



## SEGRETERIA TERRITORIALE DI MILANO

Via B. Marcello 18 20124 Milano  
Tel. 02/29522100 – 02/29521797 Fax 02/29411670  
[milano.segreteria@sicet.it](mailto:milano.segreteria@sicet.it) [www.sicet.it](http://www.sicet.it)

### 7° CONGRESSO TERRITORIALE SICET MILANO

*“Il Sindacato del territorio per il welfare e l’abitare sociale”*

Il SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio - di Milano terrà il proprio Congresso il prossimo 9 marzo presso il Salone Grandi della CISL.

Nell’ambito del percorso di riorganizzazione complessiva della CISL, in questa data si accorperanno anche formalmente le strutture di Milano e di Legnano-Magenta-Abbiategrasso, dando vita ad unica struttura territoriale.

Sono circa 100 i delegati al Congresso Territoriale milanese eletti in 20 Assemblee pregressuali di Zona.

Il Congresso, al di fuori di ogni retorica, è un momento importante in cui tutti gli iscritti sono chiamati a decidere su quali debbano essere per il futuro gli orientamenti e i programmi del proprio sindacato di rappresentanza.

Si tratta non solo di eleggere i delegati e i dirigenti che devono rappresentare nel modo migliore, nell’ambito dell’attività sindacale, gli interessi degli inquilini e di chi ha un bisogno abitativo, ma di fissare anche i contenuti delle politiche per la casa che il SICET. dovrà proporre e rivendicare a tutti i livelli (Governo, Parlamento, Regione, Comune, ALER) nei prossimi anni.

### ***Cos’è il SICET***

Il SICET è il Sindacato che difende gli interessi degli inquilini e di chi non ha una casa.

Attraverso le proprie sedi il SICET si occupa quotidianamente, con competenza sindacale e legale, della difesa individuale e collettiva degli inquilini del settore privato e pubblico e, più in generale, di chi ha problemi abitativi.

Nel settore privato il SICET fornisce consulenza e tutela sulle questioni relative alla stipula e alla applicazione dei contratti di locazione, agli affitti e alle spese condominiali, alle disdette e alle procedure di sfratto, alla presentazione delle domande per il contributo affitto o per l’assegnazione di una casa popolare....e, comunque, su ogni problema riguardante il rapporto di locazione con privati.

Nel settore pubblico il SICET interviene a difesa dell'assegnatario nel rapporto con ALER o Comune per quanto riguarda la corretta determinazione della fascia di reddito e del conseguente canone di locazione, le gestione delle difficoltà di pagamento, la richiesta di interventi manutentivi, la compilazione e la presentazione dell'anagrafe familiare e dei redditi.....e su ogni altra procedura amministrativa riferita alla applicazione della normativa sulle case popolari..

Agli iscritti è garantita l'assistenza legale in caso di necessità di tutela in sede giudiziaria.

Il SICET, altresì, sui temi generali della casa attraverso iniziative e proposte di riforma delle leggi e le vertenze nei confronti dei vari livelli istituzionali.

### ***I numeri del SICET di Milano***

Il SICET milanese è una struttura che nell'anno 2012 ha realizzato complessivamente n°18.242 iscritti dei quali circa i 2/3 nel settore pubblico (case popolari) e il resto nel settore privato. Di questi gli iscritti CISL sono stati complessivamente n°466.

Ormai da qualche anno il SICET è il Sindacato Inquilini più rappresentativo a Milano e Provincia. sia per numero di iscritti sia per presenza sul territorio.

Sono, infatti, 16 i recapiti di Milano Città e 13 recapiti sono quelli in Provincia presso i quali gli inquilini possono rivolgersi.

La struttura organizzativa, oltre alla Segreteria Territoriale, si articola su 11 Centri Zona distinti, ognuno almeno con un Operatore Responsabile.

Ogni giorno presso i diversi recapiti vengono erogate circa 300/350 consulenze che si raddoppiano (triplicano in alcuni sedi) nei periodi di Bando per la presentazione delle domande per le case popolari o per il Fondo Sostegno Affitti.

Il SICET raccoglie e presenta circa il 30% delle domande di Fondo Sostegno Affitti presentate a Milano e Provincia e circa il 50% delle domande di assegnazione di una casa popolare in Città.

Le domande presentate dal SICET per il contributo regionale straordinario sull'affitto a chi ha perso il lavoro sono state addirittura il 90% di quelle complessivamente presentate a Milano.

Nel corso del 2012 sono state n°2.512 le famiglie sfrattate che hanno richiesto un intervento del SICET di Milano sia in fase giudiziaria, sia nella fase della richiesta di assegnazione di un alloggio pubblico.

Ogni anno si rivolgono al SICET circa n°26.000 persone e di queste circa n°5.500 lo fanno per la prima volta.

Delle persone che chiedono assistenza presso i recapiti per problemi relativi ai contratti privati, a uno sfratto o per fare la domanda di case popolari, circa il 75% sono cittadini stranieri.

## ***Il SICET e la questione abitativa a Milano***

Anche la città di Milano e, più generalmente, la sua area metropolitana è percorsa da molti anni da una grave crisi abitativa che, in particolare nell'ultimo periodo, si è caratterizzata non solo come una difficoltà storica a rispondere efficacemente alla crescente domanda di alloggio, ma come dissoluzione di un diritto sociale, come crollo di tutela giuridica, un vuoto di sfera pubblica intorno al problema della casa e dell'abitare.

Da un lato l'incremento esponenziale dei valori della rendita hanno ampliato la fascia di esclusione abitativa, aggiungendo nuove figure precedentemente più garantite, ma soprattutto aggravando ulteriormente la condizione dei ceti sociali più deboli, e, dall'altro lato, i nuovi assetti normativi hanno drasticamente ridotto, e in molti casi annullato, le possibilità di accesso all'ERP da parte di chi ne avrebbe più necessità e diritto.

Le sciagurate politiche di dismissione e/o distorsione delle finalità del patrimonio di ERP, hanno portato ad una riduzione dell'offerta complessiva di alloggi popolari e reso critica (quasi inesistente) la risposta persino nei confronti dell'emergenza più drammatica.

Le famiglie sfrattate, compresi gli anziani e gli invalidi, sono sprovviste di una soluzione alternativa prima che vengano messe in mezzo alla strada,

A Milano e Provincia sono circa 13.000 le famiglie con l'Ufficiale Giudiziario e la forza pubblica alla porta per l'esecuzione dello sfratto e si sono incrementati esponenzialmente i titoli esecutivi emessi per morosità fino a diventare circa l'85% del totale.

Vi è, poi, la domanda "ordinaria" costituita dalle oltre 23.000 famiglie nella graduatoria attuale di bando. Una domanda che si incrementa ogni semestre con circa 2.000 nuove richieste e che non ha praticamente nessuna possibilità di trovare una purchessia offerta pubblica di alloggio.

La domanda abitativa milanese è certamente eterogenea nella sua composizione sociale, ma ha in comune l'assoluta difficoltà a trovare alloggi adeguati a prezzi sopportabili e commisurati ai propri redditi.

Sono stati i processi speculativi immobiliari e fondiari a guidare le scelte urbanistiche di Milano degli ultimi 20 anni, trasformando profondamente la fisionomia della città e la sua composizione sociale.

In una visione unitaria e integrata del territorio, luogo principale nel quale si sviluppano la contraddizione ed i conflitti sociali, è compito del sindacato rivendicare scelte riguardanti lo sviluppo edilizio, le infrastrutture ed i servizi sul territorio, in sintonia con l'esigenza di tutela delle condizioni di vita dei propri rappresentati, evitando che queste politiche siano sostanzialmente ristrette ad un mero confronto tra i rappresentanti dei poteri forti e gli amministratori locali, il più delle volte a discapito dell'interesse pubblico.

E' necessario intervenire per contrattare quella parte di "salario sociale" che se non adeguatamente tutelata rischia di mettere definitivamente in crisi la possibilità per migliaia di persone di vivere dignitosamente nella nostra città e di partecipare al suo sviluppo.

Si tratta quindi di rimettere al centro dell'iniziativa amministrativa locale la questione della casa, in particolare dell'affitto, come problema irrisolto che riguarda migliaia di famiglie.

Sono il reddito, o meglio, la capacità reddituale e le condizioni sociali le discriminanti su cui costruire un modello di politica abitativa e, complessivamente, un progetto di welfare locale che ripristini un sistema di tutele e di diritti nei confronti dei soggetti deboli.

### ***Le proposte del SICET***

Queste alcune delle proposte del SICET per potere costruire una politica abitativa che contrasti l'emergenza e risponda alle necessità delle famiglie e dei ceti sociali più deboli.

#### *SUL LIVELLO NAZIONALE*

- **La definizione dei livelli essenziali delle prestazioni** e dei servizi sociali, intesi come criteri uniformi per la fruizione del servizio.
- **Una legge-quadro** che:
  - *fissi il contenuto del diritto all'alloggio* in rapporto alle differenti condizioni di disagio abitativo garantendone l'esigibilità e stabilendo i criteri di accesso;
  - *determini la provvista finanziaria da assegnare alle Regioni*, con l'istituzione del Fondo Nazionale per le Politiche Abitative, tramite il quale garantire il finanziamento di programmi d'intervento e sviluppo del servizio, del regime delle compensazioni e del fondo per il sostegno affitti;
  - *istituisca un Osservatorio Nazionale per la Casa* per la stima dei fabbisogni abitativi e la definizione di un criterio uniforme sul territorio nazionale di valutazione della condizione di disagio abitativo;
  - *preveda un Piano nazionale degli interventi e dei servizi abitativi di Edilizia Sociale*, di durata poliennale, che determini le strategie e gli obiettivi generali delle politiche abitative, garantendo specifici flussi finanziari alle Regioni da destinare ai Contratti di Quartiere
- **Una diversa definizione di alloggio sociale** ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di stato che mantenga la differenziazione tra gli alloggi sociali e la generalità degli alloggi reperibili sul mercato.

- **Riformare la legge 431/98** prevedendo
  - un unico regime locatizio a canone concordato o convenzionato, su tutto il territorio nazionale, regolato dalla contrattazione, con una base normativa predefinita dalla legge anche in relazione ai limiti economici dei canoni
  - una durata contrattuale certa attraverso l'abolizione della finita locazione e la possibilità di risoluzione contrattuale solo per motivi di giusta causa e inadempimento
  - la graduazione e programmazione locale della concessione della forza pubblica su tutti i provvedimenti di rilascio in rapporto alle concrete possibilità di rialloggio delle famiglie, alla tipologia e alla cronologia del titolo di sfratto
  - la regolarità fiscale in sede di sfratto, con l'obbligo per la proprietà, già in sede di convalida, di dimostrare, di avere adempiuto tutti gli obblighi fiscali per l'immobile, sospendendo il procedimento fino al versamento delle imposte dovute
  - la ridefinizione di un sistema sanzionatorio nei confronti del locatore per i patti contrari alla legge
  - ripristinare da subito il Fondo Sostegno Affitti destinandogli risorse adeguate

#### *SUL LIVELLO REGIONALE*

- **Riformare la Legge Regionale 27/07 sui canoni nell'ERP e sulla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio** per ridefinire integralmente un sistema di calcolo degli affitti negli alloggi popolari che abbia come riferimento i redditi delle famiglie, garantendo le finalità sociali dell'ERP, e non serva per coprire i disavanzi dei bilanci ALER o dei Comuni, con l'obiettivo di riqualificare e recuperare il patrimonio pubblico. **Si deve inoltre prevedere l'esclusione dei redditi esenti dall'IRPEF** (sussidi, indennità, rendite vitalizie.....) ai fini del calcolo della soglia pari ad una pensione minima INPS più una pensione sociale, nonché la collocazione nella classe 1 dell'Area della Protezione (redditi fino a 4.000 euro) degli inquilini con reddito zero il cui sostentamento derivi da aiuti di qualsiasi tipo
- **Riformare il Regolamento Regionale sugli accessi** per correggere i dispositivi discriminatori e di violazione dei principi fondamentali dell'ordinamento di settore e delle finalità sociali dell'ERP
- Una **nuova legge di riforma delle ALER** che ne garantisca la funzione sociale e una gestione efficace del patrimonio pubblico

## *SUL LIVELLO LOCALE*

- Riunire in capo **all'Assessorato alla Casa tutte le competenze** gestionali, di coordinamento e realizzazione in materia di politica abitativa locale e di riqualificazione complessiva delle periferie, compresi i Contratti di Quartiere
- Mantenere **corrette e continue relazioni sindacali** sui temi della politica abitativa e dell'offerta pubblica di alloggi anche in relazione alle scelte urbanistiche, di destinazione delle aree e di gestione delle risorse.
- Definire un **Piano per la casa in affitto sull'area metropolitana** che organizzi il sistema dell'offerta locale nella gestione delle disponibilità abitative esistenti e nella realizzazione, in via prioritaria, di alloggi a canone sociale.
- Censire e **utilizzare tutti gli alloggi pubblici sfitti, ristrutturare e assegnare** alle famiglie gli alloggi pubblici degradati, **bloccare qualsiasi piano di vendita** del patrimonio abitativo pubblico
- Mantenere in capo al **Comune la titolarità della assegnazione** di tutti gli alloggi disponibili pubblici o rivenienti da convenzioni
- Prevedere all'interno del **PGT** la realizzazione di **quote certe** di edilizia pubblica **a canone sociale** così come nei programmi di riqualificazione urbana o nei piani integrati di intervento e utilizzare nelle **convenzioni** il meccanismo della **cessione gratuita al Comune di alloggi** da destinare all'affitto sociale
- Costituire una **Commissione Prefettizia** per la **graduazione** della concessione della forza pubblica nell'**esecuzione degli sfratti**, finalizzata a garantire il passaggio da casa a casa delle famiglie sfrattate, garantendo a queste l'offerta di un alloggio prima dell'escomio.
- Le **regolarizzazione** mirata delle situazioni di **occupazione senza titolo** in alloggi pubblici, secondo quanto stabilito dalla normativa regionale.
- Un programma di riqualificazione urbana che si doti di un "**piano strategico per le periferie**" realizzando, tra l'altro, un coordinamento operativo tra le Istituzioni competenti e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini. E' necessario garantire la costante **partecipazione degli abitanti** e delle Associazioni alla definizione delle scelte di rigenerazione urbana e prevedere un sistema di incentivi per l'insediamento nei quartieri a rischio di tutte le attività produttive e sociali, creando servizi per i giovani, le famiglie e gli anziani.

### ***Il SICET e la CISL di Milano***

Il SICET non è un Ente o un Servizio della CISL nell'accezione e nei termini con cui vengono individuate normalmente queste strutture interne alla confederazione.

E', invece, un sindacato di "categoria", interno alla Confederazione, che svolge il proprio ruolo specifico di rappresentanza degli interessi diffusi sulle questioni dell'abitare, attraverso l'organizzazione della domanda alloggiativa e la contrattazione con le controparti pubbliche e private, in relazione con la struttura confederale per la tutela dei redditi dei lavoratori e la rivendicazione di un sistema locale di welfare più tutelante nei confronti dei ceti sociali più deboli.

Il SICET ha un proprio tesseramento autonomo e chi si iscrive può richiedere la preadesione alla CISL. Gli iscritti al SICET non costituiscono base rappresentativa per la formazione degli organismi dirigenti CISL.

Da questo Congresso, in base ad una discutibile decisione della CISL Nazionale, l'unico rappresentante SICET in Consiglio Generale non avrà più diritto di voto, ma solo di parola.

Il rapporto tra il SICET e la CISL è regolato da una Convenzione che prevede reciproci vantaggi per gli iscritti nella fruizione dei diversi servizi erogati. All'iscritto CISL viene comunque richiesta una quota di iscrizione al SICET, seppur in misura ridotta rispetto agli utenti diversi.

Particolarmente positivo, pur all'interno della propria autonomia e competenza, è stato e rimane il rapporto con il CAF.

Il SICET di Milano è economicamente autonomo.

Salvo alcune eccezioni, soprattutto relative alla Provincia, i recapiti SICET non sono collocati in strutture della CISL.

Sul piano strettamente sindacale vi è stata una completa condivisione tra SICET e CISL delle piattaforme rivendicative sui differenti aspetti della politica abitativa locale.

In questi ultimi anni sono stati congiuntamente realizzate diverse iniziative e sottoscritto alcuni fondamentali accordi su temi importantissimi quali il Piano di Governo del Territorio, la politica di offerta pubblica di alloggi e gli affitti nelle case popolari.