

# Per un Piano nazionale sulla Casa

\*\*\*\*\*

Sul tema del diritto alla Casa c'è bisogno di una grande svolta, di un cambiamento deciso, di un cambiamento radicale.

Ciò è necessario sia in termini di strategie nazionali che, prim'ancora, di scelte "culturali" del Paese.

Del resto i bisogni abitativi sono cambiati, richiedono risposte diversificate, siamo nel pieno di transizioni che trasformano lo spazio urbano, cresce la mobilità sociale. Non solo.

Le classi dirigenti italiane per molto, troppo tempo, hanno ritenuto che la questione dell'abitare potesse essere ignorata o, nei fatti, demandata al semplice gioco tra "domanda" e "offerta" o, infine, delegata sostanzialmente alle politiche locali senza un chiaro quadro di riferimento.

La conferma di tutto questo è rappresentata dalle scelte più recenti del governo Meloni che da una parte smette, gravemente, di finanziare il Fondo sostegno affitti e il fondo per la morosità incolpevole e dall'altra presenta, sulla questione relevantissima degli affitti brevi, ricette assolutamente insoddisfacenti.

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 particolare in alcune grandi aree metropolitane, del costo della casa.

La carenza di una politica nazionale ambiziosa e organica, di una solida cornice di riferimento, ha contribuito ad ampliare la forbice 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, arrivano proposte, proprio in questi mesi, particolarmente utili e significative.

Per questo avviamo una grande campagna di mobilitazione e consultazione in relazione ad un tema che riteniamo essere cruciale.

Vogliamo che il nostro Paese, attraverso il pieno coinvolgimento delle sue diverse articolazioni istituzionali, delle parti sociali, degli operatori, della cittadinanza attiva, degli abitanti, si doti di un grande progetto coerente con un principio essenziale: la casa è un tassello ineludibile delle politiche di welfare e un fondamentale diritto di cittadinanza, perché è un diritto poter vivere in alloggi dignitosi, abitare in luoghi adeguati e sicuri, come ha peraltro sottolineato con grande forza anche il Parlamento europeo attraverso la risoluzione del 21 gennaio del 2021.

Questo approccio deve riguardare la condizione di vasti strati di popolazione. Certamente 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 di più in una condizione di profonda incertezza. Una condizione di vera preoccupazione che è cresciuta in particolare in questi anni in ragione di fattori globali, nazionali, locali e che condiziona la vita di chi è coinvolto nell'acquisto di un appartamento — essendo magari "esposto" all'andamento dei tassi, ovviamente un tema prioritario da affrontare — o chi fa i conti con i processi di gentrificazione di alcune aree urbane.

La nostra azione parte dunque dal ritenere cruciali i punti già sottolineati dalle amministrazioni di buona parte 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, alle università, ai comitati, al movimento degli studenti universitari il cui contributo per la riapertura nazionale di un dibattito pubblico sull'abitare è stato ed è irrinunciabile.

**I pilastri essenziali attraverso i quali crediamo debba articolarsi un grande Piano nazionale sono per noi innanzitutto i seguenti:**

**1) Va affermata la centralità dell'interesse pubblico nelle politiche per la Casa,** cioè va riaffermata la centralità delle risorse e delle istituzioni pubbliche nella definizione delle strategie sull'abitare. 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.

**2) Serve una legge quadro sull'Edilizia Residenziale Pubblica e sociale:** abbiamo bisogno di tornare a investire in un settore chiave per la qualità dello sviluppo del nostro Paese e per la coesione sociale. E dobbiamo farlo, dopo decenni di marginalizzazione politica e culturale del tema dell'abitare per tutti, investendo innanzitutto nel recupero, nella riqualificazione e nella realizzazione di alloggi popolari e sociali. Ciò vuol dire 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.

La Casa infatti è, probabilmente più di ogni altro, il primo ambito nel quale praticare il nesso tra "giustizia sociale" e "giustizia climatica".

Questa non è una dichiarazione astratta ma è la direzione di marcia che deve portare a scommettere, attraverso un uso più accorto dei fondi del PNRR, 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 un tema cruciale in particolare nei contesti più complessi e oggi degradati.

In questa cornice è ovviamente essenziale 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 diciannovemila 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 riguardante la regolarità delle assegnazioni, il rispetto delle regole e la promozione della cultura della legalità.

### **3) 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. Riteniamo in particolare che sia utile disporre di un fondo esplicitamente connesso a sostenere le condizioni di fasce di popolazione che rischiano di cadere in condizioni di povertà proprio perché non in grado di sostenere i costi dell'affitto, un fondo sostegno affitti non solo nuovamente finanziato ma che vada potenziato, di concerto con Regioni e Comuni, per intercettare in particolare i bisogni di giovani, giovani coppie e nuclei familiari che necessitano di forme di aiuto temporaneo per rafforzarne l'autonomia.

Vi è 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.

È indispensabile intervenire 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.

#### **4) Un grande progetto per garantire il diritto allo studio**

Le studentesse e gli studenti che hanno dato vita in questi mesi a mobilitazioni in diverse città italiane hanno posto con grandissima forza il tema del diritto allo studio e del rapporto con la qualità delle politiche abitative. La risposta ad una domanda molto forte 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. Sul piano strutturale la strada deve essere quella di puntare con decisione sul rilancio dell'edilizia universitaria pubblica, attraverso anche la riqualificazione di immobili recuperabili nelle città.

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 riescono a garantire una certa copertura percentuale di posti letto rispetto al totale degli iscritti fuori sede.

#### **5) 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. Per questo servono risorse e mezzi direttamente a disposizione degli Enti Locali di cui va rilanciata l'assoluta centralità nella definizione e realizzazione delle politiche della Casa.

## **6) 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. 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 relevantissima) margini di manovra autonomi per definire strategie adeguate ai diversi contesti.

## **7) Una politica nazionale riguardante le persone senza dimora**

Nel contesto di una nuova politica per l'abitare 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, 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 è 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 strada. In Italia si è fatto molto ma senza una chiara e forte regia di carattere nazionale. E' tempo di cambiare e si può fare 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.

### **8) La qualità dell'abitare: servizi e socialità, l'attenzione alla vita vera delle persone**

Il tema delle qualità dell'abitare è essenziale; una politica della Casa ambiziosa deve dunque caratterizzarsi nel nome di scelte che facciano sì che le soluzioni alloggiative incrocino la qualità e la prossimità dei servizi alla persona. Ciò vuol dire, molto concretamente, che quando si interviene, ad esempio sul terreno del recupero e della riqualificazione di spazi e luoghi inutilizzati, si deve optare per strategie che incentivino anche la presenza di luoghi di socialità, incontro, offerta culturale e produzione di servizi e, ancora prima, significa mettere al centro le necessità di alcune fasce di popolazione più fragili di altre o comunque portatrici di condizioni peculiari: a partire dalle bambine e dai bambini, dalle persone anziane, dalle persone con disabilità.

### **9) Per affrontare l'emergenza Casa riteniamo inoltre indispensabile operare affinché temporaneamente, si realizzi il "blocco" dell'adeguamento ISTAT dei canoni per le case pubbliche e degli enti parapubblici.**

### **10) 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.

Questi per noi sono, ovviamente, solo dei "titoli". La base per realizzare un grande progetto sul tema dell'abitare che da oggi vogliamo iniziare a scrivere aprendo un confronto vero nella società.

Mettendoci in ascolto e raccogliendo opinioni, spunti, consigli.

**A cura del Dipartimento Diritto alla Casa del Partito Democratico**