

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'edilizia residenziale pubblica è per noi da intendersi quale **servizio abitativo temporaneo per soggetti in difficoltà che deve puntare sulla maggiore responsabilizzazione degli inquilini**. In Puglia, il settore rappresenta una "neverending story" di utenza insoddisfatta e faticosa e a volte improduttiva e insufficiente tensione verso la legalità.

Il sistema è palesemente inefficace anche per l'organizzazione che divide le responsabilità in due distinte aree di azione:

- rilevazione del fabbisogno e assegnazione degli alloggi ai comuni;
- realizzazione degli alloggi e gestione del servizio alle Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare.

L'erogazione del servizio di edilizia residenziale pubblica presenta un'articolazione territoriale in 5 Agenzie :

- Arca Capitanata;
- Arca Puglia Centrale;
- Arca Jonica;
- Arca Nord Salento;
- Arca Sud Salento.

A marzo 2020, abbiamo inviato a ciascuna delle Agenzie una richiesta dettagliata dei dati sul fabbisogno abitativo, convinti come siamo che un qualsiasi fenomeno perchè possa essere governato efficacemente deve prima di tutto essere misurato. Solo due su cinque ci hanno risposto e nessuna delle due ha potuto fornire il dato sulla rilevazione del fabbisogno abitativo di ciascun comune.

Noi riteniamo che questo sistema di ripartizione delle competenze tra Comuni e Agenzie, in mancanza di una sintesi efficace e trasparente della situazione del fabbisogno abitativo, sia la causa della cattiva programmazione e del mancato adattamento dell'offerta di edilizia pubblica alla domanda.

Per questo la nostra preliminare proposta programmatica consiste nel **rilevare, pubblicare e aggiornare costantemente i dati sul fabbisogno abitativo di ciascun comune pugliese**, esprimendo la domanda e la presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica, lo stato delle occupazioni e la data dell'ultima graduatoria comunale.

La diminuzione delle capacità di spesa delle famiglie potrebbe, tra le altre cose, determinare una crescita diffusa del disagio abitativo. Il sistema dell'offerta di servizi abitativi va quindi potenziato, puntando a riutilizzare aree urbanizzate e a recuperare immobili dismessi o sottoutilizzati per destinarli ad alloggi a costo contenuto. Oltre all'edilizia residenziale pubblica, occorre creare soluzioni abitative innovative e a basso costo per una platea di beneficiari più ampia, con iniziative di housing sociale, abitazioni con servizi, sperimentazioni di auto-recupero partecipate dai futuri destinatari degli alloggi e progetti di co-housing, tutti mirati a garantire alloggi a prezzi contenuti alle famiglie che non riescono ad accedere al mercato.

La necessità di potenziare le misure di contrasto alla povertà impone poi al Servizio sociale territoriale di realizzare modalità di approccio non più basate sul singolo, ma intese quale presa in carico del nucleo familiare nel suo insieme con processi lavorativi multiprofessionali e interistituzionali e percorsi di monitoraggio "a più voci". Per questo, e per favorire la temporaneità dell'occupazione dell'alloggio popolare insieme al processo di responsabilizzazione degli inquilini, si favoriranno **collaborazioni tra le Arca, i Comuni e l'Arpal per il reinserimento lavorativo degli utenti assegnatari e un percorso di formazione all'autonomia economica sufficiente alla gestione di un alloggio sul mercato.**

La casa è fondamentale per le famiglie ma negli ultimi anni gli effetti della crisi economica e della progressiva precarizzazione del lavoro hanno ampliato nella popolazione l'area del disagio socio-economico e abitativo. Occorre quindi garantire la "casa pubblica" alle famiglie bisognose. È altresì indispensabile **interrompere le politiche di alienazione del patrimonio abitativo pubblico, sì che la vendita deve essere favorita solo ai fini della razionalizzazione** nella gestione (ad esempio per i condomini misti), applicando, comunque, un **principio di compensazione** che preveda l'immediata integrazione degli alloggi venduti attraverso nuove realizzazioni o acquisizioni.

La Regione Puglia deve poi reperire adeguate risorse finanziarie sia per la realizzazione di nuove case popolari sia per la manutenzione e ristrutturazione del patrimonio esistente, che in molte situazioni versa in stato di degrado. L'incremento dell'offerta abitativa dovrà essere garantito prevalentemente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (inutilizzato e sottoutilizzato), con processi di rigenerazione del costruito che abbiano anche il fine di migliorare le prestazioni funzionali, energetiche e ambientali degli immobili. Al fine di rispondere all'elevata domanda di alloggi pubblici occorre poi porre in essere interventi di recupero dello sfritto con l'immediata riassegnazione ed effettuare controlli sul mantenimento dei requisiti di accesso e sulle occupazioni abusive.

Gli interventi consisteranno quindi in:

1. Predisposizione di un **programma di manutenzione e riqualificazione degli immobili** che abbia anche il fine di migliorare le prestazioni funzionali, energetiche e ambientali degli stessi;
2. **Controlli e lotta alle occupazioni abusive** anche mediante rafforzamento del ruolo di vigilanza della Regione Puglia sull'operato delle ARCA pugliesi e la costituzione di un organismo di coordinamento tra le ARCA;
3. impiego **trasparente, razionale ed adeguato delle risorse economiche** stanziata dalla Regione a favore degli enti gestori per l'edilizia residenziale e sociale;
4. **regolarizzazione delle posizioni debitorie** anche mediante modifica dell'attuale regolamentazione regionale (l.r. n. 10/14 e Regolamento per l'autogestione);
5. avvio delle procedure di riscatto degli alloggi pubblici legalmente occupati, determinando il trasferimento della proprietà di detti immobili in favore dei privati, per i soli condomini misti;
6. stipulazione di apposita **intesa con AQP per l'installazione di contatori individuali** così da assicurare il servizio a chi è in regola con i pagamenti.

Occorre altresì garantire, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei loro organismi di rappresentanza nelle procedure di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi nonché favorire la loro partecipazione.

L'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, può altresì essere realizzato mediante l'adozione di politiche comunali urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree urbanizzate e dei tessuti edilizi esistenti attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale. La legge regionale 22/2014 dispone che la Regione esercita le proprie funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale assicurando il rispetto, tra l'altro, della salvaguardia della coesione sociale e del diritto all'abitare per le persone e i nuclei familiari svantaggiati, garantendo adeguata risposta ai fabbisogni abitativi attraverso l'incremento e la qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e dell'integrazione sociale e funzionale dello spazio abitabile per evitare l'insorgenza di fenomeni di esclusione e ghettizzazione e favorire la creazione o il rafforzamento del senso di appartenenza al luogo. La Regione deve altresì contenere i costi di costruzione e gestione, garantendo comunque il miglioramento della qualità e vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, anche mediante la promozione di interventi di autocostruzione e autorecupero, di soluzioni innovative e pratiche sperimentali, di misure di qualificazione degli operatori pubblici e privati. La suddetta legge dispone, altresì, che la Regione, nell'ambito delle funzioni di programmazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, favorisce gli interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente. Ad oggi non sono poche nei comuni pugliesi le situazioni caratterizzate da un notevole declino socio-economico con rilevanti problemi di disoccupazione, degrado urbano e gravi carenze in tema di fabbisogno abitativo, fattori che costituiscono un freno per lo sviluppo del territorio producendo fenomeni di marginalità sociale e illegalità, sì che è necessario prevedere strumenti che, insieme alla diverse tipologie di intervento già esistenti volte ad incidere sul risanamento del tessuto edilizio-urbanistico, possano contribuire a soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e sociale. A tal fine, in alcune Regioni sono stati

avviati **interventi volti a finanziare i comuni per provvedere all'acquisto di complessi immobiliari già costruiti da destinare ad alloggi sociali**. Dette iniziative, affiancate a interventi che prevedono la costruzione ex novo di immobili destinati all'edilizia popolare, potranno valorizzare il patrimonio edilizio esistente in un'ottica di sostenibilità e aiuto sociale e limitare il consumo di nuovo suolo e potranno, altresì, contribuire alla valorizzazione dei centri storici dei Comuni, a ridurre l'insorgenza di fenomeni di esclusione sociale e a favorire l'integrazione sociale dei soggetti meno abbienti. La Regione quindi, al fine di incrementare l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale, di limitare il consumo di suolo e di favorire una più articolata e differenziata offerta abitativa, deve concorrere, attraverso l'individuazione di adeguate risorse finanziarie, alla realizzazione di **interventi che prevedono l'acquisto da parte dei comuni di alloggi privati immediatamente disponibili e assegnabili che potranno essere utilizzati dai Comuni per fronteggiare l'emergenza abitativa**. I finanziamenti potranno essere concessi in via prioritaria ai Comuni con il maggior numero di domande di assegnazione di alloggio popolare in fase nelle loro graduatorie. Gli immobili acquistati dovranno divenire di proprietà del Comune sul cui territorio sono ubicati, faranno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro gestione sarà disciplinata dalle norme regionali che regolamentano il settore dell'edilizia residenziale pubblica. Al fine di assicurare un'efficiente gestione degli alloggi, l'intervento potrà prevedere che le proposte di vendita avanzate dai soggetti proprietari degli immobili riguardino alloggi corrispondenti ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno 3 alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni. Le proposte di acquisto saranno gestite dai Comuni con procedure di evidenza pubblica e valutate secondo criteri di priorità relativi a: localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio; economicità dell'offerta; articolazione dei fabbisogni. Le proposte ammissibili saranno collocate in una graduatoria regionale. Il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato alla presentazione da parte del comune proponente del contratto preliminare di compravendita.