Risposta all'interrogazione del consigliere Carlo Cattaneo del Movimento 5 Stelle dal titolo: "*Morosità nell'edilizia residenziale pubblica (ERP/alloggi popolari) di proprietà del Comune di Crema: qual è la situazione?*"

Gent.mo consigliere Cattaneo e gentili consiglieri tutti,
mi permetto di iniziare la mia risposta con una riflessione più generale che riguarda il tema della casa. “La casa è l’epidermide del corpo umano” scrisse l’architetto ucraino Frederick Kiesler. E quindi la casa esprime noi stessi, è parte integrante del nostro essere.

Essere a casa, tornare a casa, sentirsi a casa sono tutte espressioni che indicano quanto la casa rappresenti un profondo senso di agio personale e di benessere con sé e con l’esterno. Le pareti fisiche hanno il fondamentale significato di sicurezza sin dai remoti tempi delle caverne, quando i nostri antenati si riparavano cercando protezione e punti di riferimento nei luoghi per loro più facilmente accessibili, successivamente le pareti delle caverne divennero espressione, narrazione, specchio dei contenuti affettivi, simbolici, comunitari e dunque riflesso del mondo interno ed esterno.

Non diversamente, seppure in modo più articolato e complesso, oggi la casa è il luogo che meglio rappresenta la personalità di chi la abita, dalle sue parti più segrete e recondite a quelle condivise con gli altri.

Dunque la casa è sicurezza, è espressione di sé, ma è anche spazio vitale, da vivere soli o da imparare a condividere con qualcun altro.

Tutto questo mio dire solo per evidenziare che approcciarsi al tema della casa, e in particolare della gestione degli immobili destinati all’edilizia residenziale pubblica, richiede profonda attenzione; a mio avviso rappresenta un argomento da maneggiare con cura viste le implicazioni sociali, emotive, psicologiche di cui è densa.

La casa è anche una conquista, soprattutto poi nella tradizione culturale della nostra nazione ed è evidente quanto possa essere gratificante riuscire a possederne una!

Per chi, per svariate ragioni, non riesce a raggiungere nell’immediato questo obiettivo ecco che lo Stato, e nel nostro caso gli Enti Locali, offrono una opportunità che dovrebbe rappresentare quella stampella necessaria ad attraversare il periodo di difficoltà e fragilità per consentire però al soggetto fragile di riuscire ad evolversi fino al punto di poter abbandonare l’alloggio popolare per accedere ad una sua proprietà frutto dei suoi sforzi ed espressione della sua completa realizzazione, ma sappiamo bene tutti che spesso non è così!

Alla luce di queste rapide considerazioni ritengo, quindi, che i numeri che elencherò esprimono solo in parte la complessità della situazione e possono rappresentare un punto da cui partire per una riflessione più articolata e obiettiva che rimando per ovvie ragioni ad un altro momento.

Entrando quindi nel merito della sua interrogazione avente ad oggetto “*Morosità nell’edilizia residenziale pubblica (ERP/Alloggi Popolari) di proprietà del Comune di Crema: qual è la situazione?*” si riscontra quanto segue:

- 1) Per quanto concerne il N° alloggi di proprietà comunale in gestione diretta, il Comune ha solo gli alloggi cosiddetti “di emergenza” che sono n. 14 dislocati in via Bramante (n.11), via Zurla (n.2) e via Venezia (n.1) – Vi è poi un altro alloggio presso il Cimitero Maggiore (ex abitazione custode) ora occupato da persone richiedenti asilo e gestito dalla Caritas. Gli alloggi in gestione diretta, allo stato, presentano due alloggi liberi in corso di riattamento (per lavori manutentivi sempre necessari ad ogni riassegnazione) in via Bramante;
- 2) Per quanto riguarda invece il N° alloggi di proprietà comunale in gestione ALER, tramite convenzione vi sono n.359 alloggi ERP di proprietà comunale oltre a n. 105 box – Al 31.12.2016 vi erano n. 333 alloggi occupati e n. 67 box occupati; oggi n.331 in quanto 2 sono in assegnazione. Le motivazioni per

quelli liberi (ad eccezione dei box che non sempre vengono richiesti dall'utenza essendo un onere aggiuntivo al canone base) derivano da operazioni di riattamento per lavori manutentivi. 15 alloggi sono già inseriti in progetto di prossimo appalto da parte dell'Aler, 13 sono già in fase di sistemazione mentre n. 6 sono di recente riconsegna avvenuta fra agosto-settembre u.s. e sono in corso le verifiche per la riassegnazione;

- 3) Mi viene chiesto se *Il comune verifica, almeno a campione (con l'ausilio della Polizia Locale), che gli alloggi ERP assegnati siano effettivamente occupati ovvero abitati da persone che ne hanno titolo?* ; ebbene il Comune interviene nella verifica con la Polizia Locale ogni qual volta pervengono segnalazioni dall'Aler, o segnalazioni di residenti e/o altri soggetti aventi titolo. Non è normato un controllo a campione da parte della Polizia Locale;
- 4) L'ammontare medio mensile dei canoni di locazione è il seguente: 3 vani €. 85,22; 4 vani €. 135,59; 5 vani €. 165,31. La media è pari a €. 128,71. Si fa presente che nel 2015 e 2016 il canone medio mensile è stato pari rispettivamente ad €. 61,12 ed €. 81,34 con una media di €. 71,23 e con un reddito fiscale medio di €. 6.087 per l'anno 2015 e di €. 6.953 per l'anno 2016. La differenza con il dato medio generale di €. 128,71 evidenzia una diminuzione di €. 57,48 che si traduce: a) in una minore disponibilità per la manutenzione e gestione degli immobili; b) un notevole incremento di inserimenti con reddito significativamente basso;
- 5) Per gli alloggi di emergenza gestiti direttamente il canone richiesto è solitamente posto a carico dei Servizi sociali, mentre all'utenza è richiesto il pagamento delle spese vive di gestione;
- 6) La morosità degli alloggi comunali gestiti dall'Aler nel 2016 è stata pari ad €.45.553,18, mentre la consolidata 2012-16 è pari ad €. 326.465,32. La morosità complessiva al 31.12.2016 è pari ad €. 499.775,70.

Da un'analisi dei dati emerge che il 55% delle morosità si riferisce a contratti attualmente attivi. Per questi ALER ha inviato lettere di sollecito e alcune situazioni sono state affidate al legale per la definizione di piani di rientro e altre azioni di recupero. Solo una parte contenuta di nuclei familiari con morosità attiva è nota ai servizi sociali e beneficiaria di misure economiche mirate, come di seguito indicato

Il 45% della morosità complessiva si riferisce invece a contratti non più attivi per soggetti che hanno già lasciato l'alloggio a seguito di decesso o trasferimento.

Il 48% di queste morosità su contratti non attivi, secondo una prima valutazione fatta dall'ALER e non ancora formalizzata, risulta essere tuttora potenzialmente oggetto di procedure di recupero. ALER segnala inoltre che il restante 52% della morosità maturata su contratti non più attivi deve essere considerata come morosità non più esigibile.

- 7) Il Comune, allo stato attuale, non ha ancora attivato la procedura per l'iscrizione a ruolo per il recupero coattivo dei canoni di locazione non pagati.
- 8) Mi si chiede ancora se *"I Servizi Sociali comunali hanno condotto, negli ultimi cinque anni, in maniera puntuale, cadenzata e continuativa le verifiche finalizzate a distinguere tra "morosità colpevole" e "morosità incolpevole". E' mio dovere premettere che i servizi sociali non hanno una competenza diretta rispetto a funzioni ispettive sulla morosità degli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e che tale funzione è demandata al soggetto gestore ALER nell'ambito dei compiti amministrativi previsti dalla convenzione.*

Ciò detto, si evidenzia che ogni anno, e quindi non solo da quest'anno, il servizio sociale coordina, in accordo con ALER, un'apposita commissione per l'erogazione di contributi di solidarietà destinati proprio a sostenere le famiglie e i singoli esposti a situazioni di morosità incolpevole. Di seguito i dati relativi ai contributi di solidarietà erogati:

Anno 2012: 35 domande accolte

Anno 2013: 57 domande accolte

Anno 2014: 37 domande accolte

Anno 2015: 38 domande accolte

Anno 2016: 34 domande accolte

Si evidenzia inoltre che in accordo con ALER si è proceduto a favorire l'accesso di soggetti con morosità incolpevole ad apposti finanziamenti regionali previsti a favore di inquilini ERP a seguito dell'approvazione della LR 16/2016. Le procedure attivate hanno permesso di garantire interventi a supporto di 50 nuclei familiari residenti in alloggi di proprietà ALER e a 33 nuclei familiari residenti in alloggi di proprietà comunale.

Non è disponibile allo stato attuale il dato relativo all'incidenza della morosità incolpevole.

Sin dalle prime settimane da quando ho assunto l'incarico di assessore ai servizi sociali ho iniziato una riflessione in merito alla costituzione di una "Agenzia per la Casa" che possa rispondere in maniera adeguata alle molteplici competenze che la legge regionale 16/2016 richiede. Riflessione supportata da incontri con i tecnici dei nostri uffici che da anni si sono occupati delle questioni relative "alla casa" ma anche con coloro che lavorando nel terzo settore hanno sviluppato delle competenze che arricchiscono la nostra possibilità di intervento efficace ed efficiente. Nei prossimi mesi quindi avrò modo di presentare a voi il frutto di questo, vi assicuro, intenso lavoro.

- 9) Per quanto *concerne le iniziative volte a recuperare le morosità vi informo* che le pratiche sono seguite avvalendosi dell'avvocato esperto in materia dell'Aler al quale sono state affidate le procedure di assistenza legale.
- 10) I provvedimenti di decadenza vengono decisi unitamente all'avvocato con l'Aler al quale sono affidate le procedure di assistenza legale. L'elenco viene approvato periodicamente ma prima di procedere all'esecuzione vengono interpellati direttamente i soggetti per eventualmente trovare una soluzione in merito alla morosità evidenziata.
Le decadenze effettuate in questi anni sono state:
Anno 2013: 4
Anno 2014: 4
Anno 2015: 1
Anno 2016: 3
Anno 2017: 3
- 11) Per quanto concerne gli ultimi punti della sua interrogazione sono qui a precisare che i fitti non riscossi (morosità) rientrano nel conteggio generale della convenzione attualmente in essere con Aler e vengono decurtati dal saldo della gestione. Il fondo morosità, di conseguenza, non rientrando nel Bilancio Comunale (e quindi non influenzando il FCDE Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità) viene iscritto a Rendiconto in un apposito Fondo Rischi. Detto Fondo è ampiamente finanziato dall'Avanzo di Amministrazione (come risultante dall'apposito allegato del Rendiconto 2016)
- 12) I fitti non riscossi sono evidenziati chiaramente nel Rendiconto di Gestione 2016 che i revisori hanno analizzato (nel suo complesso e non sulla singola voce) e per il quale hanno rilasciato apposito verbale (con parere positivo). Chiaramente le indicazioni operative da applicare sono quelle previste dal DLGS 118/2011 per quanto riguarda ogni entrata avente carattere patrimoniale (procedure di analisi e accantonamento in fondi rischio, procedure di recupero, eventuale cancellazione credito con pari utilizzo del fondo rischio per evitare impatti negativi sul Bilancio comunale)

Nel ringraziare coloro che mi hanno supportato nella redazione di quanto da Lei richiesto mi auguro di essere riuscito a rispondere a tutte le sue richieste in maniera esaustiva.

Dott. Michele Gennuso
Assessore alle Politiche Sociali