento di ogni forma di tutela delle famiglie sfrattate o senza casa, del degrado dei quartieri popolari.

E' necessario che ci si ponga l'obiettivo strategico dell'aumento dell'offerta di alloggi popolari contestualmente alla gestione emergenziale del problema degli sfratti.

CHIEDIAMO

- ❑ Un **provvedimento prefettizio** urgente per la **graduazione** della concessione della forza pubblica nelle **esecuzioni degli sfratti** per garantire il passaggio da casa a casa
- ❑ La garanzia dell'**offerta di un alloggio** alla famiglia sfrattata **prima dell'esecuzione** e, in assenza la temporanea collocazione in albergo o altro ricovero
- ❑ Un **Tavolo permanente sull'emergenza sfratti** con la presenza di Comuni e Sindacati, con il compito di presentare proposte per la gestione del problema
- ❑ Il **rapido e pieno utilizzo** per l'assegnazione degli **8 mila alloggi pubblici oggi tenuti sfitti** e il **ritorno** nel sistema dell'**offerta** a canone sociale di tutti gli **alloggi vuoti** inseriti nei **piani vendita** e rimasti senza acquirenti
- ❑ Il **mantenimento della destinazione a canone sociale degli alloggi pubblici**, senza sottrazioni di patrimonio da destinare ad altre funzioni, e il **blocco di ogni piano di vendita**
- ❑ Il recupero in capo **al Comune di tutta la procedura di assegnazione** e la **costituzione** di un unico **Ufficio Assegnazioni** per gestire l'offerta complessiva degli alloggi pubblici disponibili
- ❑ L'**applicazione** immediata di tutto quanto previsto dall'**Accordo Sindacale** con il Comune sulle politiche abitative e in particolare la **costituzione** del previsto **Fondo per l'incremento della residenza a canone sociale**
- ❑ Una **gestione trasparente e celere dell'istruttoria** delle domande di sfratto e delle procedure di assegnazione in deroga alla graduatoria
- ❑ L'**abbandono** di qualsiasi **piano di vendita o sottrazione di alloggi popolari** dalla loro originaria destinazione a canone sociale
- ❑ La **applicazione immediata e integrale** di quanto previsto nell'**Accordo**, siglato lo scorso dicembre 2012, applicativo della normativa regionale per la gestione e la soluzione delle situazioni di **occupazione senza titolo per necessità** nel patrimonio pubblico
- ❑ La **riforma radicale della Legge 431/98** che preveda, tra l'altro, il mantenimento di un unico regime contrattato della locazione e l'abolizione del regime libero, anche attraverso incentivi e disincentivi fiscali