

Il Comune di Brescia punta a ridurre la morosità degli inquilini delle Case popolari

La Loggia avvia il recupero crediti

BRESCIA

Un debito totale di 2,4 milioni di euro. A tanto ammonta il «buco» derivante dal mancato pagamento degli affitti delle circa 2.000 case di proprietà del Comune. Per far fronte all'emergenza l'Assessorato alla casa, unitamente a quello ai Servizi sociali, hanno avviato un piano di recupero mirato a verificare la condizione delle 450 famiglie che risultano insolventi.

Nelle scorse settimane sono state contattate 54 famiglie, chiamate a rispondere di mancati pagamenti per quasi 180mila euro. Nell'operare questa analisi, il Comune intende prestare particolare attenzione a quei «casi sociali» in cui è una situazione di reale indigenza a causare i ritardi o il mancato pagamento degli oneri di locazione dovuti.

Edilizia residenziale: la Loggia avvia il recupero crediti

Su duemila alloggi morosità e ritardi per 2,4 milioni
Già contattate 54 famiglie con 178mila € di debiti

Se necessario
il Comune
ridefinirà
i canoni di affitto

Rosario Rampulla

Basta ai ritardi nei pagamenti, all'accumulo di migliaia di euro di debiti da parte delle famiglie che abitano le case comunali. Il Comune di Brescia ha dato il via ad una massiccia operazione di recupero crediti, uno

sforzo imponente per un progetto che persegue il rilancio dell'edilizia convenzionata, un universo che a Brescia trova l'humus ideale.

PATRIMONIO.
Allo stato attuale a Brescia esistono circa 5.000 alloggi

di Edilizia pubblica residenziale, in gestione condivisa da Comune (che possiede 2.000 alloggi) e Aler. Di norma si tratta di case il cui affitto corrisponde, in media, a 100 euro mensili che, in casi particolari, possono scendere a 10/20 euro.

MOROSITÀ. Nonostante l'esiguità degli oneri di locazione non sia paragonabile a quella del mercato, le situazioni di insolvenza attestate parlano di un «buco» da 2.400.000 euro, ammanco che deriva dal mancato pagamento dell'affitto (1.600.000 euro) e dagli arretrati per spese condominiali, interessi, spese di registrazione. La morosità è calcolata a partire dal 1998, anno in cui l'Aler ha iniziato a gestire gli alloggi del Comune. Questi 2,4 milioni vanno «spalmati» su 450 famiglie (cui vanno aggiunti circa 500 nuclei famigliari in ritardo con il pagamento), per una percentuale di insolvenza che si attesta intorno al 9%.

STRATEGIA. Una volta quantificato il debito, l'assessorato ha deciso di provvedere a verificare le situazioni di morosità. In particolare il dubbio di palazzo Loggia è che lo status di

«inquilino di alloggi pubblici» si trasformi in un alibi per quelle famiglie che non ritengono doveroso pagare l'affitto con puntualità. È stato quindi costituito un tavolo tecnico tra Comune, Aler e le associazioni sindacali degli inquilini, un organo pre-

posto all'individuazione delle necessarie contromisure per arrestare una emorragia che costa, annualmente, alle casse del Comune almeno 250.000 euro.

RECUPERO CREDITI. Gli uffici dell'Assessorato alla casa, insieme a quelli dei Servizi sociali, hanno iniziato un controllo capillare degli utenti in arretrato con l'affitto. Nelle scorse settimane sono così state convocate 54 famiglie (in 45 hanno risposto all'appello) per verificare la situazione reddituale e mettere in moto il risanamento dei debiti nei confronti della Loggia. Da questa prima tornata di colloqui sono state avviate le pratiche per il recupero di 178.139 euro, con un acconto già incassato di oltre 38mila euro. Soldi che verranno reinvestiti in progetti o interventi di edilizia residenziale.

LE FASCE SOCIALI. Se, questa almeno la convinzione dell'Assessorato, in quei 2,4 milioni è possibile individuare una alta percentuale di «morosità fraudolenta», si pensa possa esistere un 15% di situazioni di

reale indigenza, con famiglie in difficoltà a causa della precarietà del posto di lavoro, per problemi di salute o altro. In questo caso la verifica delle motivazioni alla base dell'insolvenza può diventare un toccasana perché il canone può essere ridotto sulla base dell'attestazione di uno stato di emergenza sociale. Non va dimenticato infatti che la definizione dell'importo dell'affitto (che varia a secondo delle condizioni reddituali) non obbliga il Comune a verificare le condizioni delle famiglie per cui, in caso di mancata denuncia del reddito effettivo (dovuto a difficoltà oggettive, scarsa conoscenza dei meccanismi dell'edilizia residenziale) il canone viene automaticamente collocato in fascia massima. Ciò può in parte spiegare l'accumularsi di un debito così elevato. Il Comune però, nel definire il recupero delle somme dovute, ha scelto di considerare anche il progresso andando ad «aggiustare» quelle situazioni in cui il canone non corrisponde alle reali possibilità economiche delle famiglie.

TEMPISTICA. Entro la fine di questa settimana il Comune dovrebbe ricevere altre 50 famiglie per regolarizzare la posizione. L'intenzione è comunque quella di non tollerare ulteriori mancanze, pena il ricorso ai mezzi legali per concretizzare le procedure di sfratto. Fino ad oggi sono state sanate 11 situazioni di morosità, con un solo «caso sociale» rinvenuto. C'è il sospetto che siano proprio i nuclei in reali difficoltà quelli a non essersi presentati a colloquio.

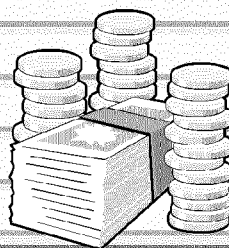
VENDERE O SVENDERE? Di fronte a difficoltà oggettive quali, appunto, la riscossione dei canoni di affitto, o alla luce dell'onerosità degli interventi di manutenzione, alcune amministrazioni pubbliche italiane hanno preferito vendere gli immobili di loro proprietà, scelta che offre vantaggi quali «una immediata disponibilità di denaro grazie all'incasso della vendita e l'eliminazione di una rogna sociale» come sottolinea l'assessore alla Casa Claudio Bragaglio. Il Comune di Brescia la pensa diversamente e il recupero delle morosità potrebbe essere quindi solo il primo passo per ripensare, partendo dal basso, il concetto di edilizia residenziale cittadina.

Patrimonio ERP

Alloggi di edilizia residenziale Pubblica a Brescia	5.000
Alloggi di proprietà del Comune	2.000
Importo medio del canone di affitto	100 euro mensili
Totale morosità a dicembre 2005	2.400.000 euro
Percentuale insolvenza	9%
Incremento annuale morosità	250.000 euro
Famiglie che hanno accumulato debiti	450
Famiglie in ritardo con i pagamenti	500

Recupero Morosità

Famiglie contattate	54
Famiglie incontrate	45
Importo complessivo morosità	178.139,27 euro
Acconto incassato	38.381,01 euro
Debito residuo	139.758,26 euro
Importo rate concordate	39.662,28 euro
Rate pagate	4.685 euro
Rate scadute non pagate	1.800 euro
Morosità sanate	11



Dal 1965 ad oggi con i Peep costruiti oltre 12.300 alloggi

POLITICHE PER LA CASA

A partire dal 1965, i Piani di edilizia economico popolare sono stati uno degli strumenti fondamentali con cui il Comune di Brescia ha affrontato le politiche della casa. Un intendimento che, a livello nu-

merico, si è tradotto in circa 12.300 alloggi realizzati, corrispondenti al 40% circa di quelli costruiti a Brescia negli ultimi 40 anni.

Attualmente esistono circa 5.000 case di

Edilizia residenziale pubblica, la cui titolarità è condivisa tra Aler (che ne gestisce 3.000) e il Comune di Brescia. Un patrimonio che viene interessato sia da interventi di ampliamento, con la costruzione di nuove unità abitative, che di recupero e riqualificazione, andando ad aumentare la qualità e la consistenza dell'offerta abitativa di edifici già utilizzati. In questo senso il Comune sta lavorando

per inserire nel lotto delle case popolari da cedere in locazione almeno 475 nuove unità abitative. Un progetto ad ampio raggio che riguarda aree come via Gatti e Via Tiepolo o i comparti 15, 14 e 21 di Sanpolino.

In questo caso gli alloggi saranno adibiti tanto a canone moderato che a canone sociale, andando così a soddisfare le domande che giungono allo sportello affitti del Comune. Nel

secondo semestre del 2005 sono stati 2.588 i concorrenti al bando per l'assegnazione di un alloggio; tra questi 2.412 erano in lizza per una casa a canone sociale e 176 a canone moderato. Attualmente il Comune ha già definito 67 assegnazioni di alloggi a canone sociale e 13 a canone moderato. Il prossimo bando aprirà il 14 luglio per chiudere il 31 ottobre.