



Un **nuovo Piano**
nazionale
per il **diritto**
alla **Casa**



Partito Democratico

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

Premessa

Sul terreno delle politiche della Casa serve una svolta radicale.

Siamo infatti in un Paese nel quale per troppo tempo è stata rimossa la centralità costituita dalla questione del "diritto all'abitare".

Essa riguarda le vite delle persone, delle comunità, delle città in un contesto nel quale gli stessi bisogni abitativi sono cambiati e si richiedono risposte diversificate, specialmente a fronte dell'aumento delle diseguaglianze e nel pieno di transizioni che trasformano lo spazio urbano.

Le classi dirigenti italiane, salvo rare eccezioni, hanno, troppo a lungo, ritenuto che una questione di tale rilievo potesse essere ignorata o, nei fatti, demandata al semplice gioco tra "domanda" e "offerta" o, infine, delegata sostanzialmente e in forma marginale alle politiche locali senza un chiaro quadro di riferimento.

La conferma di tutto questo è rappresentata dalle scelte del governo Meloni che in questi anni ha sostanzialmente smesso di finanziare il Fondo sostegno affitti e il Fondo per la morosità incolpevole, ha presentato sulla questione rilevantissima degli affitti brevi ricette assolutamente insoddisfacenti e parziali (affidate alla ministra Santanchè..), ha emanato un intervento striminzito - una sorta di "piano condoni" - redatto dal Ministro Salvini, in pratica un regalo destinato ai più furbi e non una visione del governo della trasformazione urbana adeguata alle diverse necessità.

L'Italia - è allora sempre più evidente - attende da decenni un vero e proprio "Piano Casa" che riguardi le strategie e le politiche da realizzare per non lasciare sole le persone di fronte al tema dell'abitare, di fronte al proprio progetto di vita, di fronte all'esplosione - in alcune grandi aree metropolitane ma non solo - dei costi delle abitazioni e, contestualmente, d'innanzi allo spopolamento delle aree interne.

Affermiamo tutto ciò sapendo che non c'è più tempo da perdere poiché la carenza di una politica nazionale ambiziosa e organica, di una solida cornice di riferimento, ha contribuito ad ampliare la forbice e i divari tra i diversi territori, tra chi ha e chi non ha, tra chi può e chi non può e ha reso anche più deboli gli strumenti a disposizione delle comunità e degli stessi Enti locali da cui (non casualmente) continuano ad arrivare proposte particolarmente utili e significative. Le priorità che segnaliamo si collocano in questo contesto.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

E ancora una volta lo ribadiamo: vogliamo che il nostro Paese, attraverso il pieno coinvolgimento delle sue diverse articolazioni istituzionali, delle parti sociali, delle forze economiche, degli operatori, della cittadinanza attiva, degli abitanti, si doti di un grande progetto coerente con il principio essenziale secondo cui la Casa è un tassello ineludibile delle politiche di welfare e un fondamentale diritto di cittadinanza, perché è un diritto, e non certo un "fatto privato", poter vivere in alloggi dignitosi e abitare in luoghi adeguati e sicuri, come hanno sottolineato, anche grazie alla battaglia condotta dal Partito Democratico, con grande forza, le istituzioni europee, attraverso due scelte che riteniamo essere potenzialmente particolarmente positive e innovative: l'attribuzione in sede di Commissione di una delega specifica (cosa nei fatti mai accaduta prima) e l'istituzione al Parlamento europeo di una Commissione Speciale per la Casa.

L'azione di cui si avverte sempre più il bisogno è dunque un'azione globale che riguardi le persone che vivono in condizioni di precarietà e fragilità sociale e, pure, chi ha sempre ritenuto di potersi cimentare con l'acquisto o l'affitto di un'abitazione corrispondente alle proprie necessità ed oggi si trova, molto più di prima, in una condizione di profonda esposizione ed incertezza.

La nostra proposta parte dunque dal ritenere cruciali i punti già sottolineati dalle amministrazioni delle più grandi città italiane ed espressi anche da alleanze sociali molto significative che hanno preso corpo in questi mesi. Pensiamo ai contenuti, ad esempio, del documento "Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare" promosso dal Forum Diseguaglianze e Diversità, insieme alle organizzazioni sindacali e del terzo settore, o pensiamo a quanto emerge a più riprese dalle università, dai comitati di quartiere, dal movimento degli studenti universitari, dalle organizzazioni di categoria, in particolare dai sindacati degli inquilini delle case popolari, dagli interessi organizzati o da esperienze (ricordiamo Alta Tensione Abitativa di Venezia) che hanno posto questioni peculiari molto rilevanti come il tema della regolamentazione degli affitti brevi.

Infine riteniamo doveroso ricordare quanto da più parti sottolineato in questi mesi in Parlamento: si deve arrivare alla rivisitazione dell'intera normativa concernente la materia urbanistica. Siamo infatti di fronte a regole spesso obsolete che non garantiscono a sufficienza interventi tempestivi per rispondere alla domanda abitativa, per reggere la "sfida" della transizione ecologica, per garantire la conservazione del suolo favorendo processi di rigenerazione e riqualificazione.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

CAMBIARE APPROCCIO

Gli italiani sono tra i maggiori proprietari di casa in Europa. Si stima che nel nostro Paese, circa il 73,7% delle famiglie viva in una casa di proprietà, a fronte rispettivamente del 64,7% e del 49,1% di Francia e Germania (Commissione Europea, 2021). Inoltre il 28% degli italiani è proprietario di altri beni immobili (ISTAT). Eppure, nonostante proprio l'importante mole di immobili, anche sfitti, a disposizione dei cittadini, nonché dello Stato, delle Regioni, delle partecipate e degli Enti locali, vi è una gigantesca "domanda" di Casa che non riesce a trovare un'adeguata risposta.

Diverse sono le ragioni che hanno limitato in modo significativo l'accesso all'abitare. Tra queste vi sono senza dubbio l'aumento dei tassi di interesse, il crollo del potere d'acquisto dei cittadini connesso all'inflazione e al blocco degli aumenti negli stipendi (in questo quadro risulta ancora più drammaticamente grave la politica del governo Meloni immobile sulla questione salariale), le condizioni lavorative precarie, la difficoltà ad ottenere un mutuo, l'aumento esponenziale dei valori fondiari nei principali capoluoghi (inversamente proporzionale a quello dei piccoli Comuni che, anzi, hanno subito un calo generalizzato del -16,6% secondo CENSIS), il già citato venir meno di strumenti a sostegno dell'affitto e così via: una combinazione di fattori che in trent'anni ha indebolito in modo prepotente il sistema di welfare sul quale si poggiava la risposta alla domanda di Casa in Italia.

Parallelamente, la capacità degli Enti locali di promuovere, rinnovare ed estendere il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ereditato dal Piano INA-Casa, nonché di programmare forme di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), ovvero social housing e co-housing, implementate sia dalle agenzie regionali e comunali, sia dal tessuto cooperativo e no-profit è significativamente diminuita.

Questo anche in ragione di una sensibile diminuzione di pianificazione territoriale da parte dello Stato.

Tali fattori hanno alimentato divari e discrepanze.

Del resto basti pensare al fatto che solo nell'ultimo decennio i mercati immobiliari di Milano, Roma, Bologna, Firenze, Venezia e di poche altre città-capoluogo o località ad alto afflusso turistico hanno subito picchi di +40% dei valori immobiliari, in modo direttamente proporzionale all'aumento generalizzato, +30%, dei prezzi al mq nei beni immobili delle maggiori città europee (EUROSTAT).

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

Ma qual è l'origine dei processi che hanno limitato l'offerta abitativa in Italia e in Europa avviando una sistematica mercificazione del bene-casa e dei successivi fenomeni espulsivi da essa generati?

Come hanno dimostrato ampi studi scientifici e accademici condotti a livello internazionale, si può affermare che la questione dell'emergenza abitativa sia stata alimentata tra i diversi fattori anche dalla cosiddetta 'finanziarizzazione della Casa', ovvero dal trattamento del bene-casa come prodotto finanziario. In altre parole progressivamente, negli scorsi tre decenni, alla "domanda", che soprattutto nei maggiori centri urbani non è mai rallentata - e ciò, si badi, è avvenuto anche in ragione di elementi di "forza" delle aree urbane stesse, in termini di loro capacità di crescita ed attrattività -, la politica ha scelto di non dare una risposta adeguata, liberalizzando totalmente il mercato dei beni immobili, i quali da 'bene- rifugio' per tutti gli italiani, stanno oggi progressivamente diventando un 'bene-esclusivo'.

In questo quadro intendiamo apportare un radicale cambiamento nell'approccio alle politiche abitative, attraverso l'affermazione di un diverso ruolo dello Stato, delle Regioni e dei Comuni, il governo della rendita fondiaria e la reintroduzione di sovvenzioni e incentivi.

In altre parole, quel che affermiamo è che la Casa sia innanzitutto un diritto e non possa essere trattata esclusivamente come un bene scambiabile, sia esso un prodotto prettamente immobiliare o finanziario. In questo senso, è necessario riconoscere sul piano giuridico che l'edilizia residenziale pubblica e l'edilizia residenziale sociale, che restano i principali strumenti di inclusione, siano riconosciuti come un 'servizio di interesse generale' (e non come un 'servizio di interesse economico- generale').

Non solo: l'innovazione delle politiche a cui facciamo riferimento deve permeare anche il dettato costituzionale.

Per questo riteniamo particolarmente rilevanti la Proposta di Legge Costituzionale (Morassut) per la "Modifica all'articolo 44 della Costituzione concernente il recupero sociale e urbanistico delle periferie urbane e delle aree interne" nonché quanto affermato nell'ambito della proposta di legge di iniziativa popolare del comitato promotore "Ma quale casa" che intende inserire in Costituzione proprio il principio ineludibile del "Diritto all'abitare".

Tutte le misure che proponiamo vanno dunque nella direzione di governare l'uso sregolato del bene casa e sempre in questo quadro riteniamo che vadano rilanciati gli strumenti, a parti-

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

re per l'appunto dai "fondi", di sostegno all'affitto. Strumenti da rivedere attraverso l'apporto degli Enti Locali e che devono poter supportare efficacemente quelle fasce di popolazione, potremmo dire potenzialmente di cosiddetto "ceto medio", che paradossalmente (in ragione della loro condizione economica) non hanno diritto ad accedere alle graduatorie dell'edilizia residenziale pubblica e tuttavia non possono cimentarsi autonomamente, specialmente in alcuni contesti urbani, con il mercato privato.

La riflessione che sorregge la nostra proposta è dunque semplice ed ambiziosa: riteniamo che sia decisivo riscoprire un ruolo più attivo dello Stato nel governo dei mercati immobiliari e che esso debba coincidere con investimenti significativi nella direzione della rigenerazione urbana, la limitazione delle pratiche di privatizzazione e alienazione del patrimonio pubblico dello Stato - sia rispetto alla 'riserva di ERP' sia di immobili e aree dismesse altamente strategiche come ex scali ferroviari, caserme e aree militari, sedi ministeriali, in cui si dovrebbero favorire partenariati pubblico-privato in leasing - mettendo al centro della loro riqualificazione la pianificazione di nuovi complessi di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata o comunque progettualità volte a tutelare l'interesse pubblico e lo sviluppo armonico delle città.

Inoltre riteniamo che si debba revisionare la normativa in vigore sia sui fondi d'investimento immobiliare e la loro tassazione, combattendo le speculazioni immobiliari e garantendo maggiore trasparenza, sia quella relativa ai contratti per il mercato d'affitto privato (seguendo, tra gli altri, i principi della dichiarazione sottoscritta al Comitato delle Regioni 'Housing for all: a call for a renewed European ambition', e siglata da numerose città europee).

UN PATTO PER L'ABITARE, UNA NUOVA AGENDA

Per andare in questa direzione, per produrre questa rottura delle abitudini consolidate, serve allora un grande "Patto per l'abitare" siglato da tutti i diversi attori interessati e fondato sulla consapevolezza che vada superata l'impostazione affermatasi in questi anni (salvo rare eccezioni: citiamo a titolo d'esempio positivo il PINQuA -Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare che si riprende in seguito).

In altre parole serve condividere l'analisi su quanto accaduto nei decenni che abbiamo alle spalle.

Decenni ben descritti proprio nell'ambito del già citato documento "Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare" curato dall'Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigene-

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

razione urbana” laddove in esso si afferma:

“Questa situazione non è frutto di casualità ma l’esito di un lungo concatenarsi di scelte susseguitesesi nel tempo: dopo il lungo ciclo iniziato nell’immediato dopoguerra con il Piano Fanfani e che si chiude con la messa in atto dei progetti promossi dal Piano Decennale (1978 - 1988) e rifinanziamenti (1989-1991), il problema della casa gradualmente scompare dall’agenda pubblica e dal dibattito disciplinare, con una drastica contrazione dei finanziamenti, della produzione di nuove abitazioni di edilizia residenziale pubblica e delle attività di riqualificazione e adeguamento del patrimonio esistente. Un tacito abbandono delle politiche precedenti, senza un dibattito pubblico né una riflessione sugli esiti positivi o negativi prodotti e sulle ragioni di un cambiamento, peraltro necessario, considerato l’evoluzione in atto”. Così, si prosegue “Negli ultimi decenni sono mutati non solo i profili sociali dei beneficiari di abitazioni pubbliche, ma ha subito modifiche anche il senso dell’abitare in generale e il ruolo della casa nei percorsi di vita e di lavoro delle persone. Sono inoltre profondamente mutati i processi di crescita e trasformazione urbana e le modalità di gestione di questi processi, creando un campo molto diverso di problemi e di opportunità per la predisposizione di politiche per la casa (basti pensare al ruolo importante svolto in passato dai Piani di Edilizia Economica e Popolare rispetto alle potenzialità per ora non chiaramente definite dei progetti di rigenerazione urbana). E, seppur a livello locale il quadro sia molto eterogeneo, l’approccio speculativo, senza alcun contrasto efficace, ha continuato ad essere ampiamente utilizzato guidando la crescita delle nostre città, e trasformando il diritto all’abitare in occasione di profitto e di sfruttamento insensato del territorio. E anche quando le iniziative di rigenerazione urbana succedutesi in questi ultimi anni hanno assunto il tema della “qualità dell’abitare”, alcune scelte non hanno consentito di intaccare un quadro di sostanziale abbandono del tema casa da parte delle politiche pubbliche”.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

LA REALTÀ CHE NON PUO' ESSERE IGNORATA: ALCUNI NUMERI SULL'EMERGENZA ABITATIVA NELL'ITALIA DEL 2025

La realtà di oggi è difficile da ignorare.

Siamo di fronte ad un vuoto di strategia nazionale che ha prodotto nel tempo città meno accessibili per le persone più povere, in alcuni casi finendo per contribuire, come accade in altri contesti a livello internazionale, alla loro "espulsione" e a piccoli centri o aree interne dove si è prodotto un processo di spopolamento, dato dalla desertificazione dei servizi o da questioni legate innanzitutto al lavoro e alla copertura infrastrutturale, preoccupante.

Un processo simile è stato assolutamente favorito dalla deresponsabilizzazione complessiva sul tema dell'abitare e ha prodotto una condizione emergenziale che possiamo riassumere in alcuni numeri (fonte: Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana) e che descrivono una realtà che non può essere in alcun modo ignorata. Si tratta di numeri a cui corrispondono condizioni di "vita vera" delle persone.

- In Italia sono presenti oltre 650.000 famiglie nelle graduatorie comunali per l'accesso ad una casa popolare (almeno 1.4 milioni di persone)
- Annualmente vengono emesse almeno 40.000 sentenze di sfratto che coinvolgono almeno 120.000 persone (con almeno 30.000 minori)
- Annualmente vengono eseguiti con la forza pubblica tra i 25 e i 30.000 sfratti che vedono coinvolti almeno 15.000 minori. A ciò corrisponde una capacità di reazione dei Comuni assolutamente non omogenea
- Pur non esistendo (e anche questo si configura come un gigantesco campanello d'allarme) una stima certa e condivisa del numero di case popolari sfitte, non utilizzate (ciò in ragione dell'opacità di alcuni enti), e per mancata manutenzione e assegnazione, si può ipotizzare che ci siano almeno 100mila case vuote di proprietà pubblica in un Paese con migliaia di persone senza casa.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

- I canoni di locazione registrano (fonte ISTAT) un aumento del 7.4% su base annua e del 14.2% su base biennale
- Secondo Eurostudent (2021), il 68% degli studenti italiani vive con i genitori, contro la media europea del 34%, e appena il 5% degli universitari italiani può permettersi di stare in una residenza universitaria contro una media europea del 17%.
- L'Italia impiega rispetto al tema dell'abitare, in termini di spesa pubblica, lo 0,01% del PIL.

Infine, se guardiamo allo sviluppo del decennio 2024-2033, la domanda complessiva di "casa" vedrà un saldo netto di 528mila abitazioni aggiuntive a quelle attuali (CRESME) e questo nell'attuale e sconosciuta assenza di politiche pubbliche.

LA NOSTRA IDEA DI PIANO

1) La Casa in Costituzione e la centralità dell'interesse pubblico nelle politiche per l'Abitare

Come già scritto crediamo importante produrre innovazioni perfino sul piano Costituzionale rispetto al tema dei luoghi di vita delle persone e delle politiche abitative. Inoltre va riaffermata la centralità delle risorse delle istituzioni pubbliche nella definizione delle stesse strategie sulla Casa. Questo significa immaginare una stagione segnata da un quadro rinnovato di regole e responsabilità e da importanti spostamenti di risorse e investimenti proprio verso l'abitare per tutti. Sapendo, ovviamente, che nel tempo in cui viviamo le scelte che si compiono devono essere totalmente condizionate da una considerazione: "giustizia climatica" e "giustizia sociale" vanno tenute insieme, ancora di più quando si ragiona di politiche riguardanti i luoghi dove vivono le persone. E dunque fornire nuove soluzioni alloggiative è possibile se e solo se si punta fino in fondo sul recupero, la riqualificazione, la rigenerazione urbana. Questo tema, essenziale, deve far parte pienamente dell'agenda europea.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

2) La creazione del Ministero dell'Abitare

Per affermare la piena centralità nazionale nell'ambito dell'azione del Governo del tema dell'abitare e per dare vita a funzioni di programmazione, implementazione e coordinamento degli strumenti indicati, anche armonizzando l'operato delle Regioni, dei Comuni e dei diversi enti interessati nonché per favorire il massimo dell'opera di concertazione con le parti sociali e gli interessi organizzati, si ritiene necessario dare vita ad un Ministero dedicato.

Dare vita ad un Ministero dedicato servirà anche a dotarsi di un'interfaccia governativa unitaria in previsione di possibili ed auspicati investimenti di matrice europea proprio sul tema dell'emergenza abitativa; non un Ministero "senza Portafoglio", quindi, ma un dicastero che gestisca un fondo complessivo di primi 4 miliardi con il compito di affrontare direttamente il fenomeno dell'emergenza abitativa che oggi riguarda la vita di numerosi cittadini italiani.

4 miliardi: questa è infatti la cifra che si ritiene necessaria per investire adeguatamente sul grande tema della Casa e per dare vita ad una nuova stagione di politiche efficaci.

Risorse che servano innanzitutto a :

- 1)** Provvedere al recupero, di concerto con istituzioni ed enti interessati, almeno del 100% degli alloggi vuoti (oggi stimati in circa centomila) di Edilizia Residenziale Pubblica, facendo anche leva sulle risorse europee
- 2)** Rilanciare il sistema dei fondi a sostegno dell'affitto, riprogrammandone le funzioni e prevedendone il potenziamento in particolare rispetto alle necessità degli under 35
- 3)** Rilanciare il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare
- 4)** Implementare progetti ad alto tasso di innovazione sociale anche nell'ambito dell'housing sociale
- 5)** Favorire interventi di recupero e riqualificazione degli alloggi pubblici ERP, ERS ed altro a partire dalla capacità di affrontare la questione prioritaria dell'efficientamento energetico (anche in relazione alle diverse iniziative europee già presenti in questo ambito tra cui InvestEu, RepowewrEU).

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

3) Serve una legge quadro sull'Edilizia residenziale pubblica e sociale

Per questo è stata depositata dal Gruppo del Partito Democratico in Parlamento una proposta di Legge recante "Disposizioni concernenti lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica e altre misure per la riduzione del disagio abitativo per i nuclei svantaggiati" che mira ad affrontare in modo organico la materia.

Crediamo che si debba tornare a investire in un settore chiave per la qualità dello sviluppo del nostro Paese e per la coesione sociale.

Nel nostro articolato (vedi allegato A) lo diciamo con molta chiarezza, quando affermiamo la necessità di promuovere il Piano nazionale dell'edilizia residenziale pubblica che in particolare tenda a realizzare i seguenti obiettivi:

- a)** l'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e antisismica;
- b)** la riduzione delle emissioni climalteranti, utilizzando fonti rinnovabili per la produzione di energia e sistemi di domotica;
- c)** la rigenerazione urbana a consumo di suolo zero, mediante l'utilizzo di aree pubbliche dismesse e la demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico di edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica non più idonei all'utilizzo per le loro finalità residenziali. Inoltre nella Proposta di Legge, che ci auguriamo possa diventare patrimonio di tutte le forze politiche, si afferma che:
"Il Piano ha ad oggetto la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente o di costruzione di nuovi alloggi ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo disagio abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, nei seguenti interventi:
 - a)** incremento del patrimonio abitativo di edilizia pubblica e di edilizia sociale anche attraverso modalità di reperimento delle risorse concordate con le amministrazioni locali, le organizzazioni degli interessi, le forze sociali

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

b) recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità dei suddetti Istituti, sia mediante il ripristino di alloggi di risulta sia mediante la manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico, statico e del miglioramento sismico degli immobili;

c) cessione dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato. [Ogni deroga agli strumenti urbanistici deve comunque rispondere a precise ragioni di interesse pubblico come deliberate dal competente Consiglio comunale e comunque nel rispetto del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490];

d) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale pubblica ovvero promozione di strumenti finanziari con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa pubblica in locazione."

In altre parole, dopo decenni di marginalizzazione politica e culturale del tema dell'abitare per tutti, crediamo si debba invertire la rotta investendo nel recupero nella riqualificazione e nella realizzazione di alloggi popolari e sociali. Ciò vuol dire inoltre mettere mano al complesso delle risorse disponibili, all'utilizzo dei fondi di natura comunitaria, nazionale e regionale e ritenere inscindibili gli interventi per la realizzazione di nuovi alloggi dignitosi con l'obiettivo della massima limitazione del consumo di suolo e dei consumi energetici.

In altre parole, dopo decenni di marginalizzazione politica e culturale del tema dell'abitare per tutti, crediamo si debba invertire la rotta investendo nel recupero nella riqualificazione e nella realizzazione di alloggi popolari e sociali. Ciò vuol dire inoltre mettere mano al complesso delle risorse disponibili, all'utilizzo dei fondi di natura comunitaria, nazionale e regionale e ritenere inscindibili gli interventi per la realizzazione di nuovi alloggi dignitosi con l'obiettivo della massima limitazione del consumo di suolo e dei consumi energetici. Questa non è una dichiarazione astratta ma è la direzione di marcia che deve portare a

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

scommettere, anche attraverso un uso più accorto dei fondi del PNRR, per quanto è ancora possibile, e pure attraverso un nuovo sistema di incentivi economici, nella grande sfida della rigenerazione urbana. Sfida da affrontare attraverso programmi e progetti integrati e partecipati, che operino sulle dimensioni ecologica, socio-economica e dell'aumento della qualità urbana della "bellezza". Il tema della "bellezza dell'abitare" è cruciale in particolare nei contesti più complessi e oggi degradati.

In questa cornice è ovviamente essenziale riaffermare il ruolo delle Regioni.

Regioni che, va sottolineato, in questi anni si sono occupate di politiche dell'abitare in modi molto diversi tra loro, come del resto è stato molto differente, in termini di qualità ed efficacia, il ruolo svolto dalle aziende pubbliche chiamate a gestire il patrimonio.

Sul territorio nazionale esistono infatti esempi particolarmente virtuosi come, dall'altra, "casi limite" e ciò anche a prescindere dalle condizioni finanziarie degli enti o dagli indicatori economici e sociali dei territori amministrati (un caso negativo per tutti è ad esempio quello rappresentato dalla Lombardia, con i suoi 23.500 alloggi di proprietà regionale vuoti e sostanzialmente lasciati in stato d'abbandono, in assenza di programmi adeguati di recupero).

Una nuova stagione di investimenti su ERP ed ERS si configura come la rottura di una abitudine consolidata: quella di ritenere non prioritaria per il presente e il futuro del Paese la politica per la Casa per le persone maggiormente in difficoltà sul piano economico e sociale.

Ovviamente tutto ciò deve accompagnarsi alla massima intransigenza e il massimo rigore in relazione alla regolarità delle assegnazioni, il rispetto delle regole e la promozione della cultura della legalità.

Ciò deve riguardare anche il tema della morosità, laddove essa si presenti come ingiustificata. Per questo vi è la necessità di potenziare le forme di coordinamento nazionale dei diversi enti interessati all'accertamento reddituale e alla riscossione, un'azione indispensabile che deve accompagnarsi, come già in parte accaduto sul territorio nazionale in questi anni, ad attente valutazioni relative alla composizione dei nuclei famigliari più fragili, alla presenza di minori e persone vulnerabili, alla dimensione sociale dei fenomeni.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

4) Rilanciare il "modello PINQuA

Come affermato uno dei programmi più promettenti in materia di politiche dell'abitare è stato certamente il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare. Un Programma pluriennale istituito con la Legge di Bilancio del 2020 che attraverso un finanziamento complessivo di 2,8 mld ha finanziato centinaia di progetti e che va rilanciato ed anzi stabilizzato (anche, proprio grazie al ruolo del Ministero della Casa citato, al di fuori della logica dei "bandi", consentendo agli Enti locali di accedere alle risorse con continuità).

Le proposte del PINQuA, particolarmente significative nel Mezzogiorno, contengono progettualità per interventi nelle seguenti cinque linee d'azione:

- riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
- individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

Gli interventi e le misure finanziate si sono inoltre dovute prospettare come "soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale."

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

In questo quadro è risultato fondamentale, ai fini della valutazione, il rispetto del "principio di "zero consumo di suolo"" "secondo gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e il Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici."

Gli interventi inoltre hanno da principio avuto l'onere di fare riferimento ai seguenti ambiti "interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, auto-recupero; interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati; interventi e misure per incrementare l'accessibilità, la sicurezza, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità; interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché interventi mirati all'incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale; interventi a consumo di suolo zero (nel rispetto del principio di "non arrecare danno significativo" all'ambiente, ovvero Do Not Significant Harm - DNSH); interventi di incremento della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati, integrando funzioni extra-residenziali a quelle residenziali; interventi di efficientamento energetico degli edifici e adeguamento agli standard antisismici".

In altre parole configurando un ampio spettro di iniziative segnate da una cultura di qualità e dell'innovazione delle politiche dell'abitare.

Ecco: se queste considerazioni sono corrette si deve ritenere quella del PINQuA non come un'eccezione positiva che conferma la regola sbagliata della sottovalutazione della questione della casa ma come un'esperienza da rilanciare e stabilizzare, rendendo i fondi relativi (limitati dal governo Meloni) stabili e facilmente accessibili innanzitutto dagli Enti Locali.

5) Rilanciare il Fondo sostegno affitti e il fondo per la morosità incolpevole, adottare misure e politiche a sostegno degli affitti

Pensiamo, anche dopo la grave scelta operata dal governo Meloni, che debba essere destinato subito almeno un miliardo di euro ai fondi per sostenere chi non ce la fa a misurarsi autonomamente con il mercato della casa.

Su questo terreno si collocano le nostre proposte in Parlamento.

Riteniamo in particolare che sia utile disporre di un fondo, innovato innanzitutto attraverso l'apporto di Regioni e Comuni, esplicitamente connesso a sostenere le condizioni di fasce di popolazione che rischiano di scivolare progressivamente in condizioni di povertà proprio perché non in grado di sostenere i costi dell'affitto, un fondo sostegno affitti non solo nuova-

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

mente finanziato ma che vada quindi potenziato, per intercettare in particolare i bisogni di giovani, giovani coppie e nuclei famigliari che necessitano di forme di aiuto temporaneo per rafforzarne l'autonomia.

Non solo.

Riteniamo inoltre che si debba osservare con attenzione e lucidità il grado di effettivo uso appropriato dei fondi sin qui esistenti, la cui funzione è stata certamente segnata negativamente dalla scarsa accessibilità da parte di Regioni ed Enti locali spesso non nelle condizioni di potervi fare riferimento. Fondi, in altre parole, non sempre resi disponibili secondo modalità certe alla cittadinanza.

Esiste infatti un tema enormemente sottovalutato che è quello dell'accessibilità e della fruibilità di strumenti che devono essere a disposizione delle comunità e delle persone in tempi certi e celeri.

Ciò sia nell'interesse degli affittuari che in quello dei proprietari, in particolare dei cosiddetti "piccoli proprietari", il cui punto di vista va maggiormente ascoltato e valorizzato.

Per questo motivo crediamo che i Fondi vadano direttamente erogati ai Comuni, affinché essi siano in grado poi di intervenire direttamente nei confronti dei cittadini.

Vanno dunque messi in campo più strumenti per aiutare, come già detto in precedenza, un'ampia fascia di popolazione che non ha i requisiti di reddito per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che fa sempre più fatica di fronte al mercato della casa.

Ciò è sempre più indispensabile perché il rischio è quello di uno scivolamento progressivo in condizioni di precarietà e fragilità economica anche in ragione del costo stesso dell'abitazione.

Anche per questo si devono attuare programmi affinché alloggi privati vengano messi a disposizione degli affitti medi e lunghi o calmierati e in quest'ottica va affrontato un altro tema: va incentivato l'affitto a canoni sostenibili facendo anche ricorso alla leva fiscale per rendere conveniente ai proprietari l'affitto stesso e per sostenere i lavoratori e le famiglie.

6) Il ruolo delle Agenzie per la Casa

In una cornice simile inoltre va riaffermato il valore di Agenzie per la Casa e l'abitare come soggetti di natura pubblica, capaci di svolgere funzioni di censimento ed intermediazione nell'ambito metropolitano.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

Agenzie che a livello nazionale devono conoscere una profonda rivisitazione. Se è appropriato ricordare che non sono poche le esperienze sviluppatesi sul territorio nazionale si deve anche essere consapevoli che, ancora una volta, tutto ciò è cresciuto a prescindere da un solido quadro politico generale di riferimento, finendo per rendere il ruolo di tali soggetti solo in parte efficace e mai comunque del tutto "esplorato".

Quella delle Agenzie per la Casa deve diventare l'occasione per gestire strumenti capaci di realizzare partnership pubblico-privato al fine di provvedere al recupero ad uso delle comunità locali di porzioni di proprietà private inutilizzate.

Si è infatti di fronte ad ingenti volumetrie che i proprietari non riescono a ricollocare sul mercato e che potrebbero, se i privati stessi fossero effettivamente sostenuti e accompagnati, divenire strumenti effettivi per progettualità dal forte taglio sociale.

Il ruolo delle Agenzie locali per la casa, deve essere volto a sostenere un protagonismo del "pubblico" nel ruolo non solo di "soggetto" che aiuta l'incontro dell'offerta con la domanda, ma anche nell'essere l'attore che per capacità finanziaria ed operativa possa diventare lo stesso intestatario di contratti di locazione, o quello in grado di fornire le garanzie ai proprietari sulla regolarità dei pagamenti dei conduttori.

Si tratta di un servizio pubblico che ha l'obiettivo di garantire l'accesso alla casa a tutti i cittadini con particolari requisiti e in condizioni di disagio.

7) L'abitare è questione sociale: il rapporto con i servizi, le fragilità

Il tema dell'abitare riguarda la qualità delle relazioni che si instaurano nelle comunità. Le abitazioni, i contesti condominiali innanzitutto, sono spazi di vita, luoghi per consolidare la cultura fondata sul valore del legame sociale. Ciò vuole dire nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica innanzitutto e in contesti privati maggiormente complessi presenti in alcune periferie italiane, prestare la massima attenzione rispetto ai servizi di prossimità, a come essi possano svilupparsi materialmente (ad esempio a come promuovere l'uso dello spazio pubblico per favorire presidi di servizi sociali, luoghi per l'infanzia, la fruizione e la produzione culturale, ambiti per l'informazione, laboratori artigianali e così via). Quel che affermiamo è che vada ricomposta la politica della Casa nell'ambito di un'attenzione massima rivolta alla qualità dell'azione sociale percorrendo strade che alimentino di per sé la coesione, la sicurezza e la cultura della legalità.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

Un tema emblematico e relevantissimo riguarda le progettualità sociali attivabili, anche ai sensi della Legge 328 del 2000 a sostegno delle persone più vulnerabili. Il patrimonio abitativo è di per sé una leva essenziale per il sostegno all'autonomia dei soggetti.

In questa cornice si deve provvedere ad una pianificazione nazionale, che non preveda pericolose disparità territoriali, per rendere efficace la dotazione di alloggi per il sostegno e l'autonomia delle donne vittime di abusi e violenze e delle persone vittime di abusi, violenza, discriminazione in relazione al proprio orientamento sessuale (sul modello delle "case arcobaleno") Tutto ciò va realizzato con particolare attenzione prestata verso i soggetti più fragili e vulnerabili e significa affrontare questioni molto concretamente utili. Basti citare ad esempio il ruolo dei custodi sociali e dell'assistenza domiciliare, o la funzione svolta dall'assistenza familiare (dalle badanti e dai badanti di condominio a tutti gli operatori che possono intervenire a supporto dei nuclei familiari). Sapendo che ovviamente non si parte da "zero". Il nostro Paese, grazie all'operato degli Enti Locali, del terzo settore, della cittadinanza attiva ha visto crescere numerose buone pratiche.

Quel che serve, tuttavia, è la certezza delle risorse statali ed una solida cornice normativa di riferimento. Anche in questo quadro l'esperienza del PINQuA si presenta come un buon modello da non disperdere. A partire da essa si deve immaginare l'esistenza di un fondo permanente per la rigenerazione urbana e sociale. Si deve inoltre agire, in termini innanzitutto culturali, affinché non vi siano discriminazioni nell'accesso alla casa e nella stipula dei contratti privati legate alla condizione fisica, alle scelte di vita, all'etnia..

Inoltre vi è un altro tema spesso rimosso o trattato esclusivamente attraverso le lenti distorcenti di chi soffia sul rancore.

La Casa è di per sé anche un grande fattore di potenziale inclusione sociale di persone dal background migratorio. Specie nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica e dell'ERS tale aspetto si presenta attraverso due facce. Può essere una grande opportunità di integrazione positiva e sperimentazione delle convivenze o può invece trasformarsi in conflittualità complesse da gestire.

Anche per questo si deve pensare, anche di concerto con gli enti e il Terzo settore, a progetti per favorire la mediazione sociale e culturale, l'incontro, la conoscenza reciproca, la socialità.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

8) Non lasciare sole le famiglie delle persone che muoiono sul lavoro

Le morti sul lavoro costituiscono un dramma del nostro Paese e la nostra battaglia deve essere senza incertezze orientata a rafforzare la sicurezza nei luoghi di lavoro.

Su questo terreno il Partito Democratico sta facendo la propria parte attraverso proposte e interventi riguardanti più istituzioni.

In questa sede vogliamo sottolineare l'importanza rappresentata da un gesto istituzionale doveroso a fronte della particolare condizione in cui si trovano i familiari di vittime di incidenti nei luoghi di lavoro in relazione al pagamento di mutui o affitti eventualmente intestati

Ebbene, la nostra proposta è che in questi casi, cioè laddove si è verificata una morte sul lavoro o si è in presenza di un incidente particolarmente grave, subentri lo Stato (magari attraverso il fondo Consap) accollandosi il restante capitale da rimborsare connesso al mutuo e sollevi i familiari dal doversi fare carico di questa ulteriore incombenza.

Si tratta di una misura che va nella direzione della giustizia sociale e della protezione di quei nuclei familiari che dopo la morte di un congiunto sono alle prese con problemi economici gravissimi a causa della riduzione della loro capacità reddituale. Tale intervento andrebbe inoltre introdotto anche per sostenere il costo connesso ad abitazioni in affitto.

9) I diritti delle persone con disabilità, le non autosufficienze

In un moderno Piano Casa che affronta le diverse necessità e condizioni della persona diventa certamente centrale la questione dei diritti delle persone con disabilità e a come ad essa si fa fronte.

Ciò riguarda il tema dell'accessibilità, attraverso la necessità di rilanciare i Piani di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (che dovrebbero riguardare la dimensione urbana in un'accezione ampia e dunque "anche" la questione della Casa), la formazione della tecnostruttura presente nelle istituzioni che si occupa di politiche e servizi dell'abitare, e il bisogno di attivare linee di finanziamento statale nonché partnership pubblico-privato per garantire, anche attraverso l'innovazione tecnologica e la domotica, la piena fruibilità dei luoghi. E ancora: diventa essenziale rilanciare la sfida, politica e culturale, che rimanda al

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

“durante” e “dopo di noi”, secondo i principi indicati anche dall’importante Riforma (L.112/2016) promossa dal centrosinistra.

Anche in questo caso, infatti, la questione dell’abitare intrecciandosi con la dimensione sociale determina la qualità delle scelte.

La generazione di alloggi per l’autonomia e la vita indipendente diventa allora un obiettivo che una politica nazionale non può rimuovere. La riforma citata su questi terreni è ancora tutta da implementare ma già in essa alcune soluzioni si indicavano.

Infine una moderna politica riguardante i diritti delle persone con la disabilità, anche in relazione al tema dell’abitare, si fonda sul pieno coinvolgimento dei soggetti, delle donne, degli uomini, dell’associazionismo per garantire definizione e monitoraggio sulla qualità delle progettualità sviluppate.

Infine con questo spirito vanno incentivate sperimentazioni di luoghi condivisi tra persone dalla scarsa autonomia ed autosufficienza.

In Italia hanno preso corpo esperienze importanti legate alla dimensione della condivisione dell’abitare o delle forme di residenzialità sociale temporanea.

A tutto ciò vanno date gambe solide e riferimenti nazionali chiari.

10) Una politica nazionale riguardante le persone senza dimora

Nel contesto di una nuova politica per l’abitare, come detto, si colloca anche il bisogno di rafforzare gli strumenti messi in campo per rispondere alle necessità riguardanti la fascia di popolazione delle persone senza dimora, ciò evidentemente non riguarda “solo” il tema dell’abitare. Vi sono infatti questioni da affrontare contestualmente quali la registrazione anagrafica, l’accesso al Servizio Sanitario Nazionale (come indicato dalla recente Legge approvata innanzitutto grazie al PD), il chiaro inserimento nell’ambito dei servizi sociali e di accompagnamento ai percorsi formativi e di inserimento nel mercato del lavoro. Tuttavia è evidente che il tema delle forme di residenzialità sociale messe a disposizione di chi spesso vive nella dimensione di maggiore emarginazione sia particolarmente rilevante. Questo significa dotarsi di una strategia nazionale e sviluppare grandi piani integrati con gli Enti locali e il Terzo settore per arrivare a effettuare non solo in alcune città ma in tutto il territorio interventi di qualità mettendo a disposizione soluzioni alloggiative e d’accoglienza che consentano di offrire un’alternativa “valida” al vivere per

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

strada. In questo ambito in Italia si è fatto molto ma senza una chiara e forte regia di carattere nazionale. E' tempo di cambiare e si può partendo dai progetti di "housing first" già messi in pratica e da numerosi interventi d'accoglienza e di residenzialità messi in campo nei singoli territori.

11) Un grande progetto per garantire il Diritto allo studio

Una questione centrale che la nostra azione politica intende affrontare è quella costituita dal diritto ad un alloggio dignitoso come fondamento inalienabile per il diritto allo studio. Come già ricordato secondo Eurostudent il 68% degli studenti italiani vive con i genitori, contro la media europea del 34%, e appena il 5% degli universitari italiani può permettersi di stare in una residenza universitaria contro una media europea del 17%.

A questo proposito è essenziale, visto il grave ritardo del Paese nelle politiche per gli alloggi universitari, che si proceda verso la costruzione di nuovi studentati - realizzati anche attraverso metodi costruttivi innovativi intrecciati alla transizione ecologica e ambientale, secondo una logica di 'give-back'.

Le studentesse e gli studenti che hanno dato vita alle mobilitazioni in diverse città italiane in questi anni hanno posto con forza il tema del diritto allo studio e del rapporto con la qualità delle politiche abitative. La risposta ad una domanda molto chiara espressa da un pezzo di nuova generazione che ha preso la parola con determinazione deve muovere più leve. I contenuti di quanto abbiamo già esposto in Parlamento sono ciò che riproponiamo come punti essenziali.

Si deve affrontare la questione del caro-affitti per gli studenti nelle grandi città sapendo che ciò richiede nell'immediato anzitutto una regolazione più incisiva del fenomeno degli affitti brevi, che rappresenta un potente fattore distorsivo del mercato.

Alla carenza di offerta di immobili in affitto si aggiunge anche un tema di condizioni e di qualità architettonica degli stessi. Spesso infatti si è in presenza di immobili o porzioni di immobili (stanza, monolocali) spesso affittati senza contratto di locazione, in subaffitto o in assenza del rispetto delle conformità catastali e urbanistiche, frequentemente incuranti delle barriere architettoniche presenti.

Gli studenti si trovano allora non di rado in appartamenti privi di spazi comuni (che non siano il bagno o la cucina). In questo senso alcune misure più rigide e chiare collocate nei

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

Regolamenti edilizi degli Enti locali potrebbero favorire l'affitto di immobili più dignitosi ed adeguati.

Sul piano strutturale la strada deve essere quella di puntare con decisione sul rilancio dell'edilizia universitaria pubblica, attraverso anche la riqualificazione di immobili dismessi presenti nelle città (punto successivamente trattato). Il nodo politico, ne siamo sempre più convinti, resta questo: il privato può svolgere una funzione ausiliaria e complementare per affrontare l'emergenza nell'immediato, ma non può diventare l'unico destinatario, ad esempio, delle risorse previste dal PNRR. In ogni caso, i contributi destinati agli operatori privati devono essere legati a condizionalità molto più stringenti sulla riserva di posti-letto a favore degli studenti beneficiari di borse di studio. In prospettiva, bisogna pensare a meccanismi incentivanti, sul piano del trasferimento delle risorse, per gli Atenei che riescano a garantire una certa copertura percentuale di posti letto rispetto al totale degli iscritti fuori sede.

In altre parole, diventa indispensabile rivedere alcune delle politiche di Diritto allo Studio a partire da ciò che riguarda i criteri di assegnazione delle borse di studio e degli studentati che vedono la presenza di molti "idonei" e ancora pochi "beneficiari"

Vanno inoltre incentivate le esperienze di condivisione tra generazioni dello spazio abitativo e le iniziative del mondo del terzo settore disponibile a sviluppare progettualità capaci di garantire il pieno accesso agli studenti universitari a condizioni effettivamente sostenibili. Come affermato nell'ambito della Proposta di Legge (allegato A) si deve inoltre provvedere nell'immediato a incrementare sensibilmente le risorse statali riguardanti la costruzione di alloggi per studenti nonché il Fondo contributo studenti fuori sede (come proposto dai parlamentari del Partito Democratico in più occasioni).

12) L'assegnazione gratuita ai Comuni degli immobili di enti statali e parastatali inutilizzati, l'utilizzo dei beni confiscati alle mafie

Le amministrazioni comunali possono diventare lo snodo operativo della gestione di parti significative di immobili demaniali di natura statale (pensiamo a titolo d'esempio alle caserme) o parastatale che possono contribuire a creare polmoni abitativi utili per offrire luoghi di vita di qualità, lo stesso ragionamento deve riguardare anche l'utilizzo più efficace dei beni confiscati alle mafie. Ciò può servire in particolare ad affrontare il tema della domanda di posti letto riguardante la popolazione universitaria, nonché la necessità di irrobustire le forme di

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

residenzialità sociale temporanea.

Per questo va immaginato un censimento pubblico puntuale ed effettivamente aggiornato di tutti gli edifici e gli stabili di natura statale o parastatale inutilizzati.

A questa azione deve seguire l'istituzione del già citato fondo apposito per il recupero, la riqualificazione, la rigenerazione, anche sulla base della felice esperienza del PINQuA.

A tale fondo devono poter accedere gli Enti Locali che, anche attraverso il coinvolgimento del terzo settore e del mondo delle imprese, devono poter attivare percorsi di effettiva rigenerazione, riqualificazione e recupero.

In questo quadro può trovare anche parziale risposta la necessità, presente soprattutto in alcune città, relativa alla realizzazione di luoghi per offrire soluzioni abitative di qualità anche temporanee per persone senza dimora e per attivare percorsi di accoglienza di qualità e progettualità sociali che scommettano sulla cultura della promozione della persona, dell'accompagnamento delle fragilità e dei più vulnerabili.

Questo approccio, peraltro, ci pare costituire un modello molto più utile e interessante degli interventi su cui sta scommettendo il governo investendo molto scarsamente sulla promozione della cultura della legalità e sul valore della prevenzione.

13) Il tema degli affitti brevi: per una legge nazionale di regolamentazione delle piattaforme turistiche

Il fenomeno degli affitti brevi è esploso negli anni nella sostanziale e generalizzata sottovalutazione. I comportamenti balbettanti del governo Meloni e della Ministra Santanchè non fanno che confermare questa valutazione.

Anche in questo quadro, più che opportunamente, le amministrazioni delle città (in particolare di quelle più sottoposte ai grandi flussi turistici) hanno sollecitato interventi normativi adeguati. Interventi che siano capaci di governare il fenomeno senza demonizzarlo ma affermando dei principi ineludibili a fronte del fatto che l'estensione della pratica non regolamentata delle piattaforme turistiche ha finito per "drogare" il mercato dell'affitto generando, certamente innanzitutto sul piano fiscale, un contesto ambiguo.

La proposta emersa dai soggetti che si ritrovano nel percorso, nato a Venezia, di "Alta tensione abitativa", che parte da principi in grado di tutelare maggiormente le comunità e governare il fenomeno, ci pare andare nella giusta direzione come riteniamo che sia indispensabile riconoscere, proprio agli Enti locali (la cui funzione diventa ancora una volta

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

rilevantissima) margini di manovra autonomi per definire strategie adeguate ai diversi contesti.

Per queste ragioni abbiamo realizzato una Proposta di Legge - vedi Allegato B - che va nella direzione di regolamentare il fenomeno, tutelare i centri storici delle città, non sottrarre al mercato dell'affitto ingenti quantità di appartamenti, produrre differenziazioni nette tra i singoli proprietari di casa e i grandi soggetti imprenditoriali.

Nella relazione al testo, recante "Disposizioni finalizzate alla disciplina delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa" si afferma che si intende intervenire "allo scopo di limitare le ricadute negative a discapito delle locazioni residenziali di lungo periodo e di ridurre in tali contesti le situazioni di tensione abitativa".

Ciò in ragione di un'urgenza sempre fotografata nell'ambito della relazione:

"Il fenomeno degli affitti brevi è esploso negli anni nella sostanziale e generalizzata sottovalutazione. Anche in questo quadro, più che opportunamente, le amministrazioni delle città, in particolare di quelle più sottoposte ai grandi flussi turistici hanno sollecitato interventi normativi adeguati. Interventi che siano capaci di governare il fenomeno senza demonizzarlo ma affermando dei principi ineludibili a fronte del fatto che l'estensione della pratica non regolamentata delle piattaforme turistiche ha finito per "drogare" il mercato dell'affitto generando, certamente innanzitutto sul piano fiscale, un contesto ambiguo."

Per raggiungere l'obiettivo, il disegno di legge in esame ipotizza: "la definizione di una soglia oltre la quale scatta nei predetti Comuni la limitazione alle locazioni brevi. Il parametro prioritario è il rapporto tra posti letto negli immobili che si danno in locazione breve e i residenti, in modo da mantenere, a livello comunale, un rapporto accettabile di pressione turistica sul mercato residenziale. Concorrono a tale obiettivo anche altri parametri, tra cui ad esempio l'impatto sui prezzi degli affitti o di acquisto degli alloggi oppure una valutazione dell'espulsione di residenti prodotta dalla difficile convivenza in contesti condominiali.

Nel merito, l'articolo 1 del disegno di legge introduce modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431. In particolare, l'articolo 8-bis recita che al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, i Comuni capoluogo di provincia e i Comuni ad alta tensione abitativa stabiliscono, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari ad uso abitativo, da aggiornare ogni 5 anni, che possono essere oggetto di locazione breve. Tale soglia può essere stabilita anche in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti criteri: a) il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e l'attuale popolazio-

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

ne residente nella zona considerata; b) la distribuzione e la capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere; c) la presenza di attrattive turistiche; d) le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano; e) il valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico della zona, anche al fine di tutelare il patrimonio storico e artistico della Nazione; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi, nella zona considerata. Previa intesa con la Regione o la Provincia autonoma di appartenenza, il Comune può definire la soglia anche con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere destinate all'esercizio di strutture ricettive extra-alberghiere.

L'individuazione delle zone da parte dei Comuni è determinata sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti ovvero attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione per le locazioni brevi."

In questo quadro inoltre si sottolinea l'importanza delle scelte effettuate dalla Regione Toscana che a fronte dell'immobilismo governativo ha prodotto disposizioni di Legge assolutamente condivisibili che rafforzano la capacità dei Comuni e sono volte a salvaguardare e a tutelare il territorio.

In assenza di un intervento governativo riteniamo assolutamente auspicabile la realizzazione di interventi legislativi di carattere regionale.

14) Una strada su cui scommettere: la proprietà indivisa e la cooperazione

In diversi territori la domanda abitativa ha trovato una buona risposta in un'offerta che riteniamo vada ulteriormente incentivata e sostenuta. Ci riferiamo alla ricchezza rappresentata da esperienze che possono esaltare o recuperare il loro potenziale mutualistico di iniziative pur private ma non for profit. In particolare, le cooperative a proprietà indivisa possono essere incentivate e sostenute per il loro potenziale di innovazione sociale e di contributo alla calmierazione dei prezzi, attingendo ad esperienze importanti maturate in Italia e in altri paesi europei.

Accanto alle misure di welfare, il secolo scorso ha infatti visto nascere e diffondersi rilevanti progetti abitativi e servizi ad essi correlati promossi dal mondo cooperativo, nell'alveo di quella che è stata definita giuridicamente come Edilizia Residenziale Sociale (ERS) (il termine,

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

spesso utilizzato analogamente ad Housing Sociale, fa riferimento all'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.)

Tuttavia nel tempo con la riduzione dell'"intensità" delle politiche pubbliche per la Casa è calata anche la potenzialità delle cooperative di creare nuova offerta per l'abitare in affitto sostenibile.

Nell'epoca più recente, come affermato dalla cooperazione "è difatti divenuto sostanzialmente impossibile riuscire a realizzare nuova offerta abitativa in godimento (locazione permanente) a canoni accessibili senza contributi e/o agevolazioni pubbliche: il costo delle aree, la difficoltà di accedere al mercato finanziario e i costi di costruzione non rendono sostenibili i piani economici e finanziari di sviluppi edificatori destinati all'affitto accessibile neanche per quei soggetti come le cooperative che non hanno scopo di lucro e quindi che non prevedono di remunerare il capitale investito dai soci."

- A conferma delle considerazioni di cui sopra è interessante evidenziare come il patrimonio immobiliare a proprietà indivisa delle cooperative sia così "datato": il 36% è stato realizzato dalle origini della cooperazione a tutti gli anni '50; il 47% nel periodo che comprende gli anni '60-70-80; il 17% dagli anni '90 ad oggi.

In un quadro simile serve ripartire da alcune necessità stringenti e dunque concepire una serie di strumenti che progressivamente garantiscano:

1. Presenza della leva pubblica per garantire la sostenibilità per soggetto attuatore vincolato a garantire accessibilità (canoni bassi);

2. Presenza di aree edificabili a basso costo possibilmente derivanti da processi di rigenerazione urbana in contesti abitativi già dotati di servizi e infrastrutture.

Inoltre diventa indispensabile ripartire dalle sperimentazioni dell'ultimo decennio: integra la componente quantitativa e finanziaria (quanti alloggi per quante famiglie e a che costi) a quella relazionale (quali servizi per quale comunità) e gestionale (quale modello organizzativo e di gestione tra servizi immobiliari e di comunità). Pensare quindi a un progetto sociale dell'abitare - che sia ovviamente e comunque a costi abbordabili - che riconosca nel progetto di casa un campo fertile in cui si ridisegna il perimetro del welfare locale, in quella zona intermedia in cui le politiche per l'abitare incrociano quelle urbane e

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

sociali, ma dove è possibile avanzare anche nel percorso di sperimentazione su alcuni grandi temi globali: città resilienti, sanità di prossimità, accesso all'abitare, impatto dei flussi migratori, contrasto della marginalità urbana e dell'esclusione sociale.

Il movimento cooperativo in diversi documenti e affermazioni richiama alcuni elementi che possono utilmente fare parte del "Piano Casa".

Come la necessità di realizzare "un programma edilizio per la locazione a lungo termine (o permanente)", e che preveda:

- la durata almeno decennale come tempo di attuazione degli strumenti operativi e di finanza pubblica per garantire di uscire dalla fase emergenziale e passare ad una strutturale
- la fissazione di un contributo pubblico operante mediante l'abbattimento del costo complessivo del mutuo sostenuto (quindi attraverso il pagamento di una quota del mutuo) che preveda che al termine del pagamento del mutuo il canone pagato dai soci verrà interamente versato al Pubblico, al netto di una percentuale del 20% trattenuta dalla Cooperativa per la manutenzione straordinaria e/o la gestione ed attività di supporto della comunità.
- la garanzia che gli alloggi saranno realizzati in coerenza con la normativa vigente per l'edilizia sociale, destinati alla locazione permanente e non alienabili e che i destinatari degli alloggi dovranno avere i requisiti soggettivi richiesti per l'edilizia agevolata e dovranno essere certificati da un Ente Pubblico - inoltre il mutuo dovrà essere garantito dallo Stato al fine di ottenere condizioni migliori del mercato e quindi incidere meno sulla spesa pubblica (quota a carico del Pubblico)- .

15) Nell'immediato: altre misure urgenti

Per affrontare l'emergenza Casa nella complessa congiuntura che stiamo vivendo riteniamo inoltre indispensabile operare affinché:

- 1) temporaneamente, si realizzi il "blocco" dell'adeguamento ISTAT dei canoni per le case pubbliche e degli enti parapubblici.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

- 2)** si riattivino, ridefinendone i contorni anche di concerto con le Aziende pubbliche e gli Enti Locali, strumenti utili ad intervenire in forma temporanea e immediata sostenere opere di manutenzione straordinaria.
- 3)** si affronti il tema della fiscalità gravante le case ERP degli enti gestori senza caricare il costo di una necessaria modifica normativa sui Comuni, considerato che tale imposizione fiscale immobilizza ingenti risorse che se liberate potrebbero essere impiegate per la manutenzione di quel patrimonio edilizio pubblico oggi molto spesso degradato.
- 4)** sul fronte degli affitti si provveda ad abolire ogni imposta di registro su ogni tipologia di garanzia anche se fidejussoria o finanziaria, oltre a quelle personali, sui contratti di locazione di tipologia L2 (contratti di locazione agevolati, studenti universitari etc.)
- 5)** si sperimentino forme di "garanzia all'affitto" al fine di tutelare il proprietario di Casa laddove vi sia un mancato introito a fronte di morosità accertata
- 6)** si stabilisca a livello nazionale una quota minima di housing sociale connessa ad ogni nuovo progetto di rigenerazione/trasformazione urbana (orientativamente il 30% per ogni progettualità che superi i 10.000 mq)

16) Rilanciare il valore della concertazione nelle politiche dell'abitare

Le politiche dell'abitare, quelle riguardanti il diritto alla Casa ma non solo, si reggono sul protagonismo dei soggetti direttamente coinvolti. Ciò chiama in causa attori tra loro molto differenti, un vasto arcipelago di parti sociali assolutamente essenziali: organizzazioni sindacali degli inquilini, proprietari, costruttori, operatori, Enti locali, aziende pubbliche, mondo del terzo settore e della cittadinanza attiva. Diventa essenziale concepire la costruzione di una nuova politica nazionale come il frutto di un'opera in divenire di confronto e concertazione. Ne va dell'efficacia stessa dell'azione che si vuole intraprendere.

Un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa

PRIMA DI TUTTO LA CASA: LE PROSSIME TAPPE DEL PARTITO DEMOCRATICO

Questo documento, frutto del confronto di questi mesi, è un contributo (sempre aperto a miglioramenti e sollecitazioni) che indica le priorità del Partito Democratico.

E' nostra intenzione farlo vivere, attraverso un "viaggio" che provochi la discussione su questi temi nei singoli territori, sollecitando a tutti i livelli l'accrescimento della consapevolezza del ruolo fondamentale che riveste la "sfida" della Casa, e quanto tale obiettivo risulti decisivo per ricostruire un rapporto di fiducia e di speranza tra vasti strati di popolazione e la "politica".

Spesso infatti è cresciuta la sensazione di solitudine delle persone in relazione ai temi dell'Abitare e si è consolidata la sfiducia nelle istituzioni proprio tra chi avrebbe più bisogno di riscoprire un ruolo forte della Politica e la funzione pubblica della stessa.

Se le persone non riescono a trovare una Casa adeguata alle proprie necessità o a farsi carico, secondo le proprie condizioni materiali, di pagarsi un affitto la Politica non può voltarsi dall'altra parte.

Ciò non deve più avvenire.

Anche per questo il Partito Democratico oltre a sostenere le proprie proposte di Legge citate e tutte le iniziative istituzionali volte a porre la centralità del tema dell'Abitare s'impegna a sostenere campagne e mobilitazioni nazionali e a consolidare il proprio "Forum permanente" riguardante le politiche abitative costruendo un'articolazione territoriale adeguata sui temi dell'abitare.

A cura del Dipartimento Diritto alla Casa del Partito Democratico

Un **nuovo Piano nazionale** per il **diritto** alla **Casa**

