



LE POLITICHE PER IL SOSTEGNO ALL'ABITAZIONE Valutazioni e considerazioni a partire dal primo bando toscano sull'affitto

VENERDÌ 10 FEBBARIO 2012
dalle 10.30 alle 13.00
Sala Psiche, Palazzo Strozzi Saccati
Piazza Duomo 10 (Firenze)

REPORT DEI LAVORI

Introduzione di **Carlo Andorlini** – Ufficio Giovanisi

Questo incontro rientra in una serie di momenti di approfondimento che l'Ufficio Giovanisi organizza con i settori regionali coinvolti nelle misure. Giovanisi ha un triplice obiettivo: è un'operazione culturale che ha messo al centro la questione giovanile, è un progetto operativo che ha stanziato 300 milioni di euro sulle misure ed è un progetto di mediazione con i giovani.

Visto che il progetto è in progress e in costante rimodulazione, ci aspettiamo da questo tavolo considerazioni operative che poi avranno ricadute concrete nella formulazione dei prossimi bandi.

Gianluca Giovannoni – Dirigente Settore Casa (Assessorato alla Casa e al welfare della regione Toscana)

I° MISURA 'SOSTEGNO ALL'AFFITTO'

La predisposizione della misura sulla casa ha iniziato il suo corso da gennaio. Dalle ricerche dell'IRPET emergevano le condizioni tali da giustificare la volontà dei giovani ad uscire dall'attuale nucleo familiare, ma da altre indagini su interviste risultava anche che tanti stavano bene in famiglia. Il fenomeno era quindi tutto da testare.

Tutto l'iter è confluito nella legge finanziaria di luglio dove si prevedevano bandi annuali, per uno stanziamento complessivo di 45 milioni, contributo all'affitto per tre anni, i giovani 25\34, con priorità 30\34. Accesso: cittadinanza italiana, etc, residenza di 5 anni presso la famiglia di origine e non aver stipulato prima il contratto. Priorità: nucleo monoparentale e presenza di uno o più figli.

Con la chiusura del bando al 31 gennaio, questi gli aspetti di discussione e riflessione:

- 5 anni di residenza in famiglia non continuativi?
- Ci sono più richieste dei singoli rispetto alle coppie, anche se il dato è da valutare criticamente, perché siamo di fronte a situazioni in cui se i due partner non hanno entrambi l'età, hanno presentato domanda i singoli con il requisito di età
- Percentuale minimale di richieste di cohousing, due o più giovani che stanno in una stessa abitazione

- province di origine: firenze incide del 30% (alcuni territori hanno pubblicizzato più di altri?)
- tipologie di domande: quali modalità? 30% a mano, 50% a mano, pochissimi per mezzi telematici (ap@ci, etc)
- Buona percentuale dei giovani non hanno avuto problemi nel compilare la domanda: visione dei giovani che sono più preparati di quanto ci si immagina

II° MISURA 'SOSTEGNO ALL'ACQUISTO'

Questa misura prevede la realizzazione di alloggi da dare in affitto per 5 anni per poi esercitare l'opzione di acquisto . 30 milioni di euro stanziati. Ancora in fase di riflessione.

III° MISURA 'SOCIAL HOUSING'. Investimento di 90 milioni, sono in fase di valutazione le proposte da parte dei territori.

Gabriele Rabaiotti – Società Kcity

Alcune sollecitazioni rispetto al bando per il contributo al pagamento del canone di locazione:

- affinamento della domanda: estendiamo l'età oppure no? I 5 anni di residenza?
- Tipo di chance di successo che il percorso introduce? E' possibile pensare un approfondimento sulla dimensione curriculare? Che cosa hai fatto il giovane fino ad adesso? Non per premiare i più forti o i più deboli, ma sono elementi in più che ci possono servire per orientare in maniera più mirata la misura
- qualunque contratto? Si potrebbe decidere di contenere il contributo sui contratti a canone concordato, perché il mercato ha già scelto di calmierare. Potrebbe esserci una misura regionale aggiuntiva? Mettere una clausola 'Canone concordato se ce l'hai prendi la sovvenzione, altrimenti no' o una misura di premialità (es. garanzia ulteriore sulla morosità)
- domanda di fondo importante: è una politica di tipo assistenziale o promozionale? Perché non si pensa ad un contributo per 5 anni, che diminuisce negli anni, sperando che via via l'autonomia aumenti. Il diminuire della sovvenzione può essere legato al reddito (se aumenta il reddito scende la sovvenzione), sennò una diminuzione costante standard.
- territorialità: aspetto delicato della destinazione, si potrebbe premiare alcune aree più di altre? Il tema dell'impatto territoriale, anche in forma di premialità, per indirizzare dove preferiamo che i giovani vadano a trasferirsi.

DISCUSSIONE

Aldo Intaschi – Fondazione Casa di Lucca

Alcune provocazioni:

- a lucca con la Fondazione Casa, abbiamo visto l'introduzione del canone sostenibile (durata analoga, ma un impatto economico più basso). Il tema dell'IMU sul canone sostenibile diventa devastante
- la griglia del reddito convenzionale, sul minimo 15.000 ci sono problemi perché sono quasi due stipendi e si rischia di dare il contributo a chi potrebbe stare tranquillamente sul mercato
- problema che non abbiamo più il fondo nazionale per l'affitto sociale, quindi avere un'economia del fondo affitto sui giovani e non avere più fondi per le famiglie è impegnativo

Gianluca Giovannoni – Dirigente Settore Casa (Assessorato alla Casa e al welfare della regione Toscana)

Politica assistenziale o promozionale? Una legge dopo tutto l'iter è sempre un po' un compromesso,. L'iniziativa nasce come incentivante, poi si colora di aspetti più sociali. Sono d'accordo che non è una misura compiuta. E non posso neanche renderla troppo settoriale, perché sono fondi Erp vincolati.

Interessante la proposta di diminuire progressivamente la sovvenzione degli affitti. Da approfondire.

Rispetto a dove vuoi stare di casa? Una riflessione è necessaria, anche se dalla esperienza passa il rischio è quello di vincolare troppo le attese..

Rispetto ai contributi all'affitto ex L. 431, la volontà della regione è quella di confermare gli 8 milioni regionali dell'anno precedente.

Antonio Chelli – Legacoop Toscana

- la questione dell'età per come è venuta fuori è essenziale, la correzione a nostro avviso va nella direzione di lasciare la priorità e giocare al disotto (e un po' anche al di sopra), soprattutto pensando al meccanismo dell'acquisto e dell'affitto
- canone concordato\canone libero, è utile pensare la tipologia del 3 più 2 (concordato), ma attenzione perché abbiamo dei limiti in Toscana di non sommare i contributi. E' chiaro che questa misura anche perché si colloca dentro la questione dell'abitazione va più verso la promozione che l'assistenza
- l'accompagnamento è abbastanza importante. Su nostro suggerimento alcune cooperative hanno messo la notizia dentro il loro sistema informativo, e siccome i giovani e genitori di giovani vedono questa come opportunità agisce molto questa sorta di accompagnamento. I siti delle cooperative hanno volumi di accesso molto alti. Questi bandi raggiungono meglio l'obiettivo se rimangono in piedi nel tempo, anche aggiornati e modificati, ma in piedi nel tempo. Necessita di un percorso di condivisione. La seconda misura è bene che resti molto aperta nel tempo

Carlo Lancia - ANCE Toscana

E' meglio parlare non patto di futura vendita, ma acquisto differito. Riflessione seria sulle banca e sui fondi di garanzie bancarie rispetto all'acquisto.

Ylenia Zambito – ANCI Toscana

Importante individuare una premialità sulla questione del tipo di canone, avrebbe un riflesso positivo anche su tutti gli altri che non rientrano nella categoria di giovani, ma va studiata bene. Capire se può essere una garanzia per il proprietario.

5 anni di residenza è troppo. Forse l'obiettivo è proprio di far aggiungere residenti in Toscana. Come provocazione: non metterei la residenza precedente, ma che la devo prendere poi successivamente in uno dei comuni. Incentivare gli studenti fuori sede a prendere la residenza in Toscana.

Un difetto è quello di aver coinvolto troppo poco i territori. Un impegno diretto maggiore dei comuni è assolutamente da fare.

La seconda misura: prima di far partire il bando, dovremmo avere prima una banca data degli alloggi disponibili e relativi prezzi, la logica della territorialità può essere determinata dall'invenduto piuttosto che da una scelta definita dal legislatore. Questa misura può escludere a priori alcuni cittadini. Attenzione, perché se l'idea di Giovanisi è incentivare il dinamismo dei giovani: aggiungere tutte le misure per garantire al giovane di ripensarci per garantire il dinamismo.

Federico Bettarini – Confcooperative Toscana

La povertà non è una condizione permanente, dobbiamo favorire un percorso affinché il giovane possa emanciparsi. Giusto equilibrio sui temi fiscali e della domanda, perché non si metta dei vincoli per non raggiungere l'obiettivo.

Morosità e sistema bancario: l'accesso al credito bancario è diventata una chimera, ma la casa non può essere un bene di lusso. Forme per le quali anche alloggi destinati per le locazioni devono avere un rapporto bancario, che ad oggi è difficilissimo.

E' un valore il fatto che in questo scenario si renda accessibile il bene casa ai giovani, ma dobbiamo stare molto attenti alla mobilità, che è diventata sempre più importante. E' importante anche poterlo concludere l'affitto.

Adolfo Moni - Legacoop Abitanti Toscana

Il seminario di questa mattina sta dentro la logica di Giovanisì di cui la casa è uno degli aspetti. In questa logica la legge è sia incentivante che assistenzialistica a seconda delle fasce di età.

I territori sono accessibili sulla base di quello che mi offrono, non perché ho una sovvenzione sugli affitti.

Il dinamismo immobiliare deve essere una libera scelta, non si deve trasformare in randagismo. Pensare quindi a fondi di garanzia tipo fidi.

Arianna Bagiardi - Uncem

Importante un'attenzione particolare ai giovani compresi nelle categorie protette definite dalla Legge 68 del 99 e ad altre categorie deboli.

Stefania Puccinelli – Comune di Lucca

Tenere in considerazione la diminuzione del fondo nazionale per l'affitto sociale e le difficoltà delle famiglie. Quindi tenere ben presente di dare la sovvenzione anche a chi è già fuori di casa

Fabrizio Bandinelli - Settore Casa (Assessorato alla Casa e al welfare della regione Toscana)

- necessità di dare continuità alla misura, dobbiamo abbracciare un'intera generazione
- molte domande da famiglie immigrate che hanno preso il bando come un bando di sostegno all'affitto tout court: dobbiamo pensare a misure anche per questa fascia di popolazione
- promozione dell'autonomia e dell'autopromozione dei giovani: ampia, flessibile. Giovanisì non è politica abitativa, è politica sociale di emancipazione, la casa non è il fine, ma il mezzo.

Francesca Dimichino - Casa (Assessorato alla Casa e al welfare della regione Toscana)

Per agire sul canone concordato, più che sui giovani si dovrebbe agire sui proprietari

Luigi Ricci – Casa spa

Promuovere significa mettere in pratica quelle azioni che si permettono di emanciparsi, ma anche di non tornare indietro nella scelta che è stata fatta. Provare a definire un contributo affitto per quei giovani che si trovano in situazioni di difficoltà (sempre nella fascia 30\34) per evitare che rientrino a casa.

Gianluca Giovannoni - Settore Casa (Assessorato alla Casa e al welfare della regione Toscana)

Dopo questo primo bando che intercetta la domanda esistente e consolidata, forse si deve spalmare il bando per varie scadenze (una sorta di servizio a sportello?) e forse più mirato. Deve diventare una risposta strutturale.