



## Giornata internazionale dell'abitare

Le Nazioni Unite hanno designato 4 ottobre Giornata Mondiale dell'Habitat. L'idea è riflettere sullo stato delle nostre città e il diritto fondamentale di tutti, a un alloggio adeguato. E' stato scelto il tema "**Better City, Better Life**" per evidenziare la visione collettiva di un mondo urbano sostenibile, che sfrutta potenzialità e possibilità, mitiga disuguaglianze e disparità, e prevede una casa per persone di tutte le culture ed epoche, ricchi e poveri



### Messaggio ONU – HABITAT

#### La giornata internazionale 2010 A message for World Habitat Day 2010

Le città sono la più grande eredità di umanità e la più grande conquista della nostra civiltà. In tutto il mondo e attraverso i secoli, le città hanno subito e sono sopravvissute a guerre, carestie, disastri naturali, epidemie, fatiscenti imperi, e la scomparsa di re e regine, per i quali essi sono stati costruiti.

Ma dobbiamo continuare a migliorare le nostre città, e facendo ciò significa rendere le nostre città migliori per coloro che vivono in esse e verso coloro che devono ancora nascere. Oggi metà dell'umanità vive in città, e le tendenze mostrano che questa cifra aumenterà a due terzi entro le prossime due generazioni.

Per questo il tema scelto per il World Habitat Day, città migliore, vita migliore è così importante per tutti noi. A questo vorrei aggiungere il termine città più intelligente, perché è solo una città intelligente in grado di fornire ai suoi cittadini una vita migliore nella nuova era urbana del pianeta. E' un'epoca quella attuale con molte incognite, soprattutto quando si tratta di impatto globale del cambiamento climatico.

Abbiamo tutti gli strumenti a nostra disposizione per mitigare la buona scienza contro la maggior parte di questi problemi. Abbiamo anche degli strumenti e indicazioni per il buon governo, l'educazione - soprattutto per le donne e le ragazze - servizi sanitari, servizi igienici per tutti, o l'efficienza energetica.

Siamo intelligenti, ma dobbiamo essere più intelligenti. E World Habitat Day 2010 è l'occasione per illustrare cinque passi strategici che possono essere fatti:

- Migliorare la qualità della vita, specialmente per il circa 1 miliardo di persone che vivono in baraccopoli e di altri alloggi di sotto degli standard in tutto il mondo. Un migliore accesso al

alloggio sicuro e sano, la stabilità, servizi di base e servizi sociali come la sanità e l'istruzione sono essenziali per una vita migliore per ogni individuo.

- Investire nel capitale umano. Questa è una condizione per lo sviluppo socio-economico e una più equa distribuzione del vantaggio urbano. Ciò permetterà l'attuazione di politiche di città e regioni in modo più efficace e per assicurare che esse siano corrette alle esigenze locali.
- Vanno favorite le opportunità economiche. Le città possono stimolare una crescita economica sostenuta per i poveri, attraverso progetti di impiego di manodopera. Questi includono opere pubbliche e soprattutto l'edilizia. Città in via di sviluppo stanno iniziando a fornire la sicurezza sociale, per offrire un migliore accesso alle opportunità economiche e per quelle tradizionalmente escluse.
- Migliorare l'integrazione politica. Oggi, sempre di più le autorità municipali e nazionali, condividono la stessa filosofia di base: portare il governo vicino alla gente comune, attraverso il rafforzamento del reciproco impegno. Questo significa coinvolgere le persone e le loro periferie in dialogo e alla partecipazione al processo decisionale come un aspetto fondamentale della democrazia locale.
- Promuovere l'integrazione culturale. La cultura è storicamente stata lasciata fuori del programma di sviluppo internazionale convenzionale. politiche di sviluppo sempre più locali debbono tener conto della dimensione culturale della vita urbana, come il capitale sociale, la tradizione, i simboli, il senso di appartenenza e l'orgoglio del luogo. Questo aiuta a integrare le minoranze etniche, preservare i valori regionali, salvaguardare le diversità linguistiche e religiose, risolvere i conflitti e proteggere il patrimonio.

Ci dobbiamo muovere in un mondo con migliori città con più intelligenti politiche, questi sono i cinque catalizzatori essenziali per il successo e una vita migliore per tutti.



## **Messaggio UNITED NATIONS**

**The secretary-general**

**Message on world habitat day**

Così il nostro mondo si sviluppa prevalentemente nelle città, il World Habitat Day offre l'occasione annuale per riflettere su come possiamo rendere le nostre città luoghi migliori per tutti. Con il tema "Better City, Better Life", il rispetto di quest'anno mette in evidenza le azioni e politiche che possono migliorare il benessere per i miliardi di persone che vivono nelle baraccopoli e di altri alloggi di sotto degli standard in tutto il mondo.

In generale queste persone vivono in paesi in via di sviluppo, sono in gran parte impotenti, emarginati e di età inferiore ai 25 anni, i poveri delle città sono troppo spesso condannati a una vita senza diritti di base, e la speranza di un'istruzione o lavoro dignitoso. In mancanza di un'offerta adeguata di acqua potabile, elettricità, servizi igienici o sanitari, soffrono privazioni che troppo spesso forniscono disordini sociali. Vulnerabili allo sfruttamento e alla corruzione, hanno bisogno e meritano città migliori e una vita migliore.

Le sfide della povertà urbana - dall'inquinamento al crimine - non sono insormontabili. Molte città stanno trovando soluzioni di successo. Alcune città riconoscono l'importanza della buona governance, servizi urbani di base per tutti, strade e spazi pubblici, dove donne e bambini si sentono sicuri. Esse inoltre riconoscono che meglio le città possono contribuire ad attenuare le

sfide globali, quali il cambiamento climatico, promuovendo il risparmio energetico e sostenibilità ambientale.

La creazione di migliori città richiede uno sforzo congiunto di governi nazionali e locali, società civile e il settore privato, sostenuto dai migliori sforzi del sistema delle Nazioni Unite. Per il World Habitat Day, cerchiamo un impegno ad unire gli sforzi per migliori città e per un futuro

**Il diritto alla casa** viene citato in numerosi trattati internazionali sui diritti umani ratificati tutti i paesi dell'Unione Europea.

Malgrado questo riconoscimento spesso rafforzato da costituzioni e legislazioni nazionali (in Belgio, Spagna, Grecia, Portogallo, Finlandia, Olanda, Svezia il diritto alla casa è sancito nella costituzione, in altri paesi solo con legge ordinaria), nonostante l'impegno degli stati membri delle Nazioni Unite per l'Obiettivo di Sviluppo del Millennio, che prevede il miglioramento delle condizioni abitative per 100 milioni di persone entro il 2020, nonostante la Strategia di Lisbona per l'inclusione sociale a livello europeo, **il diritto alla casa è sempre più violato** e si prevede che la crisi globale dell'alloggio si aggraverà. In Europa il disagio abitativo colpisce 70 milioni di persone, di cui 18 sotto sfratto e 3 senzatetto.

migliore per tutti.



## **Giornata Internazionale dell'Inquilino 2010**

**Un nuovo patto per alloggi in locazione a prezzi accessibili**

**4 ottobre 2010**

**Una sufficiente dotazione di abitazioni in affitto** a prezzi accessibili è sempre stato centrale e necessario per lo sviluppo e il successo delle comunità e la loro coesione. Dopo un periodo con i prezzi delle case e degli affitti in rapido aumento negli ultimi anni, assistiamo oggi, nel

### ***In Italia***

**Il 2010 è stato definito l'anno del riavvio** per il mercato immobiliare, con aumento delle quantità transate e incremento dei prezzi di compravendita, mostrando un'inversione di tendenza rispetto agli ultimi tre anni (+4,2%). **Il mercato delle locazioni non fa registrare un'analoga ripresa**, non riesce ad incontrare la domanda che non ha accesso a quello delle compravendite, crescono i tempi per locare gli immobili e flettono i prezzi, ma non più del 2%.

mercato immobiliare ad una riduzione dei prezzi, In Italia meno che negli altri Paesi, e ad un forte rallentamento della crescita economica. In questa situazione di globale difficoltà, una offerta d'affitto accessibile è un fattore più importante che mai. L'alloggio gioca il ruolo più importante in tutte le società, a prescindere dal possesso e dal reddito.

Le famiglie benestanti hanno meno difficoltà nella crisi. Al contrario di quelle a basso reddito o quelle povere che fanno molta fatica a mantenere in affitto il loro alloggio. In questo senso la scelta di mantenere una casa in affitto o in proprietà

dovrebbe essere possibile, e rappresentare un diritto, in tutti i Paesi. Le fasce più vulnerabili sono quelle dei giovani e degli anziani che hanno maggiore necessità di un alloggio in affitto. La sicurezza abitativa esiste nei Paesi in cui lo Stato ha istituito un quadro giuridico con delle norme in cui vi è la parità dei diritti tra inquilini e proprietari, ed in cui lo Stato ritiene che tutte le famiglie

### ***In Italia***

Il patrimonio abitativo in affitto in 35 anni ha subito una contrazione che lo ha ridotto a **meno del 20%** del totale, una delle quote più basse dei Paesi europei, ad eccezione della, Spagna. Oggi: - **4.327.617** abitazioni occupate in **affitto (19,98%** del totale) da 11 mln di persone,

siano uguali: inquilini e proprietari. La stabilità abitativa svolge un ruolo fondamentale nelle società, sia sul piano politico che su quello economico ed essa è un pilastro fondamentale per la pace e la stabilità. Nei casi in cui l'alloggio manca o è insostenibile, per i prezzi elevati o è di scarsa qualità, provoca un disagio permanente tra la sua popolazione.

**Abitazioni a prezzi accessibili** è un fattore determinante per mitigare le difficoltà in un

#### *In Italia*

**Il mercato delle locazioni nel nostro Paese** ha fatto registrare, nell'ultimo decennio i seguenti aumenti medi:

- + **130%** per i contratti rinnovati **+145%** nei grandi centri, canone medio attuale: **750,00** euro mensili;
- + **150%** per offerte di privati **+165%** nei grandi centri, canone medio mensile: **1.020,00** euro mensili

sistema di mercati del lavoro flessibili, un fattore riconosciuto più volte dalla UE. Diverse ricerche hanno dimostrato che i proprietari di abitazione sono considerevolmente meno interessati alla migrazione rispetto agli affittuari. Secondo l'UE e L'ONU, se il livello di proprietà

dell'alloggio è troppo elevata in un Paese, diventa molto difficile lo spostamento dei lavoratori verso le zone con maggiore offerta occupazionale. Pertanto lo IUT sollecita i governi a ridurre le sovvenzioni, come sgravi fiscali, che favoriscano la proprietà abitativa, spostandole verso l'affitto.

**Il settore dell'edilizia sociale** e pubblica dell'affitto svolge un ruolo chiave nell'offerta di alloggi, in particolare in Europa occidentale, anche attraverso insediamenti nei quali vivono famiglie di diversa provenienza geografica e redditi diversi. Negli Stati Uniti, Australia, Canada e nell'Europa Orientale gli alloggi sociali vengono dati solo alle famiglie con basso reddito, povere ed emarginate, con fenomeni di segregazione. Lo IUT è del parere che l'edilizia popolare deve essere accessibile a fasce di reddito più ampie e che l'architettura e la qualità edilizia di questi quartieri

#### *In Italia*

**Il Settore sociale nel nostro Paese** rappresenta il 23% dell'offerta in affitto, il 4% dell'intero stock contro una media europea del 20% dove, anche a fronte di ridimensionamenti in paesi con consistenti stock di abitazioni in affitto (tra il 1980 e il 2004 la percentuale di abitazioni in affitto è passata dal 42% al 31% nel Regno Unito, dal 58% al 43% nei Paesi Bassi, dal 38% al 31% in Belgio), tale quota è più elevata che in Italia, da 3 a 6 volte superiore. Alloggi sociali:

- **Germania** **11,6 milioni**
- **Gran Bretagna** **5,4 milioni**
- **Francia** **5,0 milioni**
- **Italia** **900mila**

devono essere di alta qualità e favoriscano il risparmio energetico. Investire nella costruzione di alloggi pubblici è uno dei migliori meccanismi per invertire il fenomeno della disoccupazione. L'edilizia sociale ha forti effetti moltiplicatori positivi sul mercato del lavoro rispetto ad esempio agli investimenti sulle costruzioni generiche. Moltiplicatori su questo tipo di edilizia tra 1,7% a 1,9%, significa che per ogni 100 posti di lavoro creati nel settore della costruzione di alloggi popolari ve ne sono altri 70-90 in altri settori dell'economia indotta, favoriti sia in attività edilizia ma anche in nuovi posti di lavoro nei settori dei servizi sociali.

**Il settore privato degli affitti** è interessante per i motivi descritti in precedenza legati alle opportunità di mobilità. Ma in questo settore sono troppi i Paesi in cui gli affitti sono troppo

#### *In Italia*

**Il reddito familiare medio netto** ( nel 2008 2.679,00 euro al mese) ha fatto registrare una contrazione reale del 4% e comportando anche un forte contenimento della spesa familiare che è diminuita del -1,7%. Il 20% delle famiglie dichiara un reddito inferiore a 1.281 euro:

- una famiglia su due fa fatica per pagare il mutuo,
- una famiglia su due dichiara troppo gravoso il carico dell'affitto, il 14% di avere arretrati tra canone e bollette.

elevati in relazione alle dimensioni, qualità e alle spese di gestione. Eppure, il settore dell'affitto privato svolge un ruolo importante e positivo in molti paesi dove questo settore è regolamentato da leggi e regolamenti efficienti, ad esempio, con contratti d'affitto senza clausole vessatorie e con sistemi di contrattazione o regolazione dei canoni. Un

sistema pubblico/privato dell'affitto riveste un ruolo vitale e importante in molti paesi, sia sotto l'aspetto delle costruzioni di alloggi e della sua gestione. Questa partnership deve essere ulteriormente incoraggiata perché può portare ad una crescita di case a prezzi accessibili.

La povertà energetica costituisce una realtà per gli inquilini e i proprietari. Questo per i prezzi dell'energia. Infatti il costo per il riscaldamento continua ad aumentare in tutte le parti del mondo. Nei paesi dell'OCSE, i prezzi dell'energia sono cresciuti di quasi l' 11% nel 2009, negli Stati Uniti del 19%. I problemi economici sono maggiori per chi non ha un affitto accessibile e spese condominiali elevate in relazione al reddito. I costi per la manutenzione, la gestione e le spese dei servizi energetici pesano molto sulle famiglie in particolare per quelle del settore privato. Gli inquilini pagano di più, questo secondo la pubblicazione di Eurostat: "la situazione sociale degli inquilini dell'UE 2009". In Europa quelli che vivono in città e sono in affitto privato spendono quasi il 34% del loro reddito per l'alloggio. Gli inquilini nel Regno Unito e Spagna spendono il 44% e il 42%. In UE i proprietari di un alloggio senza mutuo spendono il 16%, e con un mutuo il 21%. Peggiori sono le situazioni degli inquilini al di sotto della "soglia di povertà", con reddito inferiore al 60% del reddito mediano nazionale. In Slovacchia, Polonia, Lettonia, Irlanda e Belgio, questi inquilini spendono una media di oltre il 60% del loro reddito disponibile per le abitazioni.

#### **In Italia**

Il livello dei canoni dei contratti sottoscritti negli ultimi anni nel nostro Paese sono **incompatibili** per famiglie con **redditi annui inferiori a 20.000,00 euro**; le attuali offerte del **mercato privato** incontrano la domanda solo nel caso di redditi **superiori a 35.000.00 euro**

#### **In Italia**

L'aumento dei canoni e l'insostenibilità delle spese ha portato ad un **aumento degli sfratti emessi per morosità** sia in termini assoluti che percentualmente sul totale: nel **1983** rappresentavano il **13%** degli sfratti emessi, nel **2008 il 79%**. Nel prossimo triennio si prevede che senza misure di sostegno **altre 150.000 famiglie perderanno la propria abitazione**.

L'unico mezzo di sostegno per le famiglie in affitto con redditi bassi e un'elevata incidenza del canone sul reddito, il **Fondo Sociale** istituito dalla Legge 431/98 ha visto peraltro negli anni una riduzione delle risorse (dal 2000 al 2011 i fondi statale attribuiti sono **diminuiti del 69,58%**) a fronte di un **consistente aumento del fabbisogno**.

#### **In Italia**

**Oggi** esiste un'ampia domanda di alloggi in affitto a canoni sociali o calmierati rappresentata sia da famiglie che hanno i requisiti per un alloggio pubblico, ma alle quali l'esiguità del comparto non riesce a dare risposta, né il fondo sociale può sostenere, sia da famiglie che non hanno tali requisiti, ma per le quali non c'è compatibilità con gli attuali canoni del mercato:

- **175.000 negli ultimi 5 anni sono gli sfratti emessi per morosità,**
- **750.000 famiglie hanno il contratto scaduto e non possono sopportare aumenti,**
- **600.000 sono le domande inevase a Comuni ed ex IACP,**
- **60.000 famiglie nel 2006 hanno richiesto il contributo all'affitto.**

Inoltre:

- 6,5 milioni di persone con età compresa tra 18 e 39 anni, non possono uscire dal nucleo familiare di origine per la difficoltà di trovare un'abitazione,
- **4 milioni di stranieri** (1 milione e 300mila nuclei) vivono in affitto, l'80% in coabitazione: l'85% ha un contratto non registrato, il 70% percepisce un reddito inferiore a 15.000,00 euro annui, l'80% un solo reddito; il 22% degli sfratti eseguiti per morosità riguarda famiglie immigrate,
- **600.000 studenti universitari** sono fuori sede e affrontano, in altre città, la spesa dell'affitto di un posto letto o di una stanza singola quasi sempre al di fuori dei canoni previsti dalla legge;
- **2,8 milioni di famiglie** sono costituite da una sola persona con più di 65 anni: 2.000.000 sono proprietari, 500.000 vivono in affitto, la metà in abitazioni di 4 o più stanze.

I membri dello IUT (Unione Internazionale degli Inquilini) sollecitano i governi a favorire la costruzione e l'accesso ad alloggi in affitto a prezzi accessibili nei seguenti modi:

- ridurre le sovvenzioni, come sgravi fiscali, per i proprietari di casa;
- programmare un minimo del 33% di alloggi in locazione, sul numero totale a livello nazionale, di cui il 50% dovrebbe essere di edilizia residenziale pubblica;
- stimolare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili in locazione, con l'assegnazione di finanziamenti statali e / terreno di proprietà comunale;
- intervenire contro la segregazione e per la coesione sociale, stimolando la diversità di tipologie abitative locali e il possesso delle abitazioni, anche attraverso lo sviluppo di ampie zone di bassa qualità alloggi in locazione con la rigenerazione urbana e la riqualificazione;
- favorire la qualità abitativa, almeno tanto quanto la quantità;
- stimolare lo sviluppo di alloggi per gli anziani e di alloggi per la cura e sostegno;
- nella UE; la politica abitativa dovrebbe rimanere una competenza degli Stati, agli Stati nazionali deve essere consentito di mantenere le caratteristiche abitative nazionali ampliando l'accesso ad un alloggio sociale per un numero maggiore di cittadini.

#### ***In Italia***

**SUNIA, SICET, UNIAT UIL** ritengono necessario intervenire nel settore abitativo in affitto attraverso:

- la riforma della Legge 431/98 che abbia la contrattazione collettiva come asse centrale, prevedendo l'estensione del canale concordato a tutto il territorio nazionale accompagnato dall'introduzione dell'imposta sostitutiva per i redditi da locazione, limitata esclusivamente a questa tipologia contrattuale e il rilancio dell'edilizia sociale attraverso interventi di edilizia sovvenzionata e forme di social housing con risorse pubbliche integrate a risorse private, attraverso un Piano Casa che possa rispondere a differenti tipologie di domanda, con finanziamenti adeguati e pluriennali, consistente quantitativamente, a canoni compatibili, integrato nei tessuti della città sia in termini urbanistici che sociali, innovativo sotto il profilo progettuale e manutentivo e sostenibile sul piano energetico ed ambientale;
- ammortizzatori sociali per gli inquilini, come il fondo di sostegno all'affitto, devono diventare strutturali, adeguati nei finanziamenti e rapidi nell'erogazione;
- revisione degli sgravi fiscali a sostegno del reddito degli inquilini con l'introduzione della deduzione dell'affitto pagato dal reddito in analogia a quanto previsto per il pagamento del mutuo prima casa, provvedimento che aiuterebbe a contrastare la massiccia evasione fiscale del settore.