

## **MOZIONE**

### ***Misure urgenti per il contrasto della morosità negli alloggi ATER Umbria, per la salvaguardia della stabilità finanziaria dell'Ente e il rafforzamento delle politiche regionali di edilizia residenziale pubblica.***

#### **PREMESSO CHE:**

- nel corso del mandato 2020–2024, la Giunta Tesei ha costruito un sistema organico di tutela degli assegnatari di alloggi ERP in condizioni di morosità incolpevole, portando il Fondo per la Morosità Incolpevole a 450.000 euro annui — più di tre volte la dotazione media del triennio precedente (135.000 euro) — coniugando la protezione delle famiglie fragili con la salvaguardia dell'integrità finanziaria di ATER Umbria;
- con la D.G.R. n. 292 del 2024 è stato deliberato uno stanziamento straordinario di 1,5 milioni di euro per contributi fino a 6.000 euro per nucleo familiare (ISEE fino a 24.000 euro), a copertura del 95% dei debiti condominiali progressi e del 50% degli arretrati di canone;
- il Regolamento Regionale n. 3 del 29 febbraio 2024, elaborato in accordo con le organizzazioni sindacali degli inquilini, ha introdotto un sistema tariffario proporzionale all'ISEE con canone minimo di 50 euro mensili per i nuclei con reddito fino a 3.000 euro, superando il meccanismo introdotto dalla giunta Marini la cui applicazione pedissequa avrebbe generato incrementi superiori ai canoni di mercato, con il rischio concreto di abbandono degli alloggi da parte degli assegnatari in regola;
- la mappatura puntuale delle posizioni debitorie, condotta da ATER Umbria in raccordo con la Guardia di Finanza per distinguere la morosità incolpevole da quella residua, ha consentito di non eseguire alcuno sfratto per morosità incolpevole dal marzo 2020 fino a tutto il 2024;
- l'Assessorato alle Politiche della Casa, guidato dal proponente nella scorsa legislatura, ha esercitato una costante azione di sollecitazione nei confronti dell'amministrazione di ATER Umbria affinché fossero attivate operazioni straordinarie di riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico avvalendosi delle agevolazioni del Superbonus 110%: tale opportunità, se fosse stata pienamente colta, avrebbe generato un flusso finanziario stimato in oltre 60 milioni di euro, consentendo la rigenerazione di centinaia di alloggi ben oltre il numero

record di circa 600 già recuperati e resi disponibili per nuove assegnazioni nel corso della scorsa legislatura;

### **CONSIDERATO CHE:**

- nell'ultimo anno e mezzo la morosità degli assegnatari ha assunto carattere strutturale: i dati resi noti nel luglio 2025 dalla governance dell'Ente registrano circa 2.000 nuclei morosi su 7.825 appartamenti occupati — pari a circa il 25% dell'utenza — per un debito complessivo di 12 milioni di euro, di cui 10,5 milioni riconducibili a morosità incolpevole e 1,5 milioni a morosità residua, a conferma che l'erosione del potere d'acquisto di molte famiglie ha ormai superato la capacità di assorbimento delle misure fin qui adottate;

- il trend, lungi dall'arrestarsi, sembrerebbe mostrare nei mesi successivi segnali ulteriormente preoccupanti, nonostante le direttive impartite e gli interventi precedentemente attivati per ricondurre il fenomeno al minimo fisiologico;

- il mancato versamento degli oneri condominiali produce conseguenze immediate sulla qualità della vita dell'intera utenza, determinando la sospensione di servizi essenziali quali il funzionamento degli impianti elevatori, il riscaldamento centralizzato, l'illuminazione delle parti comuni, la manutenzione ordinaria e la copertura assicurativa degli edifici, con ricadute dirette in termini di sicurezza, decoro e coesione sociale;

- tale dinamica rischia di compromettere l'equilibrio dei flussi finanziari di ATER Umbria nella fase più critica dell'avanzamento dei cantieri di rigenerazione urbana finanziati con risorse PNRR e Fondo Complementare: l'intervento di Ponte San Giovanni (circa 23 milioni di euro, con la parziale demolizione avviata nel marzo 2024) e la riqualificazione del quartiere San Valentino–San Lucio a Terni (oltre 14,5 milioni di euro), per i quali una flessione non controllata della liquidità aziendale può generare criticità aggiuntive;

- aggrava ulteriormente il quadro la presenza di circa 1.300–1.850 alloggi sfitti, pari a circa il 20% del patrimonio totale, in larga misura non immediatamente assegnabili per carenza di interventi di riqualificazione, a fronte di una domanda abitativa rilevante; la giunta precedente ha sempre sollecitato il ricorso a tutti i meccanismi di recupero disponibili, dai finanziamenti BEI al project financing già applicato in altre regioni, nonché alla vendita sul mercato di alloggi selezionati con l'obiettivo di liberare risorse per il fine istituzionale e restituire al mercato immobili altrimenti bloccati;

### **VALUTATO CHE:**

- l'assenza di una risposta strutturata rischia di vanificare il sistema di protezione costruito nel quinquennio precedente, scaricando sulle famiglie più fragili — ma di fatto anche sugli assegnatari in regola con i pagamenti — le conseguenze di una situazione debitoria in progressivo aggravamento;

- la manovra fiscale adottata dalla Giunta Proietti genera rilevanti maggiori entrate — quantificate in circa 184 milioni di euro — che rendono disponibili risorse aggiuntive rispetto

ai saldi storici, rendendo ingiustificabile il protrarsi dell'inerzia su una materia che investe direttamente la stabilità finanziaria di un ente strumentale regionale e i diritti abitativi di migliaia di famiglie umbre;

**IMPEGNA LA GIUNTA REGIONALE A:**

1. riferire in sede di Commissione Consiliare competente, nel minor tempo possibile, l'ammontare aggiornato della morosità degli assegnatari ATER Umbria al 31 dicembre 2025 e al 31 marzo 2026, articolato per arretrati di canone e oneri condominiali, per ripartizione tra morosità incolpevole e morosità residua e per numero di nuclei familiari coinvolti, con dettaglio comune per comune;
2. stanziare, nell'ambito delle risorse generate dalla manovra fiscale regionale, adeguate risorse finanziarie per il rifinanziamento del Fondo per la Morosità Incolpevole per l'anno 2026, aggiornando i criteri di accesso in funzione dell'effettiva evoluzione del fenomeno;
3. predisporre un piano organico di rientro degli arretrati accumulati, che individui strumenti gradualmente e sostenibili per la riscossione — incluse rateizzazioni calibrate sulle condizioni reddituali dei nuclei e meccanismi di recupero coattivo per la morosità residua — in modo da affrontare il problema salvaguardando in contemporanea l'equilibrio finanziario di ATER Umbria;
4. verificare puntualmente l'osservanza dei piani di rientro già sottoscritti dai nuclei familiari beneficiari di contributi a fondo perduto, assumendo le conseguenti determinazioni nei confronti di quanti risultino inadempienti rispetto agli impegni assunti;

*Il Consigliere Regionale*

*Enrico Melasecche Germini*