



Trento, 08 marzo 2023

Egregio Signor  
Walter Kaswalder  
Presidente del Consiglio Provinciale  
SEDE

Proposta di risoluzione n. 200 collegata alla comunicazione della Giunta n. 55/XVI

#### **DIRITTO ALLA CASA: INVESTIMENTI PUBBLICI PER AMPLIARE IL VENTAGLIO DI RISPOSTE**

I dati sulla povertà assoluta in Italia dell'ultimo rapporto annuale ISTAT sono preoccupanti, così come i dati OCSE sui salari che vedono l'Italia, unico Paese europeo, con stipendi che negli ultimi trent'anni sono calati, anziché crescere. I redditi medi annui trentini, poi, sono inferiori a quelli delle altre Regioni del Nord Italia e la quota di lavoro precario la più alta del Paese;

Il costo della vita e delle abitazioni della nostra Provincia è tra i più alti d'Italia e il tasso medio annuo d'inflazione nel 2022 è stato del 12,3%. L'aumento ulteriore del costo della vita non ha toccato evidentemente tutti allo stesso modo, ma ha ulteriormente impoverito chi già aveva di meno.

L'accesso alla casa nel nostro territorio è diventato quindi ancora più problematico di quanto già fosse, a causa dei prezzi di acquisto e affitto sul libero mercato che rimangono proibitivi per tantissime famiglie.

Con l'ultima legge di bilancio provinciale è stato istituito il Comitato provinciale sulla condizione abitativa, ma la Giunta provinciale non ha ancora deliberato le modalità di funzionamento e gli aspetti necessari per renderlo operativo, nonostante siano decorsi i termini previsti.

Secondo i dati di *Openpolis* in Trentino vi sono 389.628 unità abitative, di cui 153.792 (47%) non occupate tutto l'anno, soprattutto nei centri turistici.

Nel capoluogo i prezzi sono particolarmente elevati anche a causa del divario tra domanda - alimentata anche dal gran numero di studenti universitari - e offerta, ridotta rispetto alla disponibilità di appartamenti, molti dei quali messi sul mercato per affitti turistici brevi dopo il lockdown del 2020 e molti altri sfitti, che non vengono proprio messi sul mercato (la ricerca del prof. Francesco Minora sulla città di Trento ha rilevato, nel 2018, la presenza di 845 immobili completamente inutilizzati per un totale di 1744 appartamenti sfitti, ai quali vanno aggiunti tutte le unità sfitte singole, sparpagate in diversi edifici).

Nei principali centri turistici i lavoratori fanno fatica a trovare un alloggio, a causa della destinazione d'uso turistica della maggior parte degli alloggi che non permette l'accesso alla casa a un prezzo sostenibile, se non talvolta cercando nei paesi limitrofi (ne soffrono particolarmente territori come l'Alto Garda, le valli di Fiemme e Fassa e la Rendena).

*Consiglio della Provincia autonoma di Trento  
Gruppo consiliare Futura 2018*

Proprio per ridurre i fenomeni di “tensione abitativa” legati alla difficoltà di accedere alla casa in contesti dove di fatto abitazioni ce ne sono, ma sfitte, sarebbe necessario confrontarsi con i Comuni che vivono questo problema per ragionare su come utilizzare la leva dell’IMIS per favorire la messa a disposizione sul mercato degli alloggi sfitti e pervenire a una conseguente modifica normativa.

Per rispondere al fabbisogno abitativo di chi non riesce a coprire i costi di un alloggio sul libero mercato la Provincia prevede alcune forme di sostegno, tramite la collaborazione tra ITEA S.p.A., Comunità di valle e Comune di Trento, che si realizzano principalmente attraverso la messa a disposizione di alloggi a canone sostenibile, di alloggi a canone moderato e di contributi integrativi all’affitto sul libero mercato, come previsto dalla legge 7 novembre 2005, n. 15 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa).

Dal bilancio sociale di ITEA S.p.A. 2021 risulta evidente la crisi in cui versano oggi le politiche abitative pubbliche. Le nuove realizzazioni, sommate alle ristrutturazioni degli appartamenti di risulta, sono andate progressivamente calando di anno in anno, passando da 642 nel 2016 a 227 nel 2021. I nuovi contratti stipulati sono passati da 603 nel 2016 a 261 nel 2021. Dal 2019 al 2021 il saldo tra appartamenti riconsegnati e nuovi contratti è stato costantemente positivo, portando al cumulo di appartamenti di risulta da riqualificare e non assegnabili: solo l’88,1% degli appartamenti gestiti da ITEA S.p.A vede contratti attivi, mentre il 11,9% è inutilizzato (980 appartamenti di risulta). Le domande per alloggio pubblico nel 2021 sono state 2945, mentre quelle per il contributo integrativo all’affitto 3903. Tra queste 1773 avevano come oggetto sia la richiesta di alloggio che di contributo. La soddisfazione della domanda di alloggio pubblico c’è stata solo nel 6,4% dei casi (190 contratti stipulati). Complessivamente, comprendendo tutte le domande, comprese quelle di contributo all’affitto, il bisogno abitativo è stato soddisfatto solo nel 78% dei casi.

ITEA S.p.A. sta cercando di ridare impulso alle attività edilizie di riqualificazione grazie al superbonus 110% e al PNRR, ma con grave ritardo rispetto al fabbisogno abitativo provinciale. Oggi vi sono famiglie che avrebbero diritto all’alloggio a canone sociale perché con parametri congrui, ma devono rivolgersi al libero mercato, al quale non possono accedere perché con prezzi inarrivabili. Oggi in Trentino ci sono così famiglie che si trovano costrette a dormire in auto, qualcosa di inimmaginabile qualche anno fa e non degno per un territorio da sempre solidale come il nostro. Esistono poi famiglie, che per una serie di circostanze regolamentari, si vedono sfrattate da appartamenti ITEA, anche senza essere morose (nemmeno involontariamente, altra condizione che andrebbe comunque tutelata), liberando appartamenti che si andranno solo ad aggiungere all’elenco di quelli da ristrutturare.

Oggi vi sono poi famiglie che risiedono in alloggi a canone sociale, quindi evidentemente con redditi bassi, che, a causa del mancato efficientamento energetico delle case dove vivono, si trovano a pagare spese condominiali per il riscaldamento che raggiungono cifre superiori a quelle delle proprie entrate mensili, quindi assolutamente insostenibili.

Per velocizzare le assegnazioni di alloggi di risulta, altrimenti sfitti per tempi troppo lunghi, gli esperti di politiche abitative suggeriscono l’attivazione di forme di “autorecupero”: alloggi che non necessitano di grandi interventi strutturali, ma di una manutenzione ordinaria e straordinaria di lieve entità, possono essere assegnati all’inquilino in graduatoria che si occuperà in autonomia delle operazioni di riqualificazione con un proprio investimento iniziale, che potrà poi recuperare sulle quote di affitto dovute.

Il problema abitativo riguarda anche chi si trova in condizioni di marginalità e accede ai servizi a bassa soglia, tra i quali sia persone senza dimora che potrebbero avere delle chance di ripartenza se si dessero loro più opportunità - a partire appunto da un alloggio con progetti di *housing first* -, sia persone che devono accedere ai servizi a bassa soglia, perché non riescono ad avere accesso agli alloggi a canone sociale e non possono permettersi diverse soluzioni abitative.

Sulla Missione 5 - Inclusione e coesione del PNRR, la Provincia alla componente 2 - infrastrutture sociali, famiglie e comunità, ha a disposizione circa 11 milioni di euro per il prossimo triennio, destinati a progetti

individuati per diversi investimenti sociali, tra i quali il sostegno a chi si trova in una situazione di povertà estrema con particolare attenzione al tema dell'alloggio e dei servizi (710.000 euro per un progetto di *housing first* e 1.090.000 euro per un progetto per servizi di contrasto alla povertà diffusi sul territorio).

Nel capoluogo, dove si concentrano maggiormente persone senza dimora, non esistono strutture che offrano un'abitazione che vada oltre la bassa soglia, per chi non ha accesso all'edilizia abitativa popolare, e che beneficerebbe di progetti di *housing first* più strutturati o di un ostello sociale pubblico per lavoratori con basso reddito. Si apprende dalla stampa che il Comune di Trento, pur non essendo prettamente di sua competenza, sta valutando l'opportunità di realizzare un ostello sociale proprio nel capoluogo.

Tutto ciò premesso e considerato:

### **IL CONSIGLIO PROVINCIALE IMPEGNA LA GIUNTA A**

1. istituire con urgenza il Comitato provinciale sulla condizione abitativa, introdotto nella legge provinciale n. 21 del 1992 con l'ultima legge di bilancio provinciale;
2. confrontarsi con il Consiglio delle Autonomie Locali sull'opportunità di modificare la normativa sull'IMIS per consentire ai Comuni di utilizzare tale leva fiscale per favorire la messa a disposizione sul libero mercato di alloggi attualmente sfitti;
3. promuovere modificazioni del regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica, per consentire l' "autorecupero" da parte dei nuovi inquilini di quegli alloggi di risulta di proprietà o gestiti da ITEA S.p.A. che non necessitano di importanti opere di riqualifica, in cambio di uno sgravio sull'affitto di importo pari a quello dei lavori di manutenzione;
4. stanziare risorse straordinarie per sostenere quelle famiglie che, in locazione a canone sostenibile in alloggi ITEA, non possono permettersi di pagare le spese energetiche di alloggi non efficienti dal punto di vista energetico;
5. considerare l'opportunità di investire parte dei fondi del PNRR, Missione 5 - Inclusione e coesione del PNRR, componente 2 - infrastrutture sociali, famiglie e comunità per contribuire, alla proposta del Comune di Trento di realizzare un Ostello sociale per lavoratori a basso reddito nel Comune di Trento.

Paolo Zanella  
Gruppo consiliare Futura 2018

Alex Marini  
Alessio Manica  
Alessandro Olivi  
Luca Zeni  
Pietro De Godenz  
Ugo Rossi  
Lucia Maestri  
Lucia Coppola  
Michele Dallapiccola  
Paola Demagri