



Via IV Novembre n. 107 – Roma
Primo Piano
Segreteria Nazionale
Meritocrazia Italia: Annamaria Bello
segreteriadipresidenza@meritocrazia.eu
+39 338 801 90 11
www.meritocrazia.eu



LE NUOVE POLITICHE ABITATIVE Nasce l'Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa

Il settore delle politiche abitative necessita da molto tempo di riforme rivolte a una più efficace regolazione dell'intervento pubblico per l'edilizia sociale e a potenziare l'offerta verso le fasce deboli del mercato.

Per monitorare le situazioni abitative nazionali e territoriali, in particolare quelle connesse con l'edilizia residenziale pubblica, è istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili l'**Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa** (Osca), con il compito anche di analizzare i fabbisogni e sviluppare strategie per orientare le politiche dell'abitare e monitorarne gli effetti.

Si tratta di sistema informatico, già in previsione circa ventidue anni fa ma poi mai costituito, per l'acquisizione, la raccolta, l'elaborazione, la diffusione e la valutazione dei dati sulla condizione abitativa nei diversi territori, e per sviluppare idee, progetti e politiche rispondenti alle reali esigenze dei cittadini e delle comunità.

L'Osservatorio è presieduto dal Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, partecipano i rappresentanti del Ministero dell'Interno, del Ministro per gli Affari Regionali e le Autonomie Locali, dell'Anci, del Coordinamento delle Regioni e dell'Istat.

Svolgerà un ruolo di coordinamento delle attività del Ministero con quelle delle altre amministrazioni coinvolte nella definizione dei documenti programmatici del Governo sulle politiche abitative, e contribuirà alla definizione degli obiettivi strategici, alla valutazione della coerenza e dell'adeguatezza delle risorse finanziarie di programmi e progetti destinati all'edilizia residenziale pubblica o connessi con i temi dell'abitare.

Al Comitato di Indirizzo dell'Osservatorio compete il ruolo fondamentale di acquisire e valutare i dati, sviluppare indicatori del disagio abitativo, monitorare gli effetti delle politiche che verranno realizzate. Si avvarrà di un Comitato tecnico per la gestione operativa del sistema informativo nazionale e, sulla base dei dati acquisiti, per l'elaborazione proposte per la definizione di politiche volte a ridurre il disagio abitativo.

Quello dell'Osservatorio è uno strumento atteso da tempo, fondamentale per monitorare in maniera permanente il disagio abitativo ed elaborare, sulla base dei fabbisogni territoriali, politiche nazionali coerenti ed efficaci. A tal fine sarebbe utile implementare la costituzione degli osservatori regionali, attualmente presenti solo in alcuni territori.

Sotto il profilo gestionale dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), l'Osservatorio dovrebbe rappresentare uno strumento adeguato ad avere un maggior controllo per quanto attiene la gestione corrente degli alloggi di ERP, attraverso un'indagine indirizzata verso tematiche ritenute più significative sotto il profilo gestionale.

Sarebbe opportuno, in tale ottica, focalizzare l'attenzione sui temi fondamentali quali:

- la **legalità dell'occupazione degli alloggi**, cui accedono anche le problematiche attinenti alle procedure di assegnazione e di gestione del rapporto con l'utenza;
- l'**entità della morosità dell'utenza nell'adempimento delle obbligazioni di pagamento di canoni e oneri accessori** che ad essa fanno carico, cui è connessa anche la problematica afferente ai **criteri di quantificazione dei canoni di locazione**;
- la **manutenzione degli alloggi da parte degli enti proprietari e gestori**, quale espressione di cura e attenzione della gestione sia a tutela degli interessi patrimoniali degli enti sia a tutela delle esigenze dell'utenza che si riferiscono alla qualità dell'abitare.

La costituzione degli Osservatori regionali rappresenta inoltre un modo per porre la giusta attenzione sulla rilevazione del fabbisogno abitativo e sulla conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio di ERP.





Via IV Novembre n. 107 – Roma
Primo Piano
Segreteria Nazionale
Meritocrazia Italia: Annamaria Bello
segreteriadipresidenza@meritocrazia.eu
+39 338 801 90 11
www.meritocrazia.eu



Le operazioni descritte sono prodromiche a qualsiasi attività di programmazione regionale, sia che essa abbia a oggetto la localizzazione di nuovi interventi costruttivi sia che riguardi la definizione di interventi di recupero o la locazione di alloggi comunque acquisiti. È necessario, infatti che, per l'intervento pubblico, si dia un'effettiva ed efficace risposta a esigenze sociali concretamente esistenti e accertabili, costruita su dati certi e attendibili e che diano l'esatta misura sia della consistenza del patrimonio che dell'estensione e delle caratteristiche della domanda sociale.

È del tutto evidente quanto l'operatività del sistema degli Osservatori regionali, o comunque l'applicazione di indicatori significativi al fine della rilevazione del fabbisogno, incida su un'attività di programmazione in grado di fornire risposte adeguate al disagio abitativo e di costituire il luogo di incontro e di composizione del complessivo quadro esigenziale nel settore dell'ERP.

Nell'attività di programmazione la Regione assume un ruolo chiave ineludibile di ente programmatore ed erogatore di finanziamenti. Ma la centralità del ruolo regionale non deve oscurare l'altrettanto assoluto rilievo che acquisiscono gli enti locali (primariamente i comuni, anche se meno rilevante ma ugualmente individuabile è il ruolo delle province), esponenziali delle esigenze territoriali e attori principali dei processi di riqualificazione urbanistica.

In vista di una pianificazione adeguata, servono strumenti altrettanto adeguati a verificare l'andamento dei programmi sotto il profilo sia del controllo delle erogazioni che dello stato di avanzamento degli interventi, con valutazioni *ex ante* ed *ex post* dei fenomeni. Un'effettiva attività di monitoraggio e controllo presuppone la disponibilità da parte dell'amministrazione di strumenti operativi in grado di consentire un'adeguata rilevazione dei fatti gestionali, il tutto coordinato da un Comitato centrale che sia in grado di dare risposte certe e concrete alle difficoltà emergenti a livello territoriale.

È proprio questa l'occasione che deriva dall'istituzione dell'Osservatorio Nazionale della Condizione Abitativa, auspicando che questo progetto abbia un reale seguito a supporto delle esigenze dei cittadini, che spesso pagano le conseguenze della mancanza di programmazione.

