

Il sotto riportato Ordine del Giorno, presentato dai consiglieri Trande, Morini, Artioli, Rocco, Guerzoni, Urbelli, Rimini, Codeluppi, Cornia, Gorrieri, Garagnani e Cotrino (PD) è stato APPROVATO in Consiglio comunale con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 23

Favorevoli 23: i consiglieri Andreana, Artioli, Campioli, Codeluppi, Cornia, Cotrino, Dori, Garagnani, Glorioso, Goldoni, Gorrieri, Guerzoni, Liotti, Morini, Pini, Ricci, Rimini, Rocco, Rossi Fabio, Sala, Trande, Urbelli e il Sindaco Pighi

Astenuti 4: i consiglieri Morandi, Pellacani, Santoro e Vecchi

Non votanti 1: il consigliere Ballestrazzi

Risultano assenti i consiglieri: Barberini, Barcaiuolo, Bellei, Bianchini, Caporioni, Celloni, Galli, Leoni, Prampolini, Rossi Eugenia, Rossi Nicola, Taddei e Torrini.

Premessa

Il diritto alla casa è un diritto sancito in maniera indiretta dalla nostra Costituzione (art.3, 31, 42 e 47) e da alcune dichiarazioni sui diritti sociali dell'individuo recepite nella nostra legislazione ("Patto Internazionale sui diritti economici, sociali e culturali" ONU 1966).

Le politiche abitative a carattere sociale sono da sempre uno degli strumenti attraverso le quali si svolge un significativo pezzo delle più complessive politiche di welfare volte alla eguaglianza e alle pari opportunità tra tutti gli individui.

Sono oramai molti anni che lo Stato Centrale non riesce più ad investire nelle politiche pubbliche della casa soprattutto quelle rivolte all'affitto.

Nel nostro territorio, in questi decenni, si sono realizzate politiche abitative locali con prevalenza di quelle legate alla possibilità di acquisto a prezzi più bassi rispetto al mercato (PEEP e convenzionata garantendo alloggi al 30-40% in meno rispetto ai prezzi di mercato) e negli ultimi anni anche rivolte all'affitto (ERP, Agenzia Casa, Patti concordati). Quest'ultime in particolare, attraverso lo sconto (2 per mille) o la soppressione dell'ICI hanno mostrato una buona performance nel reperire alloggi sul mercato ("costo" per il Comune intorno ai due milioni annui)

La crisi economica ha drammaticamente modificato la domanda e i bisogni di "casa" e quindi reso necessario il potenziamento delle politiche abitative rivolte all'affitto. Il nuovo dato sul quale aggiornare le politiche abitative è soprattutto quello legato alla "precarizzazione del mercato del lavoro" che non consente ai giovani di accendere mutui e quindi di acquistare una casa e alle famiglie di origine, anch'esse in difficoltà, di supportare adeguatamente i propri figli (ISTAT 2011)

Considerato che a Modena

- sono in aumento i disoccupati, i lavoratori in cassa integrazione e in mobilità;
- aumentano in maniera impressionante gli sfratti per morosità quasi raddoppiati dal 2007 al 2010;
- la lista di attesa ERP è stabilmente sopra le 1.000 unità da molti anni per la impossibilità di ottenere una adeguato *turn-over* e di effettuare nuove costruzioni di alloggi dal fondi della fiscalità generale;
- non avremo più a disposizione il fondo sociale dell'affitto (soppresso a partire dal 2011);
- c'è la necessità di avere abitazioni a minor costo e con un miglior profilo energetico soprattutto in relazione alla necessità di mitigazione e adattamento alla crisi climatica;
- da anni assistiamo ad una significativa e costante migrazione di cittadini modenesi verso i

Comuni limitrofi (saldo negativo di 22.00 cittadini negli ultimi 20 anni e il 60% di questi sotto i 35 anni); è presumibile che una parte di questi si rivolgano al mercato esterno alla città di Modena per ragioni di costi con un effetto migratorio che invecchia la nostra città e aumenta i costi legati alla assistenza e genera notevoli problemi sulla mobilità;

- a causa dei bassi redditi (55-70% guadagna sotto i 1.000 € al mese) e delle precarie condizioni di lavoro (il 75% dei nuovi contratti nel 2008-2011 detti impropriamente “atipici”) circa 1/3 dei “giovani” sino ai 44 anni vive con i genitori per la difficoltà a trovare un alloggio in affitto a prezzi accessibili minori del libero mercato, del convenzionato e del concordato sin qui sviluppato (*dati del Comune di Modena, dell'Assessorato al lavoro della Provincia di Modena, del SUNIA e dello "Osservatorio Regionale sul Costo del Credito 2010*);
- le trasformazioni demografiche vedono una riduzione quantitativa dei singoli nuclei familiari esistenti al punto da fare supporre un loro continuo aumento, endogeno e non come obiettivo strategico, con una domanda “nuova” di abitazioni stimabile intorno alle 6-800 abitazioni anno (*dal trend storico del numero di famiglie dell'Annuario Statistico di Modena*)

Visto/e

- che nel Paese e in tutta Europa da diversi anni si effettuano politiche abitative definite genericamente di *social housing* che ricorrono al sostegno di fondi pubblici o sociali, al contenimento dei costi di costruzione e delle aree, alla mutualità e cooperazione con l'obiettivo di realizzare alloggi a prezzi che indicativamente non superino il 30% dello stipendio base per venire incontro alle esigenze delle fasce economicamente meno avvantaggiate e dei giovani;
- le indicazioni che provengono dal PTR e dal PTCP soprattutto in maniera ambientale, di consumo del territorio e di sviluppo sostenibile ed equilibrato in un quadro di area vasta;
- che nel perimetro della città di Modena esistono aree (non agricole e già urbanizzate in base al PRG del 1989) acquisibili con accordi di perequazione definiti dal Consiglio Comunale nella passata consiliatura;
- che l'acquisizione di tali aree è essenziale per la realizzazione dei piani di *social housing* per la gratuità della acquisizione del terreno e la possibilità di abbattere la rendita fondiaria ai fini del contenimento dei costi di realizzazione degli alloggi (e di affitto a canoni sostenibili)

Il Consiglio Comunale invita la Giunta

1. a definire, prevedendo un passaggio consiliare sotto forma di Delibera di indirizzo di iniziativa della Giunta, un articolato Piano Abitativo Sociale volto all'housing sociale (affitto e vendita);
2. a mettere a disposizione di un piano di edilizia sociale le aree urbanizzate attualmente possedute e acquisibili, con gli accordi perequazione, con il privato e privato-sociale per la realizzazione dei piani pluriennali di *social housing*, attraverso la attivazione di fondi pubblici disponibili o in via di definizione (Fondazioni, Regione, Cassa Depositi e Prestiti etc) e con l'obiettivo di dare una risposta alla domanda di affitti che si colloca in maniera intermedia tra gli affitti in convenzionata/PEEP e l'ERP;
3. a mettere in atto tutte le politiche possibili volte al recupero, secondo criteri di risparmio energetico, del patrimonio abitativo esistente, compreso quello ERP;
4. a modificare i Regolamenti che governano le assegnazioni degli alloggi dei PEEP e della convenzionata (in proprietà ed in affitto) e del riscatto/vendita al fine di renderli più aderenti, aggiornandoli alle mutate condizioni socio-economiche, all'obiettivo sociale cercando di evitare in ogni modo potenziali comportamenti speculativi che potessero innescarsi “a valle” in particolare nelle fasi di riscatto/vendita;
5. a perseverare con le politiche volte al potenziamento della locazione sul patrimonio esistente attraverso i patti concordati e la Agenzia Casa;
6. di avviare politiche, sempre nello spettro del *social housing*, volte alla definizione di spazi abitativi destinati al *co-housing* sociale, alla autoristrutturazione, all'autocostruzione;

7. ad attivare, come da programma degli Stati Generali, le procedure per l'avvio della discussione e del confronto sul nuovo Piano Strutturale Comunale.