

DOCUMENTO CONGRESSUALE

Il X congresso del SUNIA si svolge nel corso della più grave crisi economica dopo quella del 1929.

L'esplosione della bolla speculativa, partita dagli Stati Uniti, ha innescato una crisi planetaria che dalla finanza è passata, inevitabilmente, all'economia reale con ricadute pesantissime sull'occupazione ancora non valutabili pienamente ma che già si manifestano con numeri drammatici.

Oltre 4 milioni di posti di lavoro persi negli USA, 4 milioni e trecentomila nell'Unione Europea; 400.000 in Italia, ai quali si aggiungono oltre 300.000 lavoratori in cassa integrazione, con un aumento nell'utilizzo di questo ammortizzatore, del 324%.

Sul settore abitativo ai dati purtroppo cronici dell'emergenza si aggiungono quelli drammatici provocati direttamente dalla crisi: negli Stati Uniti quasi 11 milioni di famiglie hanno un mutuo superiore al valore della loro casa, due milioni di abitazioni sono a rischio di esproprio per la difficoltà delle famiglie a pagare il mutuo, in Italia oltre 350.000 abitazioni sono in fase di pignoramento per lo stesso motivo.

La soddisfazione degli ambienti finanziari internazionali sul superamento della crisi, che sarebbe annunciato dall'andamento positivo delle borse, è quotidianamente smentita dai dati ancora molto preoccupanti sul corso della produzione e dell'occupazione.

Così come desta profonda preoccupazione il fatto che si sia ritornati ad utilizzare in maniera massiccia gli strumenti finanziari che hanno prodotto la crisi, senza che i Governi, che hanno investito migliaia di miliardi di dollari per attutirne gli effetti, abbiano avuto la forza, al di là degli annunci, di trovare un accordo sui provvedimenti da mettere in campo per evitare il ripetersi di crisi globali di questa natura.

Nel nostro Paese la minore esposizione del sistema bancario sui derivati ha parzialmente attuti-

1 to le ripercussioni sul fronte finanziario, ma la ca-
2 duta complessiva della domanda mondiale e di
3 quella interna, coniugata alla fragilità del nostro
4 sistema produttivo, sta producendo gravissimi ef-
5 fetti senza che il Governo, che ha dapprima mini-
6 mizzato l'impatto della crisi, salvo poi annunciare
7 una fuoriuscita che viene contraddetta dai dati del-
8 l'economia reale, abbia messo in campo una stra-
9 tegia di intervento.

10 Oltre ad approntare scarse misure di sostegno
11 all'occupazione ed ai redditi delle famiglie l'ese-
12 cutivo non è andato, mancando completamente
13 nell'individuazione e nello stimolo di misure anti-
14 cicliche che, oltre a sviluppare occupazione, prefi-
15 gurassero un modello di sviluppo più sostenibile,
16 quali ad esempio le fonti rinnovabili di energia, la
17 messa in sicurezza del territorio, la rigenerazione
18 urbana legata al soddisfacimento del bisogno abi-
19 tativo, lo sviluppo della ricerca.

20 A questa strada si è preferita quella della retori-
21 ca sulle grandi, ed inutili, opere: dal ponte sullo
22 stretto alla riproposizione del nucleare e al mi-
23 cointervento edilizio al di fuori delle regole urba-
24 nistiche.

25 In buona sostanza molti annunci e scarse o nul-
26 le risorse senza alcun impatto sulla crisi.

27 Si manifestano inoltre preoccupanti atteggiamenti
28 populistici di insofferenza nei confronti di
29 un modello di democrazia complesso, fatto di pe-
30 si e contrappesi, di divisione dei poteri e di orga-
31 nismi di controllo e garanzia, che non si limita al
32 solo momento elettorale ma si manifesta quotidianamente
33 nel confronto, oltre che in Parlamento,
34 anche con le rappresentanze sociali. Da questo clima
35 scaturiscono gli inaccettabili attacchi alla ma-
36 gistratura, alla prima parte della Costituzione ed al
37 ruolo del sindacato.

38 A questo si accompagna una pericolosa caduta
39 dell'etica pubblica, della convivenza civile e, in
40 alcuni casi, del riconoscimento e del rispetto dei
41 diritti degli altri, primi fra tutti i migranti.

Bolla immobiliare e crisi abitativa

La circostanza che la crisi finanziaria globale abbia avuto origine dai mutui subprime e dagli strumenti derivati in buona parte costruiti su quel tipo di mutui, è emblematica della progressiva finanziarizzazione anche del settore immobiliare che si innesta, alimentandola ulteriormente, sulla rendita urbana e fondiaria.

L'avanzare di questo processo ha progressivamente colpito i settori più deboli della società e la crisi lo ha accelerato, rendendo evidenti le contraddizioni del comparto che da anni il SUNIA denuncia. La caduta dell'occupazione, la maggiore precarizzazione del lavoro, la caduta complessiva del reddito disponibile certificata di recente dall'ISTAT si intreccia, sul fronte abitativo, con l'aumento dei valori immobiliari dell'ultimo decennio che hanno contribuito pesantemente ai processi di riduzione del reddito disponibile delle famiglie di lavoratori e pensionati, conseguenti sia agli aumenti dei canoni di locazione che a quelli delle rate di mutuo, a tutto vantaggio della rendita. Pochi dati lo confermano: negli ultimi dieci anni i costi di costruzione sono aumentati del 20%, i costi delle aree del 40%, il costo degli appartamenti dell'80%, ed i costi dell'offerta in affitto del 150%, tutto questo a fronte di una sostanziale invarianza dei redditi di lavoratori e pensionati che ha portato all'aumento del 150% delle domande per l'assegnazione di una casa popolare e di quelle per il contributo all'affitto.

L'aumento vertiginoso dell'offerta di alloggi di nuova costruzione (300.000 alloggi all'anno negli ultimi dieci anni) non ha contribuito a contenere i prezzi secondo una scolastica interpretazione della legge della domanda e dell'offerta, ma, senza soddisfare il bisogno abitativo delle famiglie a reddito basso e medio basso, ha abbandonato, attraverso la pratica dell'urbanistica contrattata, l'idea del governo pubblico delle trasformazioni urbane consegnandole alla rendita e cementificando così ulteriormente le città.

Oltre a questi effetti, tale processo ha prodotto,

1 nelle aree più soggette a fenomeni speculativi come
2 le aree metropolitane, massicci trasferimenti
3 nei Comuni della prima e seconda fascia periferica,
4 con pesanti ricadute in termini di mobilità,
5 qualità della vita e sostenibilità ambientale.

6 Nello stesso tempo si sono creati, all'interno
7 dei tessuti più degradati delle città, veri e propri
8 ghetti dove i lavoratori migranti vivono in con-
9 dizioni disperate la loro esclusione sociale, in
10 balia di speculatori senza scrupoli. Questo av-
11 viene in un quadro generale di progressiva ridu-
12 zione del welfare universalistico a favore del
13 modello di capitalismo compassionevole caro
14 alla destra americana (la vicenda della social
15 card ed il libro verde sono emblematici in questo
16 senso) ed alla progressiva privatizzazione dei
17 servizi pubblici, senza affrontare il nodo dell'ef-
18 ficienza della spesa.

19 Non sfugge a questa logica il comparto abitati-
20 vo, che ormai da anni, sconta l'assenza di una stra-
21 tegia complessiva di intervento e di finanziamenti
22 adeguati.

23 Negli ultimi anni l'impegno pubblico per edili-
24 zia sociale, già progressivamente ridimensionata
25 nel tempo fino ad arrivare ad un sostanziale sman-
26 tellamento dell'intervento diretto, ha fatto regi-
27 strare una produzione annua di alloggi sociali in-
28 feriore alle 2000 unità; la dotazione assegnata al
29 fondo di sostegno alla locazione, istituito dalla
30 Legge 431/98, è andata diminuendo, passando dai
31 360 milioni di euro del 2000 ai 200 milioni di eu-
32 ro del 2008, con una riduzione del 45%. Questo a
33 fronte di aumenti dei canoni, nello stesso periodo,
34 del 130% per i contratti rinnovati e del 150% per
35 quelli delle offerte rilevate nel mercato privato per
36 nuove locazioni.

Dalla concertazione al piano casa

41 L'ultimo tentativo di ritornare a ragionare in
42 termini di prospettiva con un quadro di insieme e
43 condiviso della questione abitativa è rappresen-
44 tato dal tavolo di concertazione istituito dalla Legge
45 9 del 2008.

Una esperienza assolutamente innovativa nel metodo e nel merito, che ha prodotto alcune linee di indirizzo su cui intervenire per affrontare l'emergenza ma, anche e soprattutto, per avviare una nuova stagione di rilancio dell'edilizia sociale con l'obiettivo ambizioso di ricostruire un mercato dell'affitto compatibile con le caratteristiche dei vari segmenti della domanda.

Se questa esperienza è stata sicuramente positiva, non vanno sottaciuti i limiti e le sottovalutazioni del problema abitativo che avevano sino a quel momento caratterizzato l'azione di governo, basti ricordare la riduzione del Fondo di sostegno all'affitto e il colpevole ritardo nel rinnovo della Convenzione nazionale che poteva essere una importante occasione di riflessione sulla esperienza del canale contrattato della legge sulle locazioni.

Quella breve stagione, sostanziata da un finanziamento importante e da alcuni significativi provvedimenti nella finanziaria per il 2008 (utilizzo a fini di edilizia sociale del patrimonio di edifici ed aree del Demanio dello stato, stanziamento triennale di risorse per l'edilizia residenziale pubblica, primi passi di un piano di edilizia sociale con il concorso di risorse private indirizzato al mercato dell'affitto), si è interrotta con le elezioni ed il cambio di maggioranza, senza quindi avere la possibilità di dispiegare i suoi effetti.

Il piano casa ed il piano di edilizia abitativa

I due atti emblematici dell'approccio profondamente sbagliato del **Governo** Berlusconi sul fronte della casa e dell'assetto del territorio sono rappresentati dalle misure per il rilancio del settore edilizio, adottate dalle Regioni in seguito ad un duro scontro politico con il Governo sulle competenze, ed il piano di edilizia abitativa.

Con il piano casa si estende l'abbandono del governo pubblico sulle trasformazioni urbane anche alla proprietà minuta che diventa, in una logica di assoluta privatizzazione del territorio, la

base di massa per le grandi speculazioni immobiliari.

La legislazione di alcune Regioni ha in parte ridimensionato o sconfitto questo progetto con alcune leggi assolutamente positive, che hanno individuato gli interventi sul patrimonio esistente come occasione per la riqualificazione urbanistica e la promozione dell'efficienza energetica oltre che opportunità di allargamento dell'offerta di alloggi a canone sostenibile.

Con il piano di edilizia abitativa si ritorna concettualmente alla proprietà della casa come soluzione alla crisi abitativa, relegando l'offerta di alloggi in affitto a canoni sostenibili a misura provvisoria e propedeutica all'accesso alla proprietà. L'edilizia residenziale pubblica assume le caratteristiche di intervento assolutamente residuale.

Oltre a ripercorrere strade che non hanno portato a risolvere la questione abitativa nè a garantire la mobilità territoriale necessaria ad una società avanzata, il piano, per la sua dotazione finanziaria, assume le caratteristiche di un manifesto ideologico più che di un intervento concreto.

La necessità di un piano per l'affitto

Tutte le analisi sulla situazione abitativa nel nostro paese sono da tempo ormai concordi nell'affermare che, senza un rilancio del mercato dell'affitto compatibile con le caratteristiche della domanda, non è possibile uscire dall'emergenza cronica in cui si versa da anni.

Le dinamiche del mercato immobiliare, che hanno spinto i valori a livelli impensabili fino a qualche anno prima, e l'analoga impennata degli affitti ha accelerato l'uscita dal mercato delle locazioni della fascia reddituale più "alta" che, anche per effetto della discesa dei tassi di interesse, ha acquistato una abitazione, magari contraendo mutui al limite della sopportabilità, ed alimentato la rincorsa dei prezzi.

Alla fine di questo ciclo lo scenario che appare è quello di una domanda costituita da segmen-

ti reddituali medio bassi che non hanno alcuna possibilità di accedere al mercato dell'affitto privato che, a dimostrazione delle dinamiche non lineari nella formazione dei prezzi in questo settore, non ha subito riduzioni analoghe a quelle delle compravendite, ma ha sostanzialmente tenuto gli stessi livelli degli ultimi tre anni.

La riproposizione di una politica di case in proprietà è quindi, prima di tutto, irrealistica.

La scelta da fare è quella di un piano per l'affitto:

1. consistente in termini numerici perchè, oltre a rispondere al bisogno, deve condizionare strutturalmente il mercato dell'affitto,

2. a canoni compatibili con la tipologia della domanda,

3. integrato nei tessuti delle città sia in termini urbanistici, attraverso il recupero e la riqualificazione dell'esistente, che sociali,

4. innovativo sotto il profilo progettuale, energetico e manutentivo.

Sono i contenuti del progetto elaborato con **CGIL** e **Legambiente**, che va rilanciato e fatto oggetto di piattaforme e vertenze territoriali.

Fondamentale, al pari degli altri aspetti, è quello degli ammortizzatori sociali per gli inquilini. Il Fondo di sostegno all'affitto deve diventare strutturale ed adeguato nel finanziamento, oltre che rapido nell'erogazione. Così come gli sgravi fiscali per sostenere i redditi degli inquilini e contrastare l'evasione fiscale devono essere rivisti per equiparare il trattamento a quello dei mutui per la prima casa e garantire analogo vantaggio ai cosiddetti incapienti.

Edilizia residenziale pubblica e social housing

Un approccio solo quantitativo sulle necessità abitative del paese rischia di essere solo di sostegno a politiche espansive inutili a soddisfare concretamente il fabbisogno, come è avvenuto in particolare negli ultimi anni: una produzione di edilizia residenziale di 300.000 unità annue senza alloggi in locazione.

È quello che si sta riproponendo con alcuni piani

1 di grandi aree metropolitane dove sotto la generica
2 voce "edilizia sociale" si nascondono quote consi-
3 stenti di edilizia residenziale destinata alla vendita.

4 Una politica finalizzata alla soddisfazione del
5 fabbisogno deve abbandonare questa impostazione,
6 analizzando la domanda nelle sue articolazioni e
7 cercando di fornire risposte differenziate a doman-
8 de, capacità ed esigenze diverse. A questo proposi-
9 to va messo in evidenza come la situazione di crisi
10 economica abbia portato ad un significativo incre-
11 mento della domanda non solvibile e a una modifi-
12 ca della sua composizione con una netta tendenza
13 verso il basso, si riduce la cosiddetta fascia grigia
14 mentre aumenta la fascia di bisogno tout court.

15 È in questa prospettiva che bisogna valutare la
16 quantità di risorse pubbliche necessarie nelle sin-
17 gole realtà territoriali, integrandole con le risorse
18 private finalizzate a garantire il raggiungimento
19 degli obiettivi di soddisfazione dei vari segmenti
20 di domanda e di equilibrio economico.

21 È, in buona sostanza, attraverso una serie di
22 modelli di intervento che vanno dalla classica edi-
23 lizia sovvenzionata alle forme più sofisticate di
24 social housing che è possibile, adattandole alle
25 concrete realtà, realizzare una vera politica delle
26 abitazioni.

27 Ma se le soluzioni possono essere diverse per
28 diversi ambiti territoriali, alcuni punti irrinuncia-
29 bili vanno riaffermati:

- 30 - l'integrazione e l'inclusione sociale dei la-
31 voratori migranti,
- 32 - l'inversione di tendenza dalle politiche di
33 espansione a quelle di rinnovo urbano,
- 34 - l'integrazione sociale negli interventi abita-
35 tivi in sostituzione dei grandi insediamenti
36 ghetto,
- 37 - il contenimento dei consumi energetici e la
38 sostenibilità ambientale,
- 39 - il diritto alla mobilità.

Fiscalità e risorse

44 Un piano con queste ambizioni deve contare
45 su finanziamenti consistenti e pluriennali. Con le

risorse messe a disposizione negli ultimi anni, peraltro ridotte ulteriormente dal Governo, non solo non si programma, ma neanche si affronta l'emergenza più acuta. Dimostrazione ne è il susseguirsi di proroghe degli sfratti per i soggetti più deboli.

L'esplosione dei valori immobiliari degli ultimi anni ha prodotto un enorme spostamento di ricchezza sulla rendita senza produrre, se non marginalmente, risorse aggiuntive sotto il profilo fiscale. La revisione degli estimi catastali, salvaguardando comunque la prima casa di abitazione, e la massiccia evasione fiscale nel settore locativo, sono i due fronti dai quali è possibile recuperare ingenti risorse da destinare al piano per l'affitto.

Fondamentale è inoltre la consapevolezza politica del fatto che un investimento con queste caratteristiche ha una evidente valenza anticiclica.

Dal costo della casa al costo ed alla qualità dell'abitare - tariffe, mobilità, manutenzione, risparmio energetico

I grandi mutamenti economici, e sociali che coinvolgono la vita ed i diritti dei cittadini, hanno messo in evidenza l'esigenza di organizzare contrappesi efficaci da parte della domanda organizzata, capaci di riequilibrare, di ripensare il sistema dei consumi, compreso quello abitativo, e di rendere la pubblica amministrazione più funzionale alle esigenze dei cittadini.

È sempre più necessaria la costruzione di un movimento unitario degli utenti capace di incidere su cosa e come si consuma e sulla qualità dei servizi; un movimento che sia capace di incidere sui modelli produttivi e sull'offerta dei servizi, facendo della sicurezza, della qualità, della trasparenza e del rispetto dei diritti le proprie priorità. Si apre, di conseguenza, uno spazio di azione politica, di denuncia sociale, di negoziazione, di rappresentanza.

Negli anni passati la relativa sopportabilità dei canoni di affitto, per gli inquilini, dei prezzi di ac-

quisto, per chi accedeva alla proprietà della propria abitazione, le migliori condizioni economiche complessive, nonché il prezzo più basso per l'approvvigionamento energetico, lasciava in secondo piano i costi aggiuntivi che l'abitare comporta: dai costi dell'energia a quelli delle manutenzioni, dalle tariffe dei servizi pubblici ai costi del trasporto, non solo in termini economici, ma anche di tempi di rapporto tra ore di lavoro e di non lavoro.

Oggi i costi complessivi dell'abitare rappresentano una delle voci di spesa più consistente delle famiglie, sia in affitto che con un mutuo per una casa in proprietà, e diventano quindi un terreno di intervento obbligato per tutelare la capacità di acquisto di stipendi, salari e pensioni attraverso un continuo monitoraggio del fenomeno e strumenti rapidi di intervento nei confronti delle famiglie in difficoltà. La liberalizzazione del mercato dell'energia, seppure non mancano i rischi per la tutela dei diritti degli utenti, può aprire prospettive nuove, in termini di risparmio economico e migliore qualità del servizio, ma ha bisogno di una attenta analisi delle offerte che vengono presentate per consentire ad ogni cittadino di valutare le effettive convenienze.

Campagne mirate non solo a mettere in evidenza i costi, ma anche ad indurre comportamenti virtuosi ed a proporre soluzioni innovative sul risparmio energetico, la manutenzione programmata degli edifici, il trasporto pubblico, la qualità urbana, debbono rappresentare l'occasione per allargare la nostra capacità di rappresentare non solo il diritto alla casa ma una parte significativa dei diritti di cittadinanza.

L'edilizia residenziale pubblica - Una campagna sulla qualità degli insediamenti

I quartieri di edilizia residenziale pubblica sono, per la storia del SUNIA, il terreno privilegiato per affermare questi diritti e rilanciare in questo modo la nostra presenza e la nostra proposta poli-

1 tica. Questi quartieri rappresentano realtà nelle
 2 quali le problematiche sociali tipiche delle città
 3 moderne, e in particolare delle periferie, si trovano
 4 grandemente enfatizzate: forte presenza di anziani
 5 e di nuclei familiari con problematiche socio-sani-
 6 tarie, solitudine, esclusione, disoccupazione, po-
 7 vertà materiale e culturale, a volte degrado am-
 8 bientale e urbanistico, incerto sistema delle regole,
 9 diffusa percezione di insicurezza. Nei quartieri po-
 10 polari la coesistenza tra i residenti incontra cre-
 11 scendenti difficoltà e risulta sempre più problematico
 12 l'inserimento di famiglie in condizione di disagio
 13 sociale e di famiglie di immigrati con numerosi
 14 componenti (le famiglie straniere hanno media-
 15 mente 4,5 componenti). Sono problemi destinati a
 16 crescere nel futuro se si pensa che nelle graduato-
 17 rie per le case popolari ormai il 50% dei richieden-
 18 ti è rappresentato da cittadini stranieri, ma già og-
 19 gi, nei caseggiati pubblici, assistiamo al diffonder-
 20 si di preoccupanti cadute nei rapporti di conviven-
 21 za civile e ai primi segnali di tentazioni repulsive.

22 Partendo dalle esperienze positive su questi ter-
 23 reni già avviate in alcune realtà (la campagna sul-
 24 la sicurezza a Milano, quella sul risparmio energe-
 25 tico a Bari) è necessario estenderle a tutto il terri-
 26 torio nazionale e farle diventare il tratto caratteriz-
 27 zante di una nuova stagione di riscatto dei quartie-
 28 ri di Edilizia Pubblica contro i tentativi di liquidazione
 29 di questo patrimonio che, oltre ad essere
 30 sbagliata economicamente, abbandona a se stessi i
 31 quartieri più degradati invece che agire per riqua-
 32 lificarli.

33 L'ERP deve diventare il luogo della sperimen-
 34 tazione e del protagonismo degli utenti per contra-
 35 stare la marginalizzazione da un lato e la privatiz-
 36 zazione dall'altro.

37 Negli ultimi anni anche il patrimonio di edilizia
 38 residenziale pubblica si è ridotto, contribuendo al-
 39 la riduzione complessiva della quota in affitto.
 40 Questo processo deve essere invertito senza avere
 41 pregiudiziali ideologiche alla vendita di quote di
 42 patrimonio, ma subordinandola ad un progetto di
 43 sviluppo dell'offerta di alloggi in locazione a ca-
 44 noni sostenibili ed alla riqualificazione dei quar-
 45 tieri esistenti.

1 Il SUNIA, sia per la credibilità che ha saputo
 2 conquistarsi nei confronti degli utenti e delle con-
 3 troparti pubbliche, sia per la sua presenza organiz-
 4 zata negli insediamenti di ERP, può svolgere un
 5 ruolo più forte e attivo promuovendo o aderendo a
 6 progetti volti a rafforzare il tessuto sociale esisten-
 7 te e ad agevolare l'inserimento dei nuovi nuclei
 8 familiari garantendo una migliore vivibilità.

9 È questo il modo, insieme alla piena afferma-
 10 zione della legalità e del rispetto delle regole, per
 11 sconfiggere le chiusure egoistiche e reazionarie
 12 alimentate dalla paura e dall'emarginazione.

13 E questa è la linea da seguire anche contro il fe-
 14 nomeno delle occupazioni abusive, che si contra-
 15 sta con la rapidità e la trasparenza nella formazio-
 16 ne delle graduatorie e nelle assegnazioni e con il
 17 recupero immediato degli alloggi che si rendono
 18 disponibili. Garantendo in questo modo il rispetto
 19 dei diritti di coloro che versano nel bisogno e so-
 20 no in attesa e colpendo chi delinque e fa un uso
 21 improprio dell'alloggio. La solidarietà, la legalità,
 22 la sicurezza nei quartieri popolari deve continuare
 23 ad essere il comune denominatore della iniziativa
 24 del SUNIA nei prossimi anni.

27 **Il rilancio della riforma della 431,** 28 **Il rinnovo della convenzione nazionale** 29 **e degli accordi territoriali**

30 Una analisi dei risultati prodotti dalla 431 non
 31 è più rinviabile. Il rischio a cui si va incontro è
 32 quello di un progressivo abbandono del canale
 33 contrattato o di un suo utilizzo limitato al social
 34 housing, modificando di fatto le parti della con-
 35 trattazione collettiva con i costruttori da un lato ed
 36 i Comuni dall'altro.

37 La volontà del Governo di perseguire questo
 38 obiettivo è evidente, basti ricordare il fatto che il
 39 tavolo per il rinnovo della convenzione naziona-
 40 le, nonostante le continue sollecitazioni, non
 41 viene convocato da oltre sei anni. Ma non appa-
 42 re solo della maggioranza di Governo la convin-
 43 zione che questa tipologia contrattuale sia ormai
 44 inutile.
 45

Consapevolmente o no, anche nella opposizione è abbastanza diffusa la convinzione che il mercato sia l'unico strumento possibile per il settore privato delle locazioni e che sia sufficiente un abbassamento della pressione fiscale per riportare gli affitti sotto il livello di guardia.

La vicenda della cedolare secca é emblematica di questa posizione.

La introduzione di questo strumento solo per il canale concordato, dal SUNIA fortemente sostenuta, é stata accettata dalla commissione finanze della Camera non per incentivarne l'uso, ma perchè i problemi di bilancio ne impediscono, nella fase attuale, l'estensione a tutto il patrimonio in affitto.

Appare, questa, una posizione ideologica, se rapportata a indicatori noti a tutti quali:

- il livello assolutamente marginale dell'edilizia pubblica o sociale nel nostro paese, incapace quindi di allentare la tensione della domanda sul mercato, oltre che, ovviamente, di dare una risposta alloggiativa adeguata ai ceti più deboli,
- il divario tra le capacità reddituali della domanda e le aspettative dell'offerta,
- la irrisoria dotazione finanziaria di programmi ancora tutti da definire,
- la progressiva riduzione di forme di sostegno diretto alla domanda debole come il Fondo per la locazione,
- la massiccia evasione fiscale nel settore.

Oltre alla concretezza di questi elementi, resi eclatanti dall'impennata degli sfratti per morosità, è lo stesso processo di formazione dei prezzi del mercato delle locazioni, strettamente correlato più alla rendita che alla produzione, a suggerire forme di regolazione più sofisticate di un generico richiamo alle leggi di mercato.

Illudersi che, attraverso un provvedimento generalizzato di riduzione fiscale senza alcuna contropartita, si arrivi ad una contrazione dei canoni di locazione significa non voler affrontare seriamente la questione del governo della dinamica degli affitti privati, senza imporre meccanismi rigidi del passato ma restituendo, attraverso la con-

trattazione collettiva, l'equilibrio tra i poteri contrattuali.

Il SUNIA riconferma quindi la necessità di una riforma della legge 431 che abbia la contrattazione collettiva come asse centrale, ribaltando l'impostazione originaria che prevedeva il canale libero come sistema ordinario e quello convenzionato come possibile eccezione per le aree ad alta tensione abitativa.

Un passaggio importante per il raggiungimento di questo obiettivo può essere rappresentato dall'estensione del canale concordato a tutto il territorio nazionale, accompagnato dalla cedolare secca, ovviamente limitata a questa tipologia, ed agli sgravi fiscali agli inquilini su tutte le tipologie contrattuali.

Queste misure avrebbero come risultato quello di rendere più conveniente il canale agevolato rispetto a quello libero e quindi spingere verso la riduzione dei canoni, sostenere il reddito degli inquilini attraverso gli sgravi fiscali, creare un sano conflitto di interessi per contrastare l'evasione e togliere dalla minorità il canale concordato.

A partire da questa proposta va ripreso il confronto con le nostre controparti e con il Parlamento.

Essenziale per raggiungere gli obiettivi è il rapporto con i Comuni e con l'ANCI, che storicamente sono stati ed ancora di più saranno, interlocutori negoziali sul territorio, ma anche, vivendo direttamente gli effetti della crisi abitativa, possibili preziosi compagni di strada nel confronto con Governo e Parlamento.

È necessario inoltre convocare immediatamente il tavolo presso il Ministero delle infrastrutture per il rinnovo della convenzione nazionale, che deve rappresentare l'occasione sia per un bilancio di oltre dieci anni di applicazione della legge sulle locazioni, sia per affrontare e regolare la questione dei canoni nel social housing, dove il contratto convenzionato è l'unico previsto, ma non esistono regole concordate tra le rappresentanze collettive individuate dalla legge per definirle.

È questo uno degli aspetti più preoccupanti della deriva descritta in precedenza che va assolutamente contrastata anche con iniziative legali se necessario, ma soprattutto con la ripresa su tutto il territorio nazionale della contrattazione territoriale per il rinnovo degli accordi e per imporre, così come è avvenuto con il protocollo di intesa con la Regione Puglia, il nostro ruolo contrattuale nella definizione dei canoni dell'edilizia sociale.

La questione delle regole contrattuali e l'esigibilità dei diritti - Il contratto nazionale dell'affitto

Nel nostro Paese l'abitare in affitto, piuttosto che frutto di una libera scelta, è visto come un'opzione secondaria, il residuo dettato dell'impossibilità di acquistare una casa. Si tratta di una visione distorta del sistema abitativo, che in una società moderna dovrebbe invece ammettere differenti opportunità di abitare, secondo i bisogni, le necessità e le disponibilità economiche delle persone, con azioni conseguenti sui piani politico ed amministrativo, in termini di risorse e di leggi adeguate, che non dovrebbero essere rivolte esclusivamente alla casa in proprietà. Vivere in affitto dovrebbe essere riconosciuto come un diritto per chi ha necessità di mobilità per motivi di studio o di lavoro, per chi esce dalla casa familiare legata al nucleo di origine, per i nuovi nuclei e le nuove famiglie che si costituiscono, per chi vuole vivere in una particolare zona della città, per chi non può acquistare un'abitazione, o anche, semplicemente, non vuole farlo. Il modo sbagliato di guardare all'affitto nel tempo ha portato invece a considerare questa modalità abitativa come una "minorità" e, conseguentemente ha fatto apparire accettabile una riduzione della sfera dei diritti dell'inquilino. Questa è una tendenza che deve essere invertita. L'impegno del SUNIA deve essere pertanto volto a riaffermare la dignità dell'abitare in affitto, affinché vivere in affitto sia riconosciuto come un diritto e come un luogo di diritti.

1 Insieme alla questione fondamentale del livello
2 dei canoni delle locazioni private è necessario af-
3 frontare con grande energia la questione delle re-
4 gole contrattuali e dell'effettivo esercizio dei dirit-
5 ti degli inquilini.

6 Il lungo periodo di evasione della legge di equo
7 canone e l'affermazione del canale libero hanno
8 sedimentato la convinzione che sulle regole con-
9 trattuali tutto è permesso: la rivalutazione integra-
10 le del canone ogni anno con il 100% della varia-
11 zione ISTAT, lavori di manutenzione straordinaria
12 a carico dell'inquilino o richiesta degli interessi
13 legali, richiesta pregiudiziale di garanzie di terzi o
14 di fidejussioni, messa in discussione del diritto del
15 conduttore a partecipare all'assemblea, fino ad ar-
16 rivare a ricatti ancora più pesanti.

17 Di fatto le stesse garanzie del codice civile sul-
18 la locazione vengono negate. Questo senso comu-
19 ne è alimentato dal fatto che la casa è un fattore
20 determinante, al pari del lavoro, per la vita delle
21 persone e quindi molto spesso si è costretti ad ac-
22 cettare qualsiasi forma di ricatto.

23 In questo settore, inoltre, per le caratteristiche
24 del mercato delle locazioni private, quasi comple-
25 tamente in mano alla piccola proprietà diffusa, la
26 solitudine del cittadino è totale ed il senso di im-
27 potenza assoluto.

28 Lo stesso ricorso alla magistratura è vissuto co-
29 me estrema ratio non per far valere i propri diritti
30 sulle clausole contrattuali inaccettabili, ma solo
31 per eventualmente contrastare la possibilità di uno
32 sfratto.

33 Questo clima di assenza di regole va assoluta-
34 mente contrastato oltre che, naturalmente per tute-
35 lare la nostra rappresentanza, anche per riafferma-
36 re il rispetto delle regole come principio generale
37 e soprattutto come garanzia per i soggetti più de-
38 boli contro la prepotenza e l'arroganza.

39 Una campagna nazionale di denuncia di questi
40 comportamenti deve accompagnare la richiesta
41 di aprire un tavolo di confronto con le nostre con-
42 troparti per arrivare ad un "contratto nazionale
43 dell'affitto" che stabilisca modelli e regole con-
44 trattuali validi erga omnes anche per il canale li-
45 bero.

Particolare attenzione bisogna porre ai problemi abitativi degli studenti. L'assenza di una regolamentazione efficace e mirata per il mondo universitario, ha reso la locazione agli studenti molto appetibile sia per l'alto rendimento che per l'evacuazione ad essa connessa.

Infatti il mondo delle locazione universitarie è spesso caratterizzato da situazioni irregolari, contratti non registrati, più spesso inesistenti, lo scioglimento nell'irregolarità nei subentri per i contratti regolari, pagamento dei canoni di locazione in nero e l'impossibilità di poter godere delle agevolazioni fiscali vigenti.

A ciò si associa il fatto che più spesso non sono abitazioni ad essere locate, bensì camere o posti letto, i cui costi quasi mai rispondono alla qualità alloggiativa, unitamente alla precarietà che caratterizza queste locazioni sia per l'accesso che per la conduzione.

Di fronte a simili situazioni, sicuramente non rappresenta una risposta la creazione di un campus esterno alla città e lontano dai luoghi di aggregazione socio – culturali, che ha l'intento di isolare lo studente dalla partecipazione alla vita quotidiana della città che lo ospita, invece che ritenere la sua presenza un arricchimento sul territorio.

Occorre promuovere la regolarità contrattuale e fiscale, un quadro certo di diritti e doveri e la garanzia di una sistemazione alloggiativa sicura, confortevole ed idonea alle necessità.

A questo fine sarebbe utile estendere le agevolazioni fiscali nella misura massima prevista dal TUIR (Testo unico delle imposte sui redditi) per ogni titolare o contitolare di contratto di locazione o sublocazione redatto in forma scritta e regolarmente registrato.

La conciliazione obbligatoria nel settore abitativo

Sul fronte dell'esigibilità dei diritti una opportunità importante può essere rappresentata dalla introduzione della conciliazione obbligato-

ria su locazione e condominio come condizione pregiudiziale e imprescindibile per agire in giudizio.

Il Sunia denuncia da tempo le carenze e le inefficienze di un sistema di giustizia civile che penalizza le fasce più deboli e disagiate della popolazione e che, in molti casi, compromette nella sostanza l'affermazione e il riconoscimento di diritti.

Come nel settore dei rapporti di lavoro, che già vede operativo questo strumento, va pienamente salvaguardato il diritto del cittadino, in questo caso dell'utente abitativo, alla tutela e rappresentanza sindacale dei diritti anche in questa procedura.

Vanno quindi rafforzate e valorizzate le forme e i livelli di conciliazione paritetica e bilaterale, già esistenti in forma volontaria e contrattuale, tra le rappresentanze collettive delle parti, fornendo a queste una adeguata funzione nel nuovo sistema di conciliazione.

Devono essere contenuti, e in molti casi resi gratuiti, costi del servizio conciliativo per l'utente, specie delle fasce più deboli.

Il SUNIA, insieme alla campagna di denuncia delle violazioni sui contratti, deve valorizzare questo strumento attraverso una informazione capillare sulla utilità e la praticabilità del nuovo strumento.

La riforma del condominio

La riforma del condominio all'esame del Parlamento sarà reale ed incisiva se porrà al centro i diritti dell'utente abitativo e le regole e gli obblighi per una convivenza civile e un uso sostenibile e virtuoso degli alloggi, degli edifici e del quartiere.

La partecipazione e la reale agibilità dell'assemblea dei condomini e degli utenti, a partire dai conduttori che con la riforma in discussione vedono ampliati i loro poteri di partecipazione e deliberazione, sono fattori decisivi.

Sia riguardo al servizio di riscaldamento, che

agli altri servizi comuni ai loro costi e alle modalità di utilizzo dei beni e risorse comuni, acqua, energia, ambiente condiviso, tutti gli utenti devono essere coinvolti e responsabilizzati.

Il complesso condominiale, l'edificio a proprietà unica, il condominio misto nell'edilizia residenziale pubblica o privatizzata, devono caratterizzarsi sempre più come soggetti centrali nella programmazione del recupero e della riqualificazione edilizia e ambientale dei quartieri.

Su questo, oltre che la riforma delle regole giuridiche condominiali, è necessario porre la questione centrale e indifferibile delle opportunità finanziarie, creditizie e fiscali che a questo soggetto vanno riconosciute. Partendo dal dato, purtroppo disatteso dall'ultima legge finanziaria, che l'incentivazione e l'agevolazione vanno commisurate alla reale incidenza dell'intervento su qualità, risparmio, efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

La class action

Il Sunia, preoccupato dei ritardi e delle limitazioni che sino ad oggi ha subito la Class action, cioè l'azione civile risarcitoria collettiva inserita nel codice del Consumo a tutela dei consumatori e degli utenti, dovrà vedersi impegnato, come soggetto legittimato all'azione, nella individuazione di vertenze collettive che potranno essere attivate in particolar modo nel settore della fornitura di beni, servizi e credito all'abitazione e al condominio consumatore oltre che nell'ambito della difesa delle componenti ambientali e di sicurezza dell'abitare.

Analogamente sarà necessario affermare la legittimazione del sindacato nelle azioni collettive rivolte alla Pubblica Amministrazione come prevista dal recente decreto legislativo in materia che estende anche a questo ambito pubblico le tutele collettive dell'utenza contro i ritardi e le inadempienze della pubblica amministrazione.

Il ruolo contrattuale del SUNIA

Il rinnovo degli accordi territoriali, all'interno di questi la contrattazione sui canoni del social housing, il contratto nazionale dell'affitto sono i terreni di iniziativa sui quali riaffermare e rilanciare il ruolo contrattuale del SUNIA con le controparti naturali.

Insieme a questo, il confronto con gli interlocutori istituzionali (in particolare Regioni e Comuni) sulle politiche abitative afferma e completa il ruolo di rappresentanza di un diritto di cittadinanza fondamentale qual'è la casa.

La definizione delle piattaforme e la conduzione delle vertenze di un ambito diverso dal rapporto di lavoro, ma che incide pesantemente sulla difesa di salari e pensioni, non può che avvenire, come è sempre avvenuta, all'interno di un quadro e di un orizzonte condiviso e quindi confederale.

Per un protagonismo degli utenti della città - Il ruolo del SUNIA nella contrattazione sociale

Oggi è necessario riprendere ad elaborare ed a costruire vertenzialità intorno all'intreccio tra tutele dei redditi dei lavoratori e dei pensionati, qualità dell'abitare e qualità urbana.

Il SUNIA è un punto di osservazione privilegiato, perchè da sempre opera sul territorio ed è quindi a pieno titolo il soggetto sindacale che può e deve rappresentare i bisogni e le domande che su quel terreno vengono espresse. Oltre ai costi diretti dell'abitazione, quelli dei servizi e delle tariffe connesse, la mobilità urbana ed i costi sia economici che sociali, la manutenzione e la qualità della città e dei quartieri, l'impatto sociale delle scelte urbanistiche, sono tutti terreni sui quali bisogna costruire una vera e propria rappresentanza degli utenti della città.

È evidente quindi come l'azione e l'elaborazione del SUNIA debbano diventare a pieno titolo una parte importante della contrattazione sociale come si è andata definendo nell'elaborazione della CGIL e nel documento "I diritti ed il lavoro

oltre la crisi” e come l’intreccio con il lavoro e l’elaborazione delle categorie possa rappresentare un terreno di arricchimento complessivo.

La federazione alla CGIL

La piena affermazione di questo ruolo di soggetto sindacale che contratta costi, qualità e diritti può realizzarsi solo all’interno di un quadro confederale, non può quindi prescindere dalla CGIL.

Così come la CGIL non può prescindere dalle politiche abitative nella contrattazione delle politiche di welfare sia a livello nazionale che territoriale.

Al di fuori di questo paradigma esiste solo la progressiva marginalizzazione e/o corporativizzazione dei bisogni e dei diritti connessi all’abitare e, come conseguenza, la progressiva estinzione del SUNIA come soggetto di rappresentanza.

Per questi motivi, anche alla luce delle esperienze maturate in questi anni e del rinnovato impegno sui diritti di cittadinanza come parte significativa della politica del Sindacato, bisogna superare il concetto di autonomia come separatezza e sostituirlo con un **Patto Federativo con la CGIL** che riconosca al SUNIA il ruolo di soggetto contrattuale che, all’interno della politica della Confederazione, rappresenta ed organizza i bisogni connessi all’abitare ed ha un suo ambito specifico di intervento negoziale.

Sul fronte della tutela individuale e dei servizi il patto federativo dovrà prevedere una maggiore compenetrazione all’interno del sistema dei servizi, a partire da quello fiscale, per arrivare alla costruzione di una filiera che, sfruttando i possibili intrecci delle rispettive basi informative, allarghi sia le tutele individuali degli iscritti in altri ambiti sia la base organizzata.

Il patto federativo, che dovrebbe portare a sintesi nazionale anche le esperienze più avanzate tra gli accordi già esistenti a livello territoriale, sancirebbe, in buona sostanza, l’assunzione, da parte

della CGIL, delle politiche abitative come uno dei settori strategici sia nelle politiche di welfare che nella contrattazione sociale e territoriale, riconoscendo, anche con l’elezione negli organismi di direzione ai vari livelli, il SUNIA come l’organizzazione che, nella Confederazione, si occupa di questo settore.

È questo il senso che diamo alla proposta di federazione avanzata nel documento congressuale della CGIL “ **I diritti ed il lavoro oltre la crisi**”, la cui concreta attuazione dipenderà, naturalmente, dall’esito del congresso stesso.

I rapporti unitari

La prospettiva dell’unità resta essenziale e ciò deve tradursi nella volontà di ricercare, anche con passaggi graduali, sintesi comuni su piattaforme e vertenze.

Anche se nel recente passato sono stati molti i punti di divisione dobbiamo sentire il senso di responsabilità nei confronti dell’inquinato per superare le divisioni e lavorare insieme.

La ripresa dell’iniziativa con Sicut ed Uniat Uil sulla costruzione delle piattaforme regionali sull’edilizia sociale, il rinnovo degli accordi territoriali della 431, il tavolo per il rinnovo della convenzione nazionale sono priorità che vanno affrontate unitariamente e l’occasione per riallacciare i nodi di un percorso comune.

L’organizzazione

Il Sunia, che ha come obiettivo quello di intervenire su:

- 1 contrattazione sugli affitti e affermazione dei diritti all’abitare;
- 2 costi e qualità dei consumi dell’abitare;
- 3 qualità urbanistica ed organizzazione della città;

deve avere una struttura organizzativa adeguata a questo scopo.

Vanno quindi istituiti tre dipartimenti di lavoro

corrispondenti ai settori di intervento sopra descritti.

I dipartimenti di lavoro sono centri di elaborazione ed organizzazione delle politiche sindacali comuni a più ambiti di intervento, dall'edilizia residenziale pubblica, al social housing, alla proprietà diretta, ai lavoratori migranti, sia a livello nazionale, sia come supporto alla definizione delle politiche territoriali.

Vanno sviluppate politiche mirate a specifici segmenti della domanda, ad esempio i giovani, prevedendo anche, se necessario a questo scopo, forme associative federate al SUNIA con forme autonome di elaborazione ed iniziativa. Esperienze significative come Casa abile a Bologna per i diversamente abili, e Casa senza frontiere a Milano per i lavoratori migranti, vanno estese anche ad altre realtà territoriali.

In questa prospettiva l'APU rappresenta l'esperienza più significativa per diffusione territoriale, riconoscimento politico ed organizzativo.

Una associazione, questa, autonoma per l'elaborazione politica e l'iniziativa del settore specifico, ma all'interno di una linea condivisa, con la quale il SUNIA sottoscrive un patto federativo che garantisce tale autonomia, riconducendo allo statuto del SUNIA gli aspetti normativi, fiscali, di bilancio e di gestione delle risorse e del personale, oltre che regolare i livelli di rappresentanza dell'Associazione nelle istanze congressuali del SUNIA.

L'obiettivo politico è quello di rafforzare la presenza nel settore della proprietà utente non solo sui tradizionali terreni, ma sulle linee di intervento generale delineate in precedenza, uscendo organizzativamente da una logica di separatezza, molto spesso solo formale.

Un'attenta valutazione dello stato dell'organizzazione dimostra la necessità di razionalizzare la struttura per rafforzarne la direzione politica a livello regionale e locale.

Non è necessaria una operazione di ingegneria organizzativa, ma la presa d'atto che in molte realtà territoriali è necessario un raccordo comprensoriale con realtà vicine ed a volte direttamente

1 con il livello regionale. La debolezza organizzativa di alcune strutture provinciali pone oggettivamente dei problemi di autonomia giuridica e finanziaria che possono essere superati attraverso l'accorpamento in strutture comprensoriali più ampie che raggiungano la massa critica necessaria a garantire una autonomia giuridica e finanziaria. Questo modello di riforma organizzativa potrebbe essere quella configurato nel regolamento per il X Congresso.

13 **La formazione**

15 L'allargamento degli orizzonti di rappresentanza del SUNIA, dal diritto alla casa in senso stretto, agli interventi nel campo dei servizi connessi alla casa: acqua, energia elettrica, gas, rifiuti solidi urbani, ecc. assieme ad ulteriori miglioramenti nella qualità dell'offerta di consulenza e assistenza già oggi elevata, pone la necessità di sviluppare il sistema di formazione dei quadri e gruppi dirigenti del Sunia. Si tratta di individuare risorse e modi organizzativi che consentano reali avanzamenti nella qualità del nostro impegno.

29 **L'informazione e la comunicazione**

31 La circolazione delle informazioni all'interno della struttura è un contributo fondamentale alla crescita dell'intera organizzazione.

34 È per questo che bisogna superare i limiti che oggi ci impediscono non tanto la comunicazione dal centro alla periferia, quanto quelli dalla periferia al centro ed orizzontalmente tra le strutture. Il nuovo dipartimento di organizzazione dovrà porre particolare cura a questo aspetto per valorizzare esperienze positive ed estenderle a tutto il territorio nazionale.

42 Oltre all'Agenda quindicinale varata di recente, che raccoglie le iniziative ed i documenti sia a livello centrale che territoriale, va riprogettato il sito internet, dandogli una impronta orientata

alle iniziative ed alle informazioni dalle realtà territoriali pur mantenendo, ovviamente, la caratteristica di “giornale” ufficiale dell’organizzazione. È necessario, insomma, che il sito rappresenti simbolicamente la ricchezza di una organizzazione nazionale radicata ed attiva su tutto il territorio. Il sito dovrà inoltre diventare il punto di riferimento obbligato di tutti coloro che si occupano di casa e territorio per la completezza di dati ed analisi che è in grado di fornire. Fondamentale a questo scopo è riprendere il progetto di rete informativa regionale sugli indicatori principali del settore abitativo inteso in sen-

1 so lato. Progetti, finanziamenti, utilizzo effettivo
2 degli stessi, bandi ed analisi delle graduatorie,
3 social housing, ecc. devono diventare l’oggetto
4 di un flusso di informazioni ordinario che qualifi-
5 fichi il nostro lavoro ed affermi pienamente il
6 SUNIA.

7 Accanto a queste forme di comunicazione biso-
8 gna porre particolare attenzione ai nuovi strumen-
9 ti di relazione e comunicazione rappresentati dal
10 social network. L’efficacia di questi strumenti nel-
11 la diffusione delle informazioni e della mobilita-
12 zione è ormai evidente, sta alla nostra capacità uti-
lizzali al meglio.

X CONGRESSO SUNIA

REGOLAMENTO CONGRESSUALE

(ART. 12 STATUTO)

approvato all'unanimità al Consiglio Generale del 20 gennaio 2010

Il Consiglio Generale del Sunia delibera la convocazione del X Congresso del Sunia a Fiuggi i giorni 7-8-9 aprile 2010, e approva il seguente Regolamento:

1. Il Documento congressuale nazionale approvato dal Consiglio Generale deve essere sottoposto a discussione e votato a tutti i livelli in cui si svolge la fase congressuale. Il testo deve essere immediatamente portato a conoscenza dell'organizzazione.
2. I punti di modifica allo Statuto allegati al Documento congressuale costituiranno la base di un articolato di norme di modifica e integrazione dello Statuto che la commissione statuto nominata dal Consiglio generale del 20 novembre 2009 predisporrà entro 20 giorni dalla data di approvazione del documento congressuale.
3. Nel termine di 10 giorni dalla approvazione, da parte del Consiglio Generale, del Documento congressuale nazionale è possibile la presentazione di eventuali tesi alternative su singoli paragrafi o capitoli o di documenti interamente alternativi.

Tali tesi e documenti per essere regolarmente presentati e acquisiti dovranno essere sottoscritti da:

- 3.1 - almeno 10 componenti del Consiglio Generale;
 - 3.2 - almeno 120 componenti di organismi dirigenti di federazioni provinciali;
 - 3.3 - almeno 4 organismi dirigenti del Sunia, appartenenti a 4 diverse regioni, che li abbiano votati con la maggioranza del 50%+1 degli aventi diritto;
 - 3.4 - 1000 iscritti che siano tali alla data del 20/09/2009.
4. Nel successivo termine di ulteriori 5 giorni dovrà essere predisposta, a cura degli organismi dirigenti ai vari livelli centrale e territoriale, la stampa del documento e degli altri eventualmente presentati ai sensi del precedente art. 2, la loro pubblicizzazione e diffusione, assumendo il carattere di Documento Congressuale Nazionale per la discussione e la votazione nei congressi intermedi.
 5. Nel successivo termine di ulteriori 15 giorni dovranno tenersi le riunioni degli organismi dirigenti ai vari livelli congressuali che assumono il documento nazionale e deliberano:
 - i periodi e le date dei congressi oltre che le modalità concrete di svolgimento degli stessi per le relative strutture di appartenenza;
 - i criteri e la determinazione dei rapporti iscritti delegati nei vari eventuali congressi di base.
 6. La Commissione nazionale di garanzia per il X Congresso, nominata dal Consiglio Generale e composta da Edoardo Rossetti, Lina Calonghi, Franco Bravo, Rossano Iannoni e Angelo Garofalo, dovrà coordinare in rapporto con la segreteria nazionale le varie fasi congressuali e assicurare il rispetto dello Statuto e del presente regolamento, fatti salvi i poteri del Consiglio Generale.
 7. Ai congressi ai vari livelli devono essere invitate le istanze superiori.
 8. Alla conclusione del dibattito generale nei congressi ai vari livelli si procederà alla fase di votazione con il seguente ordine:

- gli emendamenti al documento congressuale;
- le tesi alternative su singoli paragrafi o capitoli;
- il documento congressuale nazionale;
- le proposte di modifica dello Statuto provinciale (solo nei congressi provinciali);
- le proposte di modifica allo Statuto nazionale;
- gli ordini del giorno, esclusivamente riguardanti temi e materie non trattati nel Documento Congressuale;
- elezione dei delegati al congresso dell'istanza superiore;
- elezione degli organismi dirigenti statutarî;
- approvazione di un eventuale Documento conclusivo del Congresso territoriale.

9. Il Congresso nazionale dovrà essere preceduto dai Congressi delle federazioni provinciali o territoriali comunque denominate. I Congressi delle federazioni provinciali e territoriali, comunque denominate, devono essere convocati, tenendo conto delle particolari situazioni locali, con tempi e luoghi che garantiscano la massima partecipazione degli iscritti e uno stretto collegamento e coordinamento col Congresso Cgil territoriale fissando una data a questo precedente e assicurando la presenza della Confederazione ai lavori del Congresso.

La convocazione deve avvenire con la massima pubblicizzazione e informazione ed in modo tale da garantirne la conoscenza a tutti gli iscritti.

In preparazione dei congressi provinciali si svolgeranno, ove possibile, assemblee congressuali di casggiato e di sezione alle quali possono partecipare tutti gli iscritti per l'anno 2009.

L'ordine del giorno dei lavori congressuali dovrà prevedere:

- a) la nomina della presidenza del congresso;
- b) la discussione del documento congressuale approvato dal Consiglio Generale e degli eventuali documenti presentati ai sensi art. 2 del presente regolamento;
- c) la discussione e approvazione delle proposte di modifica allo statuto provinciale e allo statuto nazionale;
- d) la relazione dell'attività svolta dall'ultimo congresso con l'indicazione del numero degli iscritti e l'illustrazione della situazione finanziaria;
- e) la nomina delle commissioni;
- f) La nomina dei delegati al congresso nazionale;
- g) l'elezione degli organismi dirigenti.

10. Il X Congresso nazionale è composto dai delegati eletti nei Congressi provinciali o territoriali comunque denominati, in ragione di 1 ogni 800 iscritti o frazione di 800 superiore a 401 alla data del 31/12/2008, salvo il diritto ad almeno 1 delegato per ogni federazione provinciale ovvero sezione territoriale di comune capoluogo di provincia. In tutti i congressi territoriali nell'elezione dei delegati al congresso nazionale dovrà essere assicurata una presenza di delegati indicati nelle assemblee congressuali APU. Il Congresso, al termine del dibattito, procede alla votazione di mozioni e documenti conclusivi, all'approvazione delle modifiche allo Statuto e all'elezione degli organismi dirigenti secondo quanto stabilito dallo Statuto.

11. Tutti i congressi territoriali devono discutere e votare sul Documento Congressuale e in quella sede possono essere presentati e votati gli emendamenti al documento varato dal Consiglio Generale, allo Statuto della federazione provinciale e allo Statuto nazionale, e agli eventuali documenti presentati ai sensi art. 2.

12. Le votazioni sul documento e sullo statuto, come pure le votazioni per le elezioni dei delegati al congresso dell'istanza superiore e per la composizione degli organismi dirigenti, avvengono in modo palese salvo richiesta di voto a scrutinio segreto da parte del 25% dei votanti. Le votazioni sulle eventuali tesi o capitoli alternativi avvengono con modalità di voto contrapposto. (Prima si vota la tesi alternativa successivamente il documento). I delegati possono votare una sola tesi o capitoli alternativi. Il risultato della votazione viene inviato alla commissione nazionale.
- Ai Congressi possono essere presentati ordini del giorno purché non facciano riferimento ai temi già trattati nel documento congressuale. Su di essi la commissione politica esprimerà il proprio parere; se esprime parere contrario l'ordine del giorno è sottoposto al voto del congresso.
13. In apertura dei lavori si dovrà procedere alla elezione del presidente e della presidenza che guiderà i lavori e ne garantirà il regolare svolgimento.
- Su proposta del presidente o della presidenza, a seconda delle dimensioni del congresso, il congresso dovrà eleggere:
- la commissione verifica poteri;
 - la commissione politica;
 - la commissione per la modifica allo Statuto;
 - la commissione elettorale.
- Se necessario sarà eletto un ufficio di segreteria che avrà il compito di assolvere a tutte le attività esecutive legate allo svolgimento del congresso.
- Degli atti, adempimenti e deliberazioni assunti nel Congresso sarà stilato verbale.
14. Alle assemblee congressuali ai vari livelli saranno invitati i rappresentanti delle corrispondenti strutture di categoria della CGIL, dello SPI, del SICET e dell'UNIAT, e le forze sociali.
15. All'elezione dei delegati al Congresso nazionale si procede nei Congressi delle Federazioni provinciali o territoriali comunque denominate.
16. Il presente regolamento disciplinerà ogni eventuale congresso straordinario o di costituzione che dovesse intervenire nel periodo di tempo intercorrente tra il X e l'XI congresso.