

DISCEPOLO, Assessore all'Urbanistica e Governo del Territorio. Grazie Presidente. L'interrogante fa riferimento a dei presunti spropositati aumenti dei canoni relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica. Vorrei fare qualche precisazione per evitare che una serie di elementi distorti e non corretti che in queste settimane sono circolati anche sulla stampa portino avanti una disinformazione su quello che sta accadendo in questo settore.

Facciamo qualche precisazione: i canoni dell'ERP in Campania erano fermi dal 1997, qualcosa come poco meno di trent'anni, con un Regolamento del 2019 abbiamo assunto una serie di decisioni su un complesso di questioni relative alla disciplina che in qualche modo regolamenta questo settore, per la verità, su questioni anche molto importanti che non vorrei fossero qui dimenticate, ne dico una per tutte, quella, per esempio, del modo in cui si definiscono, oggi, in Campania, le graduatorie per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica, in termini, oggi, di un sistema informatizzato regionale che ha costituito davvero un voltare la pagina in termini di trasparenza, correttezza ed equità di questo sistema.

Nel 2019 avevamo determinato una nuova modalità di calcolo dei canoni che, poi, non è andata in vigore perché nel frattempo è intervenuta la pandemia, il Covid, i problemi, naturalmente, che si sono creati. Si è stabilito, nel dicembre del 2023, di rinviare al 1 gennaio 2025 l'entrata in vigore di questo nuovo sistema, dando tempo sia agli Enti gestori Acer e Comuni possessori di patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di adeguare e di organizzare per tempo la nuova modalità di calcolo di questi canoni e anche soprattutto ai cittadini che dovevano fare un unico adempimento, quello di presentare l'Isee di cui parlerò tra un minuto e, quindi, hanno avuto tempo – era stabilito entro il 30 giugno 2024, in realtà anche fino a dicembre 2024 – due anni per presentare un Isee.

Il Consigliere dice che non hanno avuto modo di presentare l'Isee, io francamente ho qualche difficoltà a immaginare quale sia la difficoltà in due anni di poter produrre l'Isee da parte degli inquilini.

Dopotiché questi elementi, di cui ho ricordato così sinteticamente alcuni titoli, sono stati assunti all'interno dell'Osservatorio regionale sulla Casa che abbiamo introdotto dal 2018 in Regione, di cui fanno parte oltre che la Regione i Comuni capoluogo, l'Anci, l'Acer, le Cooperative e i quattro sindacati maggiormente rappresentativi di questo settore.

Tutte queste decisioni sono state assunte all'unanimità relativamente al tema del calcolo degli oneri che abbiamo fatto un lavoro molto lungo e articolato per determinare questi criteri che riteniamo siano dei criteri assunti con l'obiettivo di avere un'equità, una sostenibilità e un'efficienza rispetto anche agli obiettivi più complessivi che ci poniamo.

Quali sono questi criteri nuovi? Li riepilogo molto velocemente: da oggi il canone di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica viene calcolato sulla base di due aliquote che sono cosiddette: una soggettiva e una oggettiva. Quella oggettiva fotografa l'immobile nelle sue caratteristiche, i metri quadri, la categoria catastale, lo stato manutentivo, il luogo nel quale si trova il grado di perifericità, il contesto, eccetera e un'altra aliquota, quella soggettiva che fotografa la ricchezza e lo stato del nucleo familiare che occupa quell'alloggio, passando da un vecchio criterio, molto aleatorio, che era il reddito convenzionale, assunto a base dell'imposizione del canone, a quello dell'Isee che naturalmente, oggi, è un criterio oggettivo, utilizzato dallo stato in ogni adempimento, che riguarda, ripeto, una fotografia oggettiva, di quella che è la ricchezza complessiva del nucleo familiare.

Fatto questo e determinato, quindi, le aliquote in base alle quali viene determinato questo canone, abbiamo introdotto una serie di correttivi, tutti in riduzione per garantire che all'interno di questa nuova determinazione siano salvaguardate le fasce più deboli, socialmente quelle più esposte e,

quindi, in questo senso, con delle riduzioni ulteriori, che hanno riguardato sia la parte oggettiva sia l'aliquota soggettiva.

Per l'aliquota oggettiva abbiamo ridotto del 40 per cento l'importo, se vi è una manutenzione scadente, abbiamo un'ulteriore riduzione del 40 per cento se è in una zona di particolare degrado. Per quelli che sono definiti prefabbricati pesanti abbiamo un'ulteriore riduzione del 50 per cento su queste aliquote, lo stesso abbiamo fatto per la parte dell'aliquota soggettiva, con dei coefficienti molto bassi, per capirci, un Isee di quelli che spesso si ritrovano in queste condizioni intorno ai 3 mila o 5 mila euro, vale un'aliquota di poco più tra i 7 e i 10 euro mensili, per arrivare al massimo a 96 euro nel caso limite dei 15 mila euro di Isee. Vi prego di tener presente questo coefficiente. Quindicimila euro è il limite massimo entro il quale un cittadino ha diritto ad avere l'alloggio a partecipare all'assegnazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Oltre i 15 mila si entra in una fascia per la quale non si ha più diritto ad avere un alloggio, cosiddetto, popolare, si entra in un reddito che ha una ricchezza che viene stabilita, evidentemente, che non è tale da poter avere diritto a questo tipo di alloggio.

Detto questo abbiamo ridotto del 15 per cento ancora questo calcolo, se nel nucleo familiare siamo in presenza di un nucleo monofamiliare, una sola persona, quindi, con un taglio ulteriore che ci rendiamo conto che può essere uno sbilanciamento nella definizione dell'Isee.

Se c'è una persona portatrice di disabilità c'è una riduzione ulteriore del 10 per cento.

Il calcolo del valore minimo di un alloggio, che pure deve essere definito, lo abbiamo stabilito in 15 euro mensili, per capirci: il Veneto adotta un criterio di 40 euro mensili.

Fatto tutto questo abbiamo messo un altro meccanismo di garanzia e di controllo e abbiamo detto: qualunque siano le caratteristiche dell'alloggio, la dimensione, la centralità, l'ottimo stato di manutenzione, una situazione soggettiva è bene e al massimo il nuovo canone può valere il 12 per cento dell'Isee, il canone annuale il 12 per cento dell'Isee, per capirci, nelle condizioni migliori e una famiglia che ha un reddito migliore, se ci riferiamo di nuovo ai 15 mila euro di Isee di quel nucleo familiare, il massimo a cui può arrivare il canone è 150 euro mensili. Qualunque numero vi venga detto o ripetuto in questi giorni, da chi si lamenta, se supera i 150 euro che ha questa fascia di garanzia, vuol dire che è un nucleo familiare che eccede i 15 mila euro di Isee, cioè non avrebbe diritto a stare in un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Questo per fare chiarezza e per dare i numeri e i criteri che abbiamo adottato e che oggi vengono applicati. Naturalmente vi possono essere errori nella bollettazione, abbiamo anche stabilito che qualunque errore viene portato ad evidenza viene corretto vengono fatti i conguagli, vengono restituite cifre e se sono state impropriamente, dall'Ente gestore acquisite.

Anche qui, ripeto, ci sono altri casi, persone che dopo due anni non hanno consegnato l'Isee.

Forse qualche problema c'è. È risultato che in qualche caso qualcuno, poi, alla fine, si è deciso, lo ha consegnato, per esempio, aveva un Isee di 100 mila euro, non è che ci possiamo molto lamentare di quale fosse stato, poi, l'importo calcolato.

Detto questo, però, consentitemi di fare due osservazioni molto veloci: 1) ci si lamenta molto, si dice che ci sono alloggi per i quali non c'è la manutenzione. In effetti, nei decenni passati, abbiamo avuto molto poca manutenzione in questo tipo di patrimonio edilizio, allora, dovremmo andare a rivedere quali sono state le azioni messe in campo nei decenni passati. Solo per dare anche qui un riferimento: quando abbiamo iniziato ad attuare la riforma che ha previsto il superamento dei cinque istituti autonomi di Case Popolari, con la Costituzione dell'Agenzia Regionale Acer, abbiamo dovuto, praticamente, fare un'operazione molto articolata perché il Bilancio che presentavano i 5 IACP era di 100 milioni di debito che avevano accumulato.

Gli IACP della Campania possedevano 60 mila alloggi, che sono circa il 50 per cento dei circa 120 mila alloggi pubblici che esistono in Campania, che sono equamente divisi tra i maggiori Comuni e l'Acer, la nostra Agenzia.

Nei decenni passati, per gestire il patrimonio di 60 mila alloggi, che comunque è una ricchezza, è un patrimonio, gli istituti autonomi avevano accumulato 100 milioni di debiti e non facevano la manutenzione.

Bisognerebbe interrogarsi che cosa non ha funzionato in tutti questi anni, quali sono stati, evidentemente, i meccanismi.

Credo che uno distorto che ha funzionato molto nella nostra Regione sia stato quello per il quale, in realtà sussisteva un tacito accordo, in qualche modo, gli inquilini e i conduttori che o non pagavano, la morosità è circa il 302 cento in Campania, o pagavano molto poco e i Comuni e gli Enti Gestori non facevano nessuna manutenzione, siamo arrivati a questo Bilancio che abbiamo ereditato, debiti e un patrimonio che se ne cadeva per certi versi.

La riforma tende anche a fare questo, a superare questo tipo di storia e di realtà e a costruire una condizione, anche questa equa, per cui, chi conduce un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, deve contribuire con quel minimo e con quelle garanzie per le fasce più deboli ad avere delle risorse che servono a fare manutenzione di quegli immobili, perché, poi, se non ci sono le risorse bisognerebbe chiedersi come si fa la manutenzione. Poi ci si lamenta che quegli edifici hanno l'ascensore rotto o cadono gli intonaci, allora bisognerebbe chiedere alla fiscalità generale, cioè, di chi non accede a questi alloggi e va sul mercato, di doversi tassare ulteriormente per fare anche la manutenzione degli alloggi che a volte sono alloggi condotti con 10 euro, 20 euro, 30 euro mensili.

Forse questo non è tanto equo. Dobbiamo, quindi, ristabilire un criterio, anche qui, di efficienza, di equità e evidentemente di trasparenza.

Dopodiché, le risorse che certamente dovranno derivare da questo nuovo regime, imponiamo che saranno tutte utilizzate per la manutenzione degli immobili. Quei cittadini che sapranno che devono fare uno sforzo, sì, a volte è triplicato il canone, da 10 euro a 30 euro, sarà uno sforzo enorme, ma forse bisognerà anche farlo, però dovranno sapere che quelle risorse andranno tutte alla manutenzione di quegli immobili, ne avranno un beneficio.

La nostra Acer, per dirne una, in due anni ha spostato cifre sulla manutenzione del suo Bilancio da 15 milioni di euro a 37 milioni e mezzo di euro quello dell'anno scorso, e aumenteranno queste cifre.

Infine, stiamo lavorando certamente contro la morosità, e questo è importante, abbiamo assegnato 14 milioni a tutti gli enti gestori per aiutare i cittadini morosi che vogliono rientrare nella legalità per abbattere quote delle aliquote di morosità non incidendo sui Bilanci degli Enti. Li mettiamo noi per favorire dei piani di rientro nella regolarità e nella legalità.

Infine, perché è un'affermazione un po' forte che ha fatto. La Regione Campania in questi anni ha fatto il più grande piano di interventi sul patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica che valeva un miliardo di euro che purtroppo si è ridotto a poco più di 600 milioni, perché forse qualcuno non si è accorto che con l'ultima finanziaria il Governo ha tagliato 9 miliardi e mezzo di risorse per la rigenerazione urbana e per gli interventi di qualificazione del patrimonio. A noi hanno tagliato oltre 300 milioni nel Bilancio pluriennale che esisteva dal 2027 al 2034 e abbiamo ridotto l'intervento. In ogni caso, 600 milioni sono la cifra più alta che sia mai stata investita in questi anni in Campania per riqualificare il patrimonio e per costruire nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Purtroppo, ci siamo ritrovati con delle difficoltà causate dal Governo, ne parleremo di qui a qualche minuto nell'altra interrogazione, anche per esempio da un Governo che per la prima volta, di punto in bianco, ha tagliato tutto il sostegno al fitto che negli anni passati con la Legge

431 ci ha permesso di dare un contributo forte ai nuclei familiari che sono in difficoltà. Bisognerebbe chiedere al Governo. Forse, ragioni anche di questo, oltre che dei tagli complessivi, piuttosto che dell'aumento di canoni in Campania. Grazie.