



RIFLESSIONI E PROPOSTE SULLA SICUREZZA NEL COMPLESSO SISTEMA ABITATIVO

La questione abitativa residenziale pubblica nazionale in questi ultimi anni sta attraversando un periodo particolarmente difficile, poiché è stato stimato un fabbisogno di oltre 2 milioni di alloggi a canone sociale per colmare le numerose richieste delle famiglie che ne avrebbero diritto.

Purtroppo i fondi statali non sono sufficienti per dare una risposta adeguata alle numerose necessità che provengono dai tanti Comuni italiani.

Posticipando le norme generali statali che regolano il delicato tema abitativo e che vengono esplicitate dettagliatamente in seguito, in fondo all'elaborato, è opportuno sintetizzare le fasi più importanti che disciplinano la materia, partendo dal primo grande progetto casa del dopoguerra con il Piano Fanfani del 1949, con il quale viene avviata la costruzione di 354 mila alloggi popolari con la costituzione dell'Ina Casa.

Dopodiché nel 1963 viene istituita una tassa di scopo denominata GESCAL (Gestione Case Lavoratori) che ogni dipendente e datore di lavoro deve versare per contribuire al finanziamento del patrimonio residenziale pubblico.

Dal 1971 la gestione degli immobili sociali viene trasferita dall'INA Casa agli Istituti Autonomi delle Case Popolari (IACP) con la denominazione delle ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Nel 1975 lo Stato trasferisce i poteri di gestione del settore alle Regioni.

Dopo una delibera del 1981 del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica, negli anni successivi vengono adottate le Leggi regionali che regolano tutto il comparto immobiliare sociale.

Purtroppo dal 1998 viene soppressa la trattenuta GESCAL e quindi scompare ogni finanziamento dello Stato per l'ERP.

Infine dal 2001, con la modifica del Titolo V della Costituzione vengono conferiti i poteri esclusivi delle ERP alle Regioni, le quali hanno deliberato autonomi regolamenti che nel corso degli anni hanno avuto diversi aggiornamenti e modifiche radicali in ogni parte del territorio nazionale.

L'alloggio popolare:

Stabilendo il principio che per casa popolare si intende un alloggio che lo Stato, per il tramite delle Regioni, Province e Comuni, nonché attraverso l'Istituto Autonomo per le Case Popolari, mette a disposizione del cittadino svantaggiato che non può permettersi un'abitazione privata e quindi deve ricorrere necessariamente all'aiuto della Nazione, affinché possa accedere, in graduatoria e con i giusti requisiti richiesti, all'assegnazione di un'abitazione di edilizia urbana, ad equo canone e molto inferiore a quello del mercato libero. Il canone è proporzionato in base al reddito ed al numero del nucleo familiare, a volte può ammontare anche a pochi euro.

Diritto di assegnazione delle case popolari

Hanno diritto all'assegnazione delle case popolari coloro che sono:

- persone senza reddito o con provento inferiore ai limiti di legge;
- portatori di handicap e disabilità;
- genitori single con figli a carico;
- cittadini senza fissa dimora.

In sostanza, per stabilire chi ha diritto all'alloggio popolare, bisogna consultare il bando di assegnazione, sulla base di un punteggio che viene calcolato tenendo conto di diversi fattori, che periodicamente viene emanato dalle Regioni e dai Comuni di tutt'Italia.

Per poter partecipare al bando, necessitano determinati requisiti fondamentali, ovvero non essere proprietari di altri immobili e nemmeno essere titolari di diritti reali di godimento come ad esempio usufrutto, diritto di uso o abitazione su immobili o parti di essi.

Domanda di partecipazione al bando di assegnazione

La domanda di partecipazione deve essere inoltrata alle Regioni, Province, Comuni e IACP, corredata di tutti i requisiti necessari richiesti, la quale permetterà di essere inseriti nella graduatoria, cosicché quando verranno costruiti nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, oppure nel momento in cui verranno liberati degli alloggi già esistenti, si potrà accedere, una volta giunti il proprio turno, all'assegnazione della casa da parte dell'Istituto proprietario.

Requisiti per essere inseriti in graduatoria

I requisiti principali più richiesti per potere essere inseriti in graduatoria sono:

- non essere proprietari di altri alloggi, o essere proprietari di altri alloggi ma inadeguati alle esigenze familiari. Ad esempio, chi è titolare di un monolocale e ha quattro figli può chiedere l'assegnazione di un alloggio popolare; allo stesso modo, può fare domanda di assegnazione chi è titolare di un immobile fatiscente od oggetto di ristrutturazione a seguito di calamità naturale (si pensa a un edificio terremotato);
- non essere stato sfrattato da altre case popolari negli ultimi cinque anni;
- non essere stato occupante abusivo di altre case popolari negli ultimi cinque anni;
- essere residente nel territorio comunale. Non importa essere cittadino italiano: i bandi sono destinati a cittadini italiani, europei ed anche immigrati extracomunitari in regola con il permesso di soggiorno;
- non superare una soglia di reddito massimo, in proporzione ai membri della famiglia.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Documenti per iscrizione al bando di assegnazione

Per l'iscrizione al bando di assegnazione delle case popolari sono necessari i seguenti documenti:

- copia del documento di identità;
- marca da bollo di importo fissato dal Comune;
- l'ISEE-ERP (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), cioè l'indicatore della situazione economica equivalente ai fini dell'edilizia residenziale pubblica;
- l'attestazione IEE-ERP per ottenere l'assegnazione delle case popolari si differenzia dal normale ISEE solamente perché quest'ultimo viene utilizzato ogni qualvolta si richiedono prestazioni o servizi sociali, assistenziali o servizi di pubblica utilità, non destinati alla generalità dei soggetti o comunque collegati, nella misura o nel prezzo, a determinate situazioni economiche.

L'ISEE-ERP è di fondamentale interesse, visto che il canone di locazione per l'affitto di case popolari viene determinato proprio in ragione di tale indicatore della situazione economica della famiglia assegnataria.

Rispetto all'ISEE classico, per l'ISEE-ERP ai fini dell'assegnazione delle case popolari:

- viene considerato il reddito al netto dell'Irpef;
- vengono considerati anche emolumenti non imponibili (ad esempio, l'indennità di accompagnamento, altrimenti normalmente esclusa);
- vengono introdotte ulteriori detrazioni dal reddito (ad esempio le spese mediche);
- non sono ammesse franchigie al reddito e al patrimonio;
- un'ulteriore detrazione dal reddito dell'effettiva spesa di assistenza per soggetti portatori di handicap.

I limiti reddituali dell'ISEE sono diversi, poiché sono determinati dalle Regioni attraverso i loro Regolamenti, che stabiliscono tutti i requisiti per accedere ai bandi periodici che vengono emanati dagli Enti locali, ma comunque in genere sono inferiori ai 20 mila euro. Limite che viene calcolato in base al reddito posseduto poiché come emerge dall'ISEE, ciascuno sarà tenuto a pagare un canone di locazione, in proporzione appunto a ciò che risulta dall'indicatore della situazione economica di ciascun nucleo familiare.

Questi documenti si possono facilmente ottenere recandosi presso qualunque Patronato o CAF abilitato.

Graduatoria di assegnazione alloggi residenziali

L'Istituto Autonomo delle Case Popolari, dopo l'emissione del bando e, ricevute le domande di partecipazione all'assegnazione alle case popolari, provvede a formare una graduatoria che viene pubblicata dal Comune interessato. Dopodiché in base alla posizione della graduatoria, il Comune comunica alle famiglie avente diritto all'assegnazione degli alloggi, che potrebbero essere già esistenti e si liberano per vari motivi (trasferimento degli inquilini, morte, decadenza per cambio situazione reddituale ecc.), oppure di nuova costruzione, ma che dovranno attendere la fine della loro realizzazione.

Le case popolari si possono riscattare

Per Legge si può riscattare l'alloggio popolare. Pertanto l'Ente proprietario può vendere la casa sia all'assegnatario e sia ai famigliari, anche se il titolare del contratto è deceduto.

I requisiti essenziali per l'acquirente per potere riscattare la casa sono i seguenti:

- abiti nella casa da almeno cinque anni;
- non risulti moroso dei canoni di affitto;
- non superi un reddito massimo previsto;
- abbia cittadinanza italiana, europea o extracomunitaria (purché con regolare permesso di soggiorno);
- sia residente nel Comune;
- non sia titolare di altri alloggi adeguati al nucleo familiare.

La Regione può prevedere requisiti ulteriori e diversi con proprio provvedimento.

Anche per il riscatto della casa bisogna rispettare il bando comunale come per l'assegnazione. Naturalmente il costo di una abitazione popolare è molto inferiore di una classica casa privata, per cui l'inquilino dopo diversi anni di affitto decide di riscattarla e diventarne proprietario.

La casa popolare riscattata può essere venduta

Il proprietario che ha acquistato un alloggio popolare può venderlo nel rispetto di alcune regole:

- non si può vendere l'immobile prima di dieci anni dall'acquisto, e comunque fino a quando non sia pagato l'intero prezzo;
- l'Istituto Autonomo Case Popolari territorialmente competente vanta un diritto di prelazione.

Pertanto, se il proprietario che ha acquistato la casa popolare vuole vendere l'immobile, deve dare precedenza all'Ente pubblico, il quale può decidere se comprare oppure rifiutare l'offerta. Solo nel momento in cui l'Istituto rinuncia, l'alloggio potrà essere posto in vendita liberamente. Tra l'altro l'Istituto ha il diritto di acquistare la casa al prezzo di cessione (ovvero al prezzo che l'ha comprata l'inquilino), ovviamente rivalutata con una certa percentuale di mercato.

Esempio di assegnazione abitativa da parte di alcuni Comuni

I Comuni di Sesto San Giovanni e Cologno Monzese (MI) hanno rivoluzionato il criterio di assegnazione dell'abitazione residenziale pubblica, esercitando alla lettera l'art. 7 del Regolamento della Regione Lombardia del 2017, dando la priorità di destinazione solo a coloro i quali abbiano la residenza da almeno 5 anni di permanenza nel Comune dalla data di presentazione della domanda, senza distinzioni tra stranieri ed italiani.

Donando la precedenza agli anziani (a cui sarà assegnato il 30 per cento degli immobili), alle famiglie monoparentali (20 per cento), ai disabili (15 per cento), alle famiglie di nuova formazione (20 per cento) e ai membri delle Forze dell'ordine (15 per cento).

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



L'articolo 7, recita, che per beneficiare dei servizi abitativi residenziali pubblici, bisogna possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea, ovvero la condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del Decreto Legislativo nr. 3 del 8 gennaio 2007 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del Decreto Legislativo nr. 286 del 25 luglio 1998.

Inoltre, gli stranieri, muniti di regolare permesso di soggiorno, in sede di verifica dei requisiti di accesso, dovranno produrre la documentazione di cui all'articolo 3, comma 4, del decreto n. 445 del 28 dicembre 2000 del Presidente della Repubblica (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), che attesti che tutti i componenti del nucleo familiare non possiedono alloggi adeguati nel Paese di provenienza.

Ancora, l'articolo 7, lettera g., prevede che nell'ipotesi in cui una persona sia stata condannata per occupazione abusiva, non può riproporre domanda di partecipazione non prima che siano trascorsi 5 anni dal fatto accaduto, a condizione che l'eventuale debito derivante dai danneggiamenti prodotti durante il periodo di occupazione o nelle fasi di sgombero sia stato estinto.

Nel contesto si richiama il caso di una donna ecuadoriana alla quale è stata annullata la partecipazione al bando di assegnazione dal Comune di Sesto San Giovanni, con buona posizione in graduatoria, perché aveva dichiarato con autocertificazione «la non proprietà di immobili in tutto il territorio del Paese di origine per tutti i componenti del nucleo familiare», mentre il Consolato aggiungeva di non poter certificare la stessa cosa per tutto il territorio della Repubblica dell'Ecuador, dove non esiste «un registro della proprietà nazionale».

Per tale motivo il Tar rigettava la richiesta di partecipazione alla graduatoria della casa popolare come giustamente annullata dal Comune.

Il primo cittadino di Sesto San Giovanni ha manifestato che è stata adottata una decisione particolarmente importante, perché evidenzia l'applicazione della Legge in maniera regolare, senza alcuna discriminazione.

Inoltre la sentenza ribadisce che, così facendo, si tutelano i cittadini italiani e quelli stranieri in regola, con i documenti in ordine. Altrimenti si finirebbe nel penalizzare i cittadini onesti, attuando addirittura un'assurda discriminazione verso gli italiani

Per quanto concerne la disposizione della Regione Lombardia sui requisiti dei cinque anni di residenza per potere beneficiare del servizio abitativo residenziale, sia per i cittadini italiani e sia per quelli stranieri, come previsto dalle Legge Regionale del 8 luglio 2016, si richiama l'art. 22, in particolare il comma 1 lettere A e B, che recita così:

1. I beneficiari dei servizi abitativi pubblici devono avere i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea, ovvero la condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo nr.3 del 8 gennaio 2007 (attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in Regione Lombardia [per almeno cinque anni nel periodo immediatamente precedente la data di presentazione della domanda].

Sull'applicazione dei cinque anni di residenza, è stata presentata domanda di contestazione da parte di un cittadino straniero, per cui il 22 gennaio 2019, il Tribunale Ordinario di Milano rilasciava un'ordinanza con la quale sollevata la questione di legittimità costituzionale del sopracitato art. 22. Il caso è stato discusso dalla Corte Costituzionale che ha emesso la sentenza nr. 44 in data 28 gennaio e 9 marzo 2020, dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'art. 22, comma 1, lettera b), della Legge della Regione Lombardia nr. 16 del 8 luglio 2016 (Disciplina regionale dei servizi abitativi), limitatamente alle parole «per almeno cinque anni nel periodo immediatamente precedente la data di presentazione della domanda».

Interventi per rilanciare l'edilizia residenziale pubblica

Ricordando la prima Legge (Luzzatti) del 1903 che ha permesso l'inizio alla costruzione delle case popolari, solo nel 1949 (meglio noto come Piano Fanfani) venne realizzato il più grande intervento nazionale del sistema sociale abitativo per la classe dei lavoratori meno abbienti e delle famiglie bisognose, che necessitavano di particolare assistenza dello Stato, il quale poteva garantire, senza scopo di lucro, qualsiasi sostegno economico finanziario per la gestione del patrimonio. Oggigiorno, in assenza del contributo soppresso della tassa GESCAL, non ci possiamo più permettere dell'aiuto fisso dello Stato, specialmente in questo momento di crisi economica, in quanto per il settore si è accumulato un enorme debito con il passare degli anni per i mancati ricavi di locazione del patrimonio posseduto.

Pertanto per rientrare nei canoni del buon governo, quantomeno degli immobili esistenti, occorre che tutti gli assegnatari di alloggi residenziali regolarizzano la propria posizione al fine di elargire il corrispettivo affitto.

Solo così facendo si possono ottenere quelle risorse necessarie per il mantenimento autonomo del comparto dell'edilizia residenziale, senza ricorrere ogni volta a finanziamenti straordinari da parte dei Governi regionali che non sempre possono essere concessi.

Come è già stato citato, l'edilizia residenziale pubblica viene gestita dalle Regioni attraverso i Comuni e gli Enti delle case popolari, per cui il patrimonio immobiliare statale viene amministrato a livello regionale.

Secondo una indagine di Nomisma - Federcasa, il fabbisogno di edilizia sociale a livello nazionale si attesta intorno al 4,5% e si stima che la consistenza degli alloggi a livello nazionale oscilla tra le 600 e le 650 mila unità.

Mentre secondo altre fonti istituzionali aggiornati al 2016 pare che si attestano a 320 mila alloggi.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



I residenti negli alloggi ERP per il 58% ricadono nella fascia di età attiva (18-64 anni), mentre la componente anziana rappresenta il 27,5% del totale e quella giovanile al 14,3%. I cittadini extracomunitari rappresentano una quota pari al 12,8% degli utenti.

I nuclei familiari con morosità superiore ai 12 mesi rappresentano il 18,6% dei nuclei familiari che alloggiano nelle case dell'ERP. Sempre su indicazione di Federcasa sono circa 1,708 milioni le famiglie che vivono in una situazione di disagio economico da locazione (di cui il 41,8% dei 4,086 milioni di famiglie in locazione sul libero mercato).

Il numero degli alloggi abusivamente occupati, anche se non è un dato statistico certificato, dall'ultima stima si attesta sui 30 mila alloggi.

Per far fronte all'attuale richiesta di un adeguato piano residenziale nazionale, sia nella fase di riqualificazione degli immobili già esistenti e sia per quanto concerne nuove costruzioni, occorre sollecitare la costituzione dell'Osservatorio Nazionale previsto dalla Legge 431/1998 e mai pienamente attuato, non solo a livello regionale, ma anche in ambito nazionale per monitorare il necessario fabbisogno del sistema abitativo.

La costituzione di una sede nazionale permanente di confronto dei diversi attori (Regioni, Comuni, Sindacati, Inquilini, Cooperative, Associazioni varie, ecc.) potrebbe permettere e supportare efficacemente il rinnovamento delle politiche abitative su tutto il territorio statale.

Ad oggi il totale degli alloggi ERP gestiti in locazione (sono circa 790,000) ovvero 86% è regolarmente assegnato, mentre circa 100.000 abitazioni, un dato costantemente in aumento, non sono assegnati regolarmente (perché sfitti o occupati abusivamente).

Per favorire l'incremento e l'ampliamento del patrimonio immobiliare si potrebbero recuperare gli immobili del demanio, nonché le ex caserme, le aree ferroviarie dismesse, ecc..

L'intervento più importante consiste nel recupero di quei quartieri in cui sono presenti immobili sociali degradati, dove vivono tanti anziani e famiglie numerose, salvaguardando naturalmente i soggetti più fragili, che oggi costituiscono la parte più vulnerabile delle periferie cittadine.

Bisogna attuare nuove strategie per valorizzare il patrimonio residenziale urbano, fornendo gli strumenti indispensabili per rigenerare al più presto quegli spazi abitativi di massa, che compongono le categorie sociali principali di quella comunità medio bassa, in quanto necessita di un miglioramento della qualità della vita per coloro che abitano in queste aree, spesso abbandonate dalle Istituzioni centrali.

Occorre lavorare sulla ricostruzione del comparto abitativo residenziale per cercare di acquisire quella fiducia sociale tra il cittadino e gli Organi di Governo, onde ridurre la povertà ed incentivare il lavoro, poiché è risaputo che questa situazione purtroppo spesso comporta emarginazione ed in parte alimenta anche una quota criminologica.

Necessita valorizzare le sinergie tra pubblico e privato sociale, come le fondazioni, le banche, le associazioni ecc., per andare incontro alle frequenti esigenze abitative di prima accoglienza, considerando differenti canoni concordati e particolari utenze appropriate.

C'è da dire che negli ultimi tempi, almeno in alcune aree territoriali, le politiche di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale hanno finalmente svolto l'attenzione dai singoli alloggi ad interi edifici.

Anche la Legge sull'ecobonus, che prevede fino al 75% di detrazione, ha favorito l'intervento sul patrimonio pubblico sociale immobiliare, inclusa pure la messa in sicurezza con il sismabonus fino al 85% di detrazione.

Non ultimo il Decreto rilancio del 2020 che ha portato l'incentivo al 110% di detrazione (noto come bonus facciate e fotovoltaico).

Inoltre, serve rinnovare quella parte di pubblica amministrazione del settore, per raggiungere un qualificato efficientamento energetico, almeno fino alla classe B, con una manutenzione ed ammodernamento impiantistico del patrimonio giacente, recuperando soprattutto gli alloggi vuoti e quelli non assegnati.

L'occupazione abusiva delle case di edilizia residenziale pubblica

Un alloggio residenziale pubblico viene riconosciuto tale nel momento in cui è stata regolarmente formalizzata l'assegnazione a colui il quale ne possiede i requisiti ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. nr. 1035/1972, per cui in assenza di questo titolo non si può parlare di occupazione abusiva qualora chiunque tenta di impossessarsi della casa popolare.

L'occupazione abusiva è un reato penale regolato dall'art. 633 C.P., il quale prescrive che:

“1. Chiunque invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto, è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione da uno a tre anni e con la multa da euro 103 a euro 1.032.

2. Si applica la pena della reclusione da due a quattro anni e della multa da euro 206 a euro 2.064 e si procede d'ufficio se il fatto è commesso da più di cinque persone o se il fatto è commesso da persona palesemente armata.

3. Se il fatto è commesso da due o più persone, la pena per i promotori o gli organizzatori è aumentata”.

La Legge però permette una eccezione, ovvero una giustificazione di tale fatto reato, così come previsto dall'art. 54 C.P., il quale stabilisce che:

“1. Non è punibile chi ha commesso il fatto per esservi stato costretto dalla necessità di salvare sé od altri dal pericolo attuale di un danno grave alla persona, pericolo da lui non volontariamente causato, né altrimenti evitabile, sempre che il fatto sia proporzionato al pericolo.

2. Questa disposizione non si applica a chi ha un particolare dovere giuridico di esporsi al pericolo. 3. La disposizione della prima parte di questo articolo si applica anche se lo stato di necessità è determinato dall'altrui minaccia; ma, in tal caso, del fatto commesso dalla persona minacciata risponde chi l'ha costretto a commetterlo”.

Il 18 settembre 2020 la Corte Suprema di Cassazione, con la sentenza nr. 26225, è intervenuta sulla questione – già ampiamente dibattuta – dell'operatività o meno della scriminante di cui all'art. 54 C.P. nei casi in cui la condotta necessitata è dipesa da uno stato di bisogno economico – abitativo del soggetto agente. La Corte ha affermato che “l'illecita occupazione di un immobile è scriminata dallo stato di necessità solo in presenza di un pericolo imminente di danno grave alla persona, non potendosi legittimare – nelle ipotesi di difficoltà economica permanente, ma non connotata dal predetto pericolo – una surrettizia soluzione delle esigenze abitative dell'occupante e della sua famiglia”.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Al di fuori di questa condizione di stato di necessità, che giustifica il diritto alla sopravvivenza che viene prima di qualsiasi interesse di natura economica – anche pubblica, ovvero quando ricorre un pericolo attuale e transitorio e non a tempo indeterminato, si incorre nella violazione penale di occupazione abusiva.

Pertanto nelle situazioni dell'occupazione abusiva di case residenziali pubbliche, le Regioni possono procedere con una sanatoria e con l'applicazione di una sanzione economica per regolarizzare gli inquilini senza titoli quando l'alloggio si trova vuoto e non è stato ancora assegnato, mentre si deve procedere immediatamente con lo sfratto se invece l'abitazione è occupata da una persona legittimamente assegnataria.

L'occupazione abusiva, specialmente delle residenze sociali, è un fenomeno che in questi ultimi anni è aumentato a dismisura, dovuto soprattutto alla grave crisi economica ed alla disperazione di tante persone povere e, purtroppo prosegue a manifestarsi in tanti Comuni sparsi su tutto il territorio nazionale, senza differenze geografiche tra nord, centro e sud.

Per cui è ormai impossibile potere arrestare questo drammatico problema, che affligge tanti onesti inquilini titolari di contratto e che naturalmente crea un danno enorme all'erario delle amministrazioni.

Intanto i dati dimostrano che spesso gli occupanti abusivi sono persone senza scrupolo, anche con precedenti penali, molti di etnia rom, tanti stranieri irregolari, che facendosi scudo di figli piccoli o donne incinte, costringono l'Istituzione a non potere agire con decisione e tempestività nei loro confronti.

Purtroppo si è giunti ad un livello di illegalità diffusa ed in costante aumento, in alcuni casi sono state sgominate delle vere e proprie organizzazioni criminali, in quanto le persone che commettono tale delitto, nei vari ruoli, vengono scientificamente istruite dai capi clan del settore, sulle modalità tecniche operative da porre in atto nel momento dell'intrusione forzata (come nella fattispecie di farsi scudo di donne incinte, nonché di bambini piccoli ecc.), anche dal punto di vista legislativo, sapendo benissimo che in caso di controllo durante l'illecito reato, possono giustificarsi ricorrendo allo stato di necessità, rafforzato dalle condizioni sopra indicate.

Per cui in tali situazioni difficilmente un Giudice adotterà la procedura immediata di sfratto, pertanto i tempi diventeranno molto lunghi prima che il proprietario possa riottenere l'alloggio occupato abusivamente.

La violazione della norma sull'occupazione abusiva ormai è divenuta di facile consuetudine in tutte le latitudini del territorio nazionale, in quanto i promotori dell'illecito penale non vengono quasi mai adeguatamente puniti e non sempre sfrattati.

Chi paga il prezzo più alto sono gli onesti cittadini che osservano le regole e rispettano pazientemente il loro turno per accedere al bando di assegnazione dell'alloggio.

A volte, in alcuni edifici dove sono presenti più appartamenti con le stesse caratteristiche, assegnati con i criteri richiesti dal regolamento in base al reddito, degli inquilini pagano il giusto corrispettivo d'affitto come stabilito dalle tabelle di classificazione ISEE-ERP, in alcuni casi anche il doppio del valore del canone popolare, mentre altri condomini per svariate ragioni non pagano per niente l'affitto e/o altrimenti una quota simbolica che non potrebbe coprire neanche la singola spesa dei servizi generali condominiali.

Ovviamente in queste condizioni, l'Ente proprietario, non percependo i regolari compensi di affitto di tutti gli inquilini si guarda bene di offrire quell'attenzione e tempestiva manutenzione dello stabile, soprattutto delle parti comuni, lasciandolo al progressivo abbandono, risolvendo tutte le varie problematiche con semplici interventi tampone di poca consistenza.

Questo succede soprattutto nell'ipotesi delle spese di riscaldamento, poiché quasi sempre l'impianto è centralizzato e in alcuni casi il fornitore di energia è costretto a sospendere l'erogazione del servizio perché molti condomini risultano morosi, facendo gravare le tristi conseguenze agli onesti affittuari che regolarmente forniscono il canone.

Esiste una ingiusta sproporzione tra chi paga il massimo della locazione e chi invece non paga nulla, naturalmente a svantaggio del primo, perché di solito gli Enti Autonomi delle case popolari si difendono adducendo la motivazione che la semplice manutenzione ordinaria è ritardata, oppure non fornita, a causa dei tanti mancati guadagni degli inquilini che risultano morosi.

Ecco perché molti stabili sono fatiscenti e continuano a versare all'abbandono ed al degrado, con peggioramenti strutturali, per non parlare del fatto che ancora esistono immobili costruiti con l'eternit, che come ben sappiamo è fuorilegge perché nocivo alla salute in quanto cancerogeno.

Certamente tutto ciò si riflette sugli onesti che sono costretti a soccombere a queste gravi difficoltà abitative con tutte le conseguente che ne derivano per una dignitosa convivialità.

Semmai dovrebbe essere applicata una premialità nei confronti degli inquilini irreprensibili, riconoscendogli sgravi fiscali e/o sconti sul canone, invece sono costretti a sobbarcarsi gli oneri delle spese condominiali e quant'altro anche dei disonesti, poiché come purtroppo è previsto dai regolamenti i costi devono essere suddivisi per tutti i condomini.

L'errore di tutto ciò è a monte di tutta la gestione governativa, in quanto l'Istituto che assegna l'alloggio sa benissimo sin da subito le condizioni economiche dell'avente diritto.

Per cui non si può accettare tale situazione sapendo a priori che una persona non può, oppure avrà difficoltà a pagare la pigione, costringendo gli assegnatari regolari a sopperire il debito economico causato dagli altri condomini.

Deve essere l'Ente proprietario ad assumersi immediatamente tale onere, senza arrecare ritardi e/o interruzioni sugli interventi per tutti i servizi comuni e non aspettare segnalazioni o denunce varie dagli inquilini, altrimenti si creano delle ingiustizie sociali, favorendo spesso i furbi, i disonesti, i morosi, gli abusivi e gli irregolari.

E' stato precedentemente riportato che la casa popolare è riscattabile, ma purtroppo non sempre succede, o meglio, quando avviene trascorrono lunghi anni e gli immobili si presentano indubbiamente molto fatiscenti da scoraggiare gli acquirenti all'acquisto.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Pertanto è auspicabile una nuova politica di governo che consenta sin da subito, ovvero dal momento dell'assegnazione della locazione della casa, la facoltà di impegno al riscatto da parte dell'utente.

Possibilità che ovviamente potrà avvenire dopo avere ottenuto tutti i requisiti previsti, al fine di responsabilizzare e preservare correttamente l'alloggio, come se fosse di proprietà privata, per custodirlo al meglio e renderlo più decoroso, soprattutto per quanto concerne la parte comune. Solo così facendo si potrà migliorare il problema abitativo, anche difendendo la struttura da atti di vandalismo, che potrebbe generare un sicuro risparmio economico per l'Ente possessore.

Come è risaputo i costi di gestione di questi grandi patrimoni immobiliari sono enormi e le risorse finanziarie spesso vengono mal impiegate dal punto di vista politico amministrativo, poiché non dimentichiamo che purtroppo le nomine direttive di questi Enti locali dipendono dal governo regionale. Direzione che non sempre risulta all'altezza del difficile compito.

In sostanza tutte le Regioni accusano forti perdite economiche a causa dell'abusivismo, della morosità, nonché della cattiva gestione sul mancato utilizzo di molti alloggi, registrando nel complesso quasi sempre saldi di bilancio negativi molto elevati.

Mezzi di contrasto all'abusivismo abitativo

Purtroppo non tutte le Regioni sono bene governate per contrastare in modo efficace l'occupazione abusiva, vuoi per le scarse risorse disponibili, vuoi per la cattiva amministrazione che spesso non è in grado di gestire la situazione in modo efficace.

Alcuni governi regionali, senz'altro quelli più virtuosi, sono più attenti al fenomeno stanziando fondi e fornendo strumenti essenziali, almeno per cercare di ostacolare il crescente tema delle occupazioni abusive.

Si riporta ad esempio il governo della Regione Lombardia, la quale seguendo un piano straordinario di interventi del 2016, aveva stanziato 1,03 milioni di euro per le ALER delle otto province lombarde, mentre per la sola provincia di Milano aveva stanziato 5,37 milioni di euro, fondi volti al programma di gestione coordinata ed integrata di azioni dirette alla sicurezza e al contrasto all'abusivismo.

Nello specifico, il 31/10/2016, la Regione Lombardia, ha assegnato ad ALER Milano in attuazione al "Piano operativo di azione per la prevenzione e il contrasto all'occupazione abusiva di alloggi di edilizia residenziale pubblica" e, al "Piano straordinario di videosorveglianza dei quartieri a rischio di degrado", risorse regionali pari complessivamente a € 3.584.408,20 di cui:

- € 2.443.417,69 per l'attuazione del Piano straordinario di videosorveglianza, con l'installazione di impianti che interessavano circa 14 mila alloggi siti in 11 quartieri ad elevato rischio di degrado sociale e caratterizzati da fenomeni di occupazione abusiva in crescita;
- € 1.140.990,51 per accelerare il processo di messa in sicurezza, recupero e assegnazione degli alloggi sgomberati dalle occupazioni abusive.

Un contributo regionale a carattere straordinario di € 1.800.000,00 a favore dell'Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale di Milano a fronte della trasmissione di un progetto sperimentale finalizzato alla gestione coordinata ed integrata dei seguenti servizi:

- gestione sala operativa, sorveglianza e vigilanza specialistica con funzioni di presidio e prevenzione alle occupazioni abusive e agli atti di vandalismo o danneggiamento degli immobili dell'ALER, al fine di tutelare ed accrescere la sicurezza dei luoghi e degli inquilini;
- gestione e manutenzione degli impianti di videosorveglianza installati nei quartieri (n. 480 telecamere installate, 300 allarmi antintrusione degli alloggi sfitti, per un costo di 63 milioni di euro, su 14.000 alloggi interessati, n. 11 quartieri coinvolti) attraverso:
 - un sistema di protezione delle immagini contro i rischi di accesso abusivo, rivisitazione periodica per verificare la congruità dei posizionamenti ed eventuali modifiche della situazione ambientale;
 - servizi di gestione e manutenzione delle apparecchiature, verifica funzionalità e collegamenti, sostituzione di apparati;
- fornitura del servizio di connettività mediante la rete cittadina della fibra ottica, previa applicazione di tecniche crittografiche che garantiscono la riservatezza delle immagini riprese dagli apparati di videosorveglianza;

Dopodiché la Regione alla fine di ottobre del 2020, ha sottoscritto presso la Prefettura di Milano "il Piano Operativo di Azione per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di proprietà pubblica" (ALER) contro l'abusivismo, impegnandosi con un importo totale di circa 132 milioni di euro per ristrutturare alloggi che erano sfitti per carenze manutentive e per avviare e implementare progetti integrati di intervento finalizzati alla rigenerazione delle periferie urbane e dei quartieri di edilizia residenziale pubblica nella città di Milano.

Il nuovo documento va ad implementare il Piano del 2014 e servirà da raccordo tra la Prefettura, la Questura, la Regione Lombardia, l'Aler Milano ed il Comune di Milano per combattere l'illegalità, nonché provvedere alla messa in sicurezza degli alloggi sgomberati e assistere, qualora fosse necessario, gli occupanti.

Sanatorie sulle occupazioni abusive

L'incremento delle occupazioni abusive, in alcune circostanze costringe le amministrazioni ad emettere apposite sanatorie in quanto non sono in grado di contenere l'increscioso fenomeno, vedi ad esempio il caso della Regione Lazio (case dell'ATER) che alla fine del 2020 ha dovuto approvare una max sanatoria nei confronti di coloro che avevano occupato un alloggio illegalmente entro la fine del 2014, per regolarizzare la propria posizione, pari ad un numero di circa 7000 famiglie senza titoli.

Anche la Regione Campania, dopo numerosi confronti con le parti sociali, con Decreto Dirigenziale n. 35 del 31/03/2021 ha prorogato al 30 giugno 2021 i termini dei piani vendita e il termine presentazione istanze di regolarizzazione.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Pertanto, tutti gli utenti, occupanti senza titolo di alloggi di ERP, in possesso dei requisiti previsti dal nuovo Regolamento Regionale, potranno presentare domanda di sanatoria all'Ente Gestore (ACER, Comune), utilizzando l'apposita modulistica entro e non oltre il 30 giugno 2021. Inoltre, la Regione Campania con il medesimo Decreto Dirigenziale ha prorogato la validità dei piani vendita vigenti, ai sensi dell'art. 29 comma 3 del Regolamento Regionale n. 11 del 18 ottobre 2019.

Fatti eclatanti di cronaca sulle occupazioni abusive

Di recente è stata data molta attenzione mediatica al drammatico incremento delle occupazioni abusive delle case, avvenute un pò su tutto il territorio nazionale, anche tramite un noto programma televisivo, con il quale sono stati trasmessi a più riprese diversi casi incredibili, sia nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e sia anche su quella privata.

Fatti che hanno destato sconcerto sull'opinione pubblica per le modalità esecutive dell'occupazione degli immobili, poiché gli autori, con assoluta strafottenza hanno portato a termine il loro vile attacco, spesso con aggressioni violente nei confronti degli inermi proprietari.

Tutto ciò ha dimostrato naturalmente l'inerzia degli apparati dello Stato e soprattutto della Legge che non funziona, specialmente per la lentezza, nella fattispecie sull'osservanza dell'art. 633 del C.P., anche nel rispetto della proprietà privata, nonché dei contratti di locazione abitativa che gli Enti pubblici rilasciano ai legittimi assegnatari.

Solo l'incisività del mezzo televisivo, allorché in alcune circostanze sono stati registrati assalti brutali anche con catene nei confronti delle truppe durante le riprese, hanno potuto smuovere la macchina elefantica statale ed a volte fare restituire l'alloggio ai legittimi possessori.

In alcuni casi sono stati coinvolti stranieri irregolari con decreto di espulsione dal territorio nazionale, in altri fatti addirittura è stato documentato che dei delinquenti si trovavano agli arresti domiciliari nelle abitazioni occupate abusivamente nonostante fossero già colpiti da provvedimento di sfratto di quel luogo, con l'evidenza totale di un mancato coordinamento tra le A.G. competenti.

Circolare del Ministero degli Interni contro l'occupazione abusiva

La violazione della proprietà individuale non è minacciata solo dalle dirette ingerenze "pubbliche", ma anche dall'incapacità delle istituzioni di garantire il rispetto delle situazioni di appartenenza tra privati: come in proposito alle occupazioni di immobili c.d. abusive o arbitrarie.

Negli ultimi anni però qualcosa è cambiato, come sancito dal Tribunale di Roma (sentenze 2134/2017 e 14924/2018) con la ratifica da parte della Suprema Corte di Cassazione (con sentenza 24198/2018), che ha stabilito la responsabilità risarcitoria (ex art. 2043 C.C.) della pubblica amministrazione in quanto era rimasta inerte di fronte alla lesione del diritto di proprietà individuale.

In particolare la Corte ha condannato il Ministero dell'Interno al risarcimento dei danni patiti da due società fiorentine a seguito dell'occupazione abusiva di una cinquantina di appartamenti di loro proprietà.

Il Viminale, chiamato in giudizio, ha tentato di giustificare la propria inerzia facendo leva su asserite esigenze di ordine pubblico. La Corte ha argomentato che: "tollerare il crimine, per di più commesso da masse organizzate ed agguerrite in pregiudizio di cittadini indifesi, è una ben strana forma di tutela dell'ordine pubblico: questo si tutela ripristinando la legalità violata, e non già assicurando al reo, per sei anni, il godimento del frutto del reato; nessuna comparazione o bilanciamento di interessi è consentito alla P.A., quando vengano in conflitto l'interesse accampato da chi ha violato la legge (l'occupante abusivo), e chi l'ha rispettata (il proprietario dell'immobile occupato); sicché è impensabile che per ragioni di ordine pubblico si possa dare preferenza al primo".

A seguito di ciò detto il Ministero dell'Interno ha, infatti, emesso una circolare (n. 11001/123/111 del 01/09/2018) con cui ha invitato i Prefetti ad «attendere agli sgomberi con la dovuta tempestività, rinviando alla fase successiva ogni valutazione in merito alla tutela delle altre istanze», nella consapevolezza che «il diritto di proprietà [può recedere] limitatamente ed esclusivamente a fronte di quelle situazioni che possono pregiudicare l'esercizio da parte degli occupanti degli impellenti e irrinunciabili bisogni primari per la loro esistenza, collegati a una particolare condizione di vulnerabilità». Purtroppo, però, quella che sembrava un'inversione di marcia ha subito una rapida correzione, con conseguente ripristino del deludente status quo ante.

In effetti con il decreto 113/2018 (c.d. decreto sicurezza) convertito con la legge 132/2018, in specie, dal suo art. 31 ter, il Governo ha provato a mettersi al riparo dagli elevati risarcimenti cui potrebbe essere nel futuro condannato, sulla scia di quanto già deciso dai tribunali nelle sentenze summenzionate.

La circolare inviata a tutti i Prefetti necessitava per contrastare con tempestività il dilagante fenomeno dell'occupazione abusiva di immobili, salvaguardando le reali condizioni delle famiglie in stato di bisogno, come richiamato dal principio della Legge nr. 48 del 18 aprile 2017 (legge sulla sicurezza urbana), dedicando particolare attenzione ai minori ed alle persone in particolari condizioni di fragilità.

La disposizione prevede un censimento da parte dei Comuni ed Enti sociali su tutto il territorio nazionale anche con l'ausilio dei privati.

Nella direttiva viene richiamata la salvaguardia del diritto della proprietà privata che "receda limitatamente ed esclusivamente a fronte di quelle situazioni che possono pregiudicare l'esercizio da parte degli occupanti degli impellenti e irrinunciabili bisogni primari per la loro esistenza, collegati a una particolare condizione di vulnerabilità".

Partendo dall'interesse del Viminale quale compito primario per la tutela della sicurezza pubblica, la direttiva fa riferimento anche alla necessità di sgomberi per altre motivazioni rilevanti, tra cui vengono citate le precarie condizioni di sicurezza degli immobili.

La circolare vuole tutelare le persone deboli, i proprietari, gli operatori economici, garantendo che il tutto avvenga in un'ottica di pubblica sicurezza. Considerati i tempi lunghi di attuazione sugli sgomberi, l'intervento sollecitato dal Ministero serve soprattutto per giungere ad un equilibrio, in cui ci sia bisogno di una mediazione e di un dialogo, senza scontro tra le parti, ovvero tra le persone in fragilità, lo Stato, gli Enti locali, i proprietari, gli operatori economici, i cittadini, soprattutto nelle grandi città, per ottenere risultati concreti sulle case occupate abusivamente.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Sicurezza dei quartieri dove sono concentrati maggiormente gli immobili residenziali pubblici Il sistema abitativo residenziale pubblico certamente influisce nella gestione dell'ordine e della sicurezza democratica, poiché sono tante le case che sono occupate da abusivi, delinquenti, stranieri irregolari, soggetti che vivono in sub affitto e quindi sconosciuti agli Enti titolari degli immobili.

Considerato che l'assegnazione delle abitazioni coinvolge soprattutto un ceto sociale medio basso, costituito soprattutto da famiglie numerose, a volte senza reddito, spesso si è di fronte ad un livello di assoluta povertà, per cui è facile comprendere che in alcuni casi ci si trovi a contrastare fenomeni gravi che convergono verso la delinquenza.

Certe volte si scoprono gruppi ben organizzati, che svolgendo il compito di favoreggiamento all'abusivismo controllano la quasi totalità del territorio di loro interesse, in alcune circostanze supportati da quelle frange estreme dei centri sociali che in queste situazioni sono sempre solidali con gli inquilini, sia essi italiani e sia essi stranieri, compresi quelli di etnia rom che solitamente sono sempre quelli più attivi.

In altre circostanze è stato dimostrato che in alcuni quartieri popolari di grandi città sono state assegnate abitazioni a stranieri che poi a sua volta li hanno messi a disposizione ad altri connazionali irregolari risultati terroristi e/o fiancheggiatori di cellule estremistiche di matrice islamica.

Sono molte le attività d'indagine condotte in tale ambito, anche sulla criminalità comune, che hanno documentato delle vere organizzazioni delinquenti, con sentinelle e con l'ausilio di donne pregiudicate, incuranti e sfrontati a qualsiasi regola e controllo da parte delle autorità preposte. Gruppi ben organizzati che detengono la gestione delle occupazioni abusive ed anche dei traffici di droga nelle case di quei quartieri abbandonati, spesso utilizzati proprio come dei fortini.

E' evidente che gli Istituti titolari degli immobili, da soli, non sono in grado di garantire quel controllo necessario sulla presenza effettiva dei legittimi possessori ed eventuali inquilini illegali. Si registra spesso che uno degli errori più gravi che commettono le amministrazioni sono le assegnazioni delle abitazioni negli stessi stabili a più famiglie straniere della medesima etnia, creando a volte dei veri ghetti, con il rischio di grossi conflitti con i condomini italiani. Tali condotte ovviamente determinano un difficile controllo sulla sicurezza da parte degli Organi preposti dello Stato, vuoi per il numero delle persone sempre crescenti, vuoi soprattutto per la lingua, vuoi per la diversa cultura che non sempre riesce a permettere una corretta integrazione in tempi ragionevoli.

I tanti casi accaduti richiedono una inversione di rotta da parte degli Enti assegnatari, poiché è necessaria una incisiva attenzione al problema, semmai distribuendo le persone straniere dello stesso ceto in più immobili distanti e dislocati su tutto il territorio di competenza, onde evitare tensioni e scontri sociali tra i vari condomini come a volte accade.

Proposta che potrebbe servire per non incorrere nel noto modello complicato francese dei quartieri poveri denominati le Banlieue di Parigi, zone residenziali popolari di periferia, dove sono concentrati tanti stranieri di seconda generazione, soprattutto di etnia magrebina e molti radicalizzati estremisti islamici. Situazione che ha evidenziato una forte difficoltà di controllo di ordine democratico sociale, in special modo in tema di sicurezza sul terrorismo di matrice islamica, come dimostrato dai tanti fatti tragici accaduti di recente passato in Francia.

Inoltre, non bisogna trascurare il settore che riguarda il rilascio delle licenze autorizzative ed assegnazioni delle attività commerciali che utilizzano immobili sociali, che spesso si concentrano sulle stesse vie e quartieri delle città. Poiché altrimenti si potrebbero formare degli agglomerati etnici di difficile controllo amministrativo e di sicurezza, come nella fattispecie è avvenuto in alcune località del capoluogo di Milano, vedi ad esempio via Paolo Sarpi dove abitano e lavorano soprattutto persone di etnia cinese, oppure su viale Padova dove sono concentrate tante attività gestite da sud americani. Vengono citate queste zone poiché in passato si sono registrati gravi problemi di guerriglia e di ordine pubblico, aggravati dal crescente numero di persone appartenenti alla stessa etnia.

L'attenzione sulla sicurezza abitativa è legata anche al fatto che quasi tutte le case popolari purtroppo non sono più dotate di portineria con custodi, per cui anche questa carenza di semplice vigilanza comporta molti atti criminosi nonché di vandalismo, per assicurare quel minimo controllo delle parti comuni degli stabili, non di meno dal motivo che gli immobili non dispongono di strumenti elettronici di controllo (videosorveglianza ecc.).

Per tali carenze certamente si incrementa il degrado ed il danneggiamento delle zone collettive.

Una delle tante ragioni che solitamente comportano problemi di convivialità e tensione abitativa, consiste a volte nella logica di assegnazione degli immobili a famiglie senza reddito.

Questa decisione naturalmente comporta dei mancati introiti per gli Enti proprietari, generando innegabilmente delle divisioni sociali tra i vari condomini, come nel caso del pagamento del riscaldamento che quasi sempre è centralizzato e la mancata corresponsione del canone implica spesso l'interruzione del servizio di energia da parte della società erogatrice su tutto l'immobile. Anche tale condizione produce enormi difficoltà di gestione amministrativa e soprattutto di ordine sociale e democratico sulla sicurezza.

Tutto ciò grava ovviamente sul conto degli inquilini onesti che regolarmente ottemperano al pagamento degli affitti, comprese le spese generali delle parti comuni e, spesso soccombono indifesi a questi mancati servizi di estrema necessità.

Inefficienze che a volte si protraggono per lunghi periodi e non sono di facile risoluzione, nonostante le comprensive denunce dei malcapitati.

Mentre gli interventi da parte degli IACP in questa direzione sono estremamente complicati, poiché molte volte si apprende che i ritardi sono dovuti ai mancati pagamenti degli inquilini morosi e ciò si riversa su tutti i condomini.

Infine, si manifesta che la scarsa sicurezza nei quartieri residenziali sociali, costringe le persone oneste e rispettose delle regole, soprattutto gli italiani in difficoltà economiche, ad abbandonare questi luoghi per spostarsi nei Comuni dell'hinterland delle grandi città.

Per questa motivazione ci troveremo presto in una condizione di interscambio abitativo etnico, nonché al depauperamento del patrimonio immobiliare, ovvero gli stranieri si troveranno a vivere in città negli squallidi alloggi popolari e gli italiani che si trasferiscono nei Comuni limitrofi dove si vive con più tranquillità e con minori spese.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Servono nuove riforme legislative per migliorare il sistema qualitativo del patrimonio immobiliare residenziale pubblico. Stabilito che il patrimonio immobiliare residenziale pubblico è regolato dai Governi regionali, i quali emanano autonomi provvedimenti amministrativi di gestione, si rileva un forte divario a livello nazionale in quanto ogni Regione procede in maniera diversa dalle altre, adoperando criteri differenti di assegnazione delle unità abitative, nonostante vi siano delle norme generali, come di seguito riportato, che stabiliscono le linee guide per tutto il settore.

Ma tutto ciò purtroppo non è sufficiente a migliorare il grave fenomeno, che presenta delle evidenti carenze dal punto di vista della giustizia abitativa sociale, come l'assegnazione, gli sfratti, l'abusivismo, le morosità ecc. .

Nel contesto si richiama soprattutto la norma penale che prevede il reato di abusivismo, regolato dall'art. 633 del C.p. che spesso confligge con l'art. 54 del C.p. (causa di giustificazione per stato di necessità).

Nella fattispecie si richiamano numerose sentenze su questa disquisizione che permettono di evidenziare le complessità dell'applicazione della legge, che non sempre riesce a dare risposte adeguate ai legittimi ricorrenti quando si trovano in queste situazioni di abusivismo e contestuali sfratti. Ciò che emerge è soprattutto la lungaggine dei tempi dell'adempimento della norma, nonché l'esigua pena prevista nel caso della violazione del reato, in quanto con proroghe, cause di giustificazione, attenuanti e quant'altro, spesso si favorisce l'occupante abusivo e non il legittimo proprietario dell'immobile, anche nel rispetto del diritto della proprietà privata.

All'uopo vengono richiamati quei casi inconcepibili che riguardano specialmente l'occupazione abusiva dell'immobile residenziale sociale, nel momento in cui le persone, soprattutto sole ed anziane, assegnatarie e titolari di regolari contratti di locazione, che per svariati motivi, come quelli di salute e cure ospedaliere, si sono assentate per lunghi periodi dall'abitazione ed al ritorno si sono trovate l'alloggio svuotato di tutti i suppellettili e delle cose care.

L'atto illecito di occupazione tante volte è commesso da personaggi senza scrupoli e con precedenti penali, accompagnati anche da donne con bambini (quale copertura di causa di giustificazione del fatto delittuoso).

Nei tanti episodi successi e manifestamente documentati, purtroppo è emerso che il sistema giustizia, ovvero di tutti gli Organi preposti (Magistratura, FF.PP. ed Enti locali), non funzionano, in quanto presentano enormi carenze operative-applicative delle Legge, perché non sempre il legittimo affittuario e/o proprietario ha potuto riottenere la casa a lui attestata.

Per cui le amministrazioni dell'ERP dopo lunghe controversie giudiziarie amministrative e di non facile risoluzione, hanno dovuto sanare le situazioni, ricorrendo a nuove assegnazioni di fortuna per gli utenti regolari in zone diverse, certamente non ben gradite dagli stessi sfortunati.

Per quanto rappresentato necessità senz'altro una modifica della norma, che sia più incisiva nella pena, nonché la disposizione di altri idonei strumenti che possano imprimere adeguate energie per velocizzare le tante pratiche di sfratto in esame, onde fornire una risposta risolutiva ai tanti cittadini in attesa di giustizia.

E' vero che il sistema giudiziario presenta tante difficoltà, soprattutto dal punto di vista organizzativo e amministrativo, ma è anche vero che in quest'ambito complesso si registra un'inerzia e lentezza paradossale, non più sopportabile, di tante Procure e Tribunali in tutto il territorio nazionale.

Roma, 10 novembre 2021.

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Norme che disciplinano il vasto argomento

Provvedimenti statali, composti da Leggi, Decreti, Direttive, Delibere ecc., che in tanti anni si sono succeduti per regolare la complessa materia dell'edilizia residenziale pubblica. La prima norma che ha permesso ai Comuni di costruire le case popolari è la Legge Luzzatti nr. 254 del 28 maggio 1903; Poi subito dopo la seconda guerra mondiale è nato il più grande progetto casa con il Piano Fanfani in cui viene avviata l'istituzione dell'Ina Casa, con la Legge nr. 43 del 28 febbraio 1949, che prevede la costruzione di 350 mila alloggi in 14 anni per lavoratori. L'opera è basata su un finanziamento che coinvolge i lavoratori dipendenti, i datori di lavoro e lo Stato, con una gestione appositamente istituita su una iniziale previsione di settennale; Nello stesso anno viene emanata la Legge Tupini, nr. 408 del 2 luglio 1949, cosiddetta Legge di finanziamento, la quale concede la possibilità agli Istituti Autonomi Case Popolari di contrarre mutui con la Cassa Depositi e prestiti e con altri Enti autorizzati per la costruzione di case popolari; Con la Legge nr. 60 del 14 febbraio 1963, viene autorizzata la liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione INA Casa, che consiste in un programma decennale per la costruzione di alloggi per i lavoratori dipendenti. Per cui viene istituita una tassa di scopo denominata GESCAL (Gestione Casa per i Lavoratori) pari allo 0,35% della retribuzione del dipendente e allo 0,70% della retribuzione pagata dal datore di lavoro;

La Legge nr. 865 del 22 ottobre 1971, prevede la riforma per la casa, istituendo la nuova denominazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), che si inserisce nel comparto delle politiche di Welfare (Sistema Sociale di Stato), basato sui principi universalistici e sul bisogno abitativo e delle condizioni socio economiche del richiedente. Per cui trasferisce agli Istituti Autonomi Case Popolari tutto il patrimonio edilizio esistente costruito tramite le contribuzioni dell'INA Casa e GESCAL (cosiddetta edilizia economica e popolare). La Legge definisce i programmi e gli strumenti di coordinamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica, istituendo le norme sulla espropriazione per pubblica utilità, nonché modifica ed integra le leggi: nr. 1150 del 17 agosto 1942 (cosiddetta Legge Urbanistica Nazionale che regola tutta la materia, nei suoi aspetti generali, che vanno dalla pianificazione a scala regionale al singolo intervento autorizzato in base al regolamento edilizio); nr. 167 del 18 aprile 1962 (che prevede i piani di zona o piani di edilizia economica e popolare – si trattò di una prima risposta al problema della casa che metteva i Comuni in condizione di acquisire un demanio di aree pubbliche per l'edilizia rivolta agli strati sociali a reddito più basso); n. 847 del 29 settembre 1964 (determinazione dei criteri per il finanziamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a favore dei comuni o loro consorzi). La Legge 865/1971 autorizza la spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata;

Il 30 dicembre 1972, vengono emanati i Decreti nr. 1035 e nr. 1036 dal Presidente della Repubblica a seguito della Legge di Riforma per la casa e i due decreti attuativi definiscono: il primo - le norme per l'assegnazione e la revoca, nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica; il secondo - le norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica. I Decreti definiscono in modo puntuale il concetto di Edilizia Residenziale Pubblica;

L'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), secondo i citati D.P.R. composti da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di Enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato. La Legge nr. 382 del 22 luglio 1975 ed il Decreto del Presidente della Repubblica nr. 616 del 24 luglio 1977, contengono le norme sull'ordinamento regionale e sulla organizzazione delle pubbliche amministrazioni. Inoltre, prevedono il trasferimento dei poteri alle Regioni da parte dello Stato. Come prevede l'art. 93 che trasferisce alle Regioni le funzioni amministrative statali concernenti la programmazione regionale, la localizzazione, le attività di costruzione e la gestione di interventi di edilizia residenziale abitativa pubblica, di edilizia convenzionata, di edilizia agevolata, di edilizia sovvenzionata, nonché tutte le funzioni connesse alle relative procedure di finanziamento; La Legge nr. 10 del 28 gennaio 1977, contiene le norme per l'edificabilità dei suoli;

La Legge nr. 513 del 08 agosto 1977, tende ad accelerare i contenuti della Legge di Riforma per la casa a seguito delle inerzie applicative, inoltre, definisce i provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, nonché finanzia un programma straordinario e regola il canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica;

La Legge nr. 457 del 5 agosto 1978, istituisce il Piano Decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, gli Organismi e le relative funzioni. In sostanza vengono definite: la gestione finanziaria del Piano decennale, le norme per il credito fondiario, le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, il finanziamento del Piano decennale;

La Legge nr. 392 del 27 luglio 1978, disciplina le locazioni di immobili urbani, detta anche Legge "equo canone", la quale ha definito le modalità economiche e normative degli affitti nel settore dell'edilizia privata. La Legge viene utilizzata anche nell'ERP per la determinazione del canone oggettivo; Le Leggi: nr. 25 del 15 febbraio 1980; nr. 94 del 25 marzo 1982; nr. 118 del 05 aprile 1985; nr. 899 del 23 dicembre 1986; stabiliscono le misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative; finanziamenti statali a favore dei Comuni ad altra tensione abitativa; costruzione/acquisizione di abitazioni pubbliche a favore degli sfrattati dalle case private, anche se con redditi superiori ai redditi di accesso per l'edilizia sovvenzionata. Per questi soggetti è previsto un affitto ad equo canone;

Il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.) in data 19 novembre 1981 ha emanato una Delibera che consiste nel primo atto programmatico dello Stato che attuò i contenuti della Legge di riforma nr. 865 per la casa del 1971.

Il provvedimento si rivolge in modo specifico all'Edilizia Sovvenzionata e in coerenza con quanto definito dal D.P.R. n. 616/77 ed assegna alle Regioni il compito di legiferare in materia di ERP;

Liberaldemocratici Italiani

Dipartimento Sicurezza e Legalità
Responsabile Nazionale Romeo Franco TENUTA



Aggiorna il concetto di EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (previsto dal D.P.R. n. 1035/72) nel senso che: "...tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o delle Regioni, nonché quelli acquisiti, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica;

Fissa i criteri per l'assegnazione degli alloggi, i limiti di reddito e determina i livelli di canone in rapporto al reddito familiare degli assegnatari.

Le delibere C.I.P.E. oltre ad aggiornare biennialmente i limiti di accesso per l'ERP ebbero una funzione determinante nella distribuzione delle risorse finanziarie per il settore definite dal Piano Decennale per la casa (L. n. 457/78) soprattutto per l'edilizia sovvenzionata e agevolata.

L'ultima Delibera C.I.P.E. fu quella del 13 marzo 1995 che in forma transitoria definisce i criteri di assegnazione e i livelli di canone, in attesa della generale riforma per il settore. Partendo dalla Delibera C.I.P.E. del 1981, furono adottate negli anni successivi le Leggi regionali in quasi tutto il territorio nazionale: attraverso norme che regolano gli accessi ed i canoni di locazione nell'edilizia residenziale pubblica. Si utilizzano i parametri della L.392/78 (Equo canone) per determinare il canone oggettivo, con il quale in base alle condizioni reddituali familiari, si definisce il canone sociale. La Legge nr. 560 del 24 dicembre 1993, contiene le norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Con tale Legge si sono vendute secondo i dati di Federcasa circa 103.000 abitazioni a livello nazionale. Il prezzo medio di cessione è stato di 24 mila euro. Ciò significa che si è svenduto per 2,5 miliardi di euro un valore immobiliare di almeno 9 miliardi di euro.

Il bando nazionale dei Contratti di Quartiere pubblicato sul nr. 24 della gazzetta ufficiale il 30 gennaio 1998, rappresenta una delle principali novità che si preannunciò in questi nuovi strumenti e fu costituita dal tema della sostenibilità ambientale. Nella Guida alla Sperimentazione allegata ai Contratti di Quartiere I, si individuò nella qualità ecosistemica il termine più significativo per i futuri interventi di riqualificazione del patrimonio di ERP. Il Decreto Legge nr. 211 del 31 marzo 1998, conferisce le funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli Enti locali, in attuazione del Capo I della Legge 15 marzo 1997 n.59. In particolare per quanto riguarda il settore assegna la piena potestà legislativa alle Regioni. Tuttavia individua fra le funzioni mantenute allo Stato quelle relative "alla promozione di programmi innovativi in ambito urbano che implicino un intervento coordinato da parte di diverse amministrazioni dello Stato". Denominate altresì leggi Bassanini si sono prefissate di attuare e modificare i principi costituzionali e in particolare il Titolo V della carta costituzionale.

Nel 1998 vengono definitivamente soppresse le trattenute ex GESCAL. Da tale annualità scompare dal bilancio dello Stato ogni finanziamento per l'ERP. Rimarranno nelle disponibilità dello Stato i residui che allora venivano stimati in oltre 30.000 miliardi di vecchie lire.

La Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, prosegue la politica di liberalizzazione nell'edilizia privata. Questa normativa è stata presa a riferimento in alcuni Regolamenti regionali di Edilizia Residenziale Sociale per la definizione del canone moderato o meglio ancora convenzionato.

La Legge nr. 21 del 8 febbraio 2001, oltre a parziali finanziamenti per il rilancio della casa in affitto (soprattutto edilizia agevolata) ha previsto che il Ministero dei Lavori Pubblici, attraverso il coordinamento di altre amministrazioni dello Stato, un Programma innovativo in ambito urbano denominato successivamente Contratti di Quartiere II, finalizzato prioritariamente ad incrementare, con la partecipazione anche di investimenti privati, delle Regioni, dei Comuni e degli IACP a diverso titolo denominati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di ERP (prioritariamente) di Comuni e città a più forte disagio abitativo ed occupazionale. Ha previsto al contempo, misure e interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa. A seguito di questa Legge e dei successivi Decreti Ministeriali fu avviato a livello nazionale in quasi tutte le Regioni la stagione dei Contratti di Quartiere II, che assorbono oltre il 50% dei finanziamenti residui derivanti dalle trattenute ex GESCAL a livello nazionale e che vennero utilizzati per i quartieri di ERP nelle maggiori città e Comuni italiani; La Legge nr. 3 del 18 ottobre 2001, modifica il Titolo V della Costituzione conferendo alle Regioni i poteri esclusivi in materia di Edilizia Residenziale Pubblica. Infatti se da un lato costituzionalizza i livelli essenziali delle prestazioni - L.E.P.- dall'altro, con l'attribuzione della potestà esclusiva alle Regioni in materia di politiche sociali, lascia aperti tutti i problemi relativi alla definizione nell'ambito dei L.E.P. delle scelte sui problemi organizzativi, sui finanziamenti nonché della esigibilità delle prestazioni di welfare da parte del cittadino in tutto il territorio nazionale;

I Regolamenti Regionali stabiliscono i criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

A seguito della riforma del titolo V della Costituzione, si smarrisce definitivamente nel nostro paese un intervento unitario e generale nel settore dell'ERP dal punto di vista della sua programmazione, del finanziamento e dell'organizzazione dei livelli prestazionali.

Le Leggi e i Regolamenti Regionali che ne sono scaturiti negli ultimi anni hanno segnato in modo irreversibile le finalità sociali del comparto, diversificando fortemente il settore a livello nazionale; con caratteristiche che oscillano da indirizzi fortemente privatistici, fondati sulla logica dell'autofinanziamento (soprattutto al Nord) a situazioni di fortissimo indebitamento e crisi finanziaria, prevedibilmente esposte ad ulteriori processi di alienazione (soprattutto al Sud).