

# EMERGENZA ABITATIVA: PROPOSTE E AZIONI PER IL DIRITTO ALLA CASA

## 1. PREMESSA

L'emergenza abitativa in Italia è parte rilevante della crisi sociale e ha raggiunto livelli critici a causa dell'aumento del costo degli affitti, della riduzione dell'offerta di edilizia sociale e della crescente precarietà economica di molte famiglie. L'assenza drammatica di politiche abitative strutturali negli ultimi decenni ha aggravato il problema, lasciando il mercato immobiliare in mano alla speculazione e rendendo l'accesso alla casa sempre più difficile per le fasce più deboli della popolazione.

La crisi abitativa si manifesta con diversi fenomeni: l'aumento della povertà abitativa, il crescente numero di sfratti per morosità incolpevole, l'incremento del disagio abitativo tra i giovani, che sono penalizzati per autonomia di vita e possibilità di formare nuove famiglie, e tra i lavoratori precari, nonché la marginalizzazione di intere fasce di popolazione nelle periferie delle grandi città. La carenza di una politica nazionale ambiziosa e organica ha contribuito ad ampliare il divario tra chi ha accesso a un'abitazione dignitosa e chi vive in condizioni di precarietà. È necessario un cambio di paradigma che metta al centro il diritto alla casa come parte integrante del welfare e della giustizia sociale. L'espansione delle locazioni brevi su piattaforme digitali ha ridotto l'offerta di affitti a lungo termine e hanno inciso i flussi migratori di studenti e lavoratori soprattutto verso alcune grandi città.

L'Italia ha bisogno di un cambio di paradigma nelle politiche per la casa. Le misure proposte devono essere coordinate tra Stato, Regioni, Comuni e Unione Europea, garantendo un finanziamento stabile e un sistema di governance efficace. È essenziale promuovere un approccio integrato tra rigenerazione urbana, edilizia sociale e strumenti di sostegno agli inquilini, con particolare attenzione ai lavoratori chiave, agli studenti e alle famiglie vulnerabili.

Solo attraverso un impegno congiunto sarà possibile garantire il diritto alla casa e costruire città più inclusive e sostenibili. Il diritto all'abitare, anche se non previsto nella Costituzione, è affermato in impegni internazionali ratificati dal nostro Paese e anche indirettamente in alcune sentenze della Corte Costituzionale.

La Corte Costituzionale, infatti, ha «incluso nel catalogo dei diritti inviolabili» della persona il diritto all'abitazione, che «rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione» (sentenza n. 217 del 1988 e sentenze n. 128 del 2021, n. 44 del 2020), poiché è compito dello Stato assicurare «che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana» (sentenza n. 217 del 1988).

La Corte Costituzionale, quindi, ha riconosciuto la valenza di diritto alla casa e più ampiamente all'abitare in quanto diritto alla dignità, nonché basilare per la vita di ogni persona. Un diritto che però risulta disatteso per l'esiguità delle risorse finanziarie destinate a soddisfarlo, sul quale pesa l'assenza della definizione di Livelli essenziali delle prestazioni (LEP) uniformi sul territorio nazionale, che di fatto ne pregiudica l'effettiva esigibilità. E l'assenza di LEP uniformi a livello nazionale si è dimostrata nella modifica del titolo V della Costituzione e con il demandare le politiche abitative pubbliche alle Regioni e alle province autonome, con il risultato di avere oggi venti criteri di accesso all'edilizia pubblica, di permanenza nelle case di edilizia residenziale pubblica e venti modalità di applicazione di canoni di locazione. Una autonomia differenziata ante litteram.

Il diritto alla casa dunque è una questione di equità sociale e qualità della convivenza e può essere un volano di sviluppo economico: richiede risposte urgenti e strutturali per invertire la tendenza attuale e garantire un'abitazione dignitosa per tutti.

## 2. OBIETTIVI STRATEGICI

Per ALI l'obiettivo delle politiche per la casa deve essere quello di garantire l'accesso a un'abitazione dignitosa come diritto fondamentale. Le azioni necessarie devono essere articolate su più livelli:

- **Incremento dell'offerta di alloggi sociali e a prezzi accessibili** attraverso un massiccio investimento nell'edilizia residenziale pubblica.
- **Rilancio dell'edilizia convenzionata** superando con provvedimenti mirati le criticità che ne hanno segnato il declino.
- **Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio pubblico inutilizzato** per combattere il degrado e ridurre il consumo di suolo.
- **Tutela degli inquilini e sostegno agli affitti sostenibili**, con strumenti di calmierazione degli affitti e misure per contrastare gli sfratti.
- **Regolamentazione degli affitti brevi e contrasto alla speculazione immobiliare**, per contenere il fenomeno della gentrificazione.
- **Accesso diretto ai fondi europei per le città in emergenza abitativa**, permettendo agli enti locali di intervenire direttamente.
- **Maggiori investimenti nell'edilizia studentesca e per categorie fragili**, per garantire soluzioni abitative adeguate a studenti, anziani e persone senza dimora.
- **Definizione di una legge quadro sull'edilizia residenziale pubblica** per garantire un quadro normativo uniforme e strumenti finanziari adeguati.

## 3. LE POLITICHE ABITATIVE DELL'UE: L'INIZIATIVA DEI SINDACI

I sindaci di dieci grandi città europee (tra cui Roma, Milano, Bologna, Barcellona, Amsterdam, Parigi, Budapest, Lisbona, Lipsia e Lione) hanno scritto alla presidente della Commissione Europea, Ursula von der Leyen, per chiedere un ruolo centrale nella definizione delle politiche abitative dell'UE e la possibilità di gestire direttamente i fondi europei destinati a questo settore.

### Le principali richieste e proposte dei sindaci:

- **Piano europeo per l'abitare, per l'edilizia abitativa accessibile:** si sottolinea l'urgenza di un Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, a fronte di una crisi abitativa sempre più grave, caratterizzata dalla scarsità di alloggi sociali, dall'aumento degli affitti e dei prezzi immobiliari, che colpisce soprattutto giovani e lavoratori. Il Piano dovrà affrontare tutte le componenti del mercato immobiliare: edilizia pubblica, edilizia sociale, mercato degli affitti, affitti a breve termine, senza dimora.
- **Ruolo attivo delle città nei processi decisionali:** si chiede un riconoscimento formale del loro ruolo nelle politiche abitative, sottolineando la loro esperienza diretta con le sfide del settore e la loro capacità di implementare soluzioni efficaci in tempi rapidi.
- **Accesso diretto ai finanziamenti UE:** si propone una "corsia preferenziale" per i finanziamenti destinati agli alloggi accessibili e sociali, oltre a un accesso diretto ai Fondi di Coesione, per garantire un impatto più immediato sulle comunità locali. Finanziamenti disponibili attraverso il bilancio dell'UE e la Banca Europea per gli Investimenti (BEI), al fine di integrare e potenziare le risorse nazionali, locali e private. C'è bisogno di un Piano per il prossimo Quadro Finanziario Pluriennale (MFF), ma anche di **un piano di emergenza nel 2026**. La BEI deve svolgere un ruolo cruciale nell'accelerare il dispiegamento di investimenti pubblici e privati.
- **Creazione di una task force europea sull'edilizia abitativa:** si suggerisce un gruppo di lavoro permanente a livello UE per affrontare in modo strutturale la crisi abitativa, lavorando a stretto contatto con le città.
- **Sostenibilità ambientale e ristrutturazioni energetiche:** si sottolinea l'importanza di interventi per migliorare l'efficienza energetica degli edifici esistenti, riducendo le emissioni di CO<sup>2</sup> e contribuendo agli obiettivi climatici europei.
- **Coinvolgimento nel nuovo piano europeo per l'edilizia abitativa:** si accoglie con favore la nomina del commissario europeo per l'energia e l'edilizia abitativa e propongono di collaborare attivamente alla sua agenda, per garantire soluzioni concrete e tempestive.

I sindaci hanno chiesto un incontro con von der Leyen e i responsabili delle politiche di coesione e edilizia per discutere le loro proposte e sviluppare un'agenda di lavoro comune.

Questa iniziativa si basa sulle collaborazioni già in atto tra le città attraverso reti come **Eurocities e C40**, che da tempo lavorano per promuovere politiche urbane sostenibili e inclusive a livello europeo e con le quali ALI sta instaurando un rapporto.

## 4. PROPOSTE DI INTERVENTO

### 4.1. Rilancio dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

L'edilizia residenziale pubblica in Italia è drammaticamente insufficiente. Mentre in Paesi come Francia e Germania l'housing sociale rappresenta il 15-20% del totale degli alloggi, in Italia si ferma al 4%. Occorre un **Piano Nazionale per la Casa** che preveda:

- La costruzione di almeno **500.000 nuovi alloggi sociali** nei prossimi dieci anni.
- Un rifinanziamento stabile del **Fondo Sostegno Affitti** e del **Fondo Morosità Incolpevole** con almeno 1 miliardo di euro all'anno.
- La riqualificazione e l'assegnazione di **oltre 48.000 alloggi ERP attualmente non utilizzabili** per mancata manutenzione.
- Maggiore trasparenza e rigore nella gestione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi popolari.

### 4.2. Recupero e riuso del patrimonio pubblico e privato

La riconversione degli immobili pubblici inutilizzati in alloggi sociali è una delle strategie più efficaci per ampliare l'offerta abitativa senza consumare nuovo suolo. Le misure proposte includono:

- **Utilizzo di immobili demaniali, ex caserme e beni confiscati alla mafia** per alloggi sociali e studentati pubblici.
- **Incentivi per la ristrutturazione e il riuso di edifici abbandonati**, destinandoli all'affitto a canone sostenibile.
- **Creazione di partenariati pubblico-privati** per sviluppare piani di riqualificazione urbana e housing sociale, anche per realizzare alloggi per i lavoratori secondo la disponibilità al confronto offerta dalla Confindustria.
- **Messa in disponibilità della quota crescente di abitazioni private vuote** con opportune misure di fiscalità e conferendo ai Comuni i necessari poteri di controllo e d'iniziativa.
- **Va data una prospettiva al PINQUA** (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare), istituito nel 2020 con la Legge di bilancio e poi finanziato con Il PNRR, finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato principalmente all'edilizia residenziale sociale.
- **Vanno mantenuti gli obiettivi** di rigenerare il tessuto socio-economico e di incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunionalizzazione di spazi e immobili pubblici, con interventi orientati alla coesione sociale e ambientalmente sostenibili.

### 4.3. Affitti e protezione degli inquilini

L'accesso all'affitto è sempre più difficile per le fasce economicamente deboli. Per garantire un equilibrio tra tutela dei proprietari e diritto alla casa si propongono:

- **Incentivi fiscali per gli affitti a canone calmierato**, con agevolazioni per i proprietari che mettono a disposizione alloggi a prezzi accessibili.
- **Creazione di Agenzie Sociali per la Casa**, per facilitare l'incontro tra domanda e offerta di alloggi a prezzi contenuti.
- **Rafforzamento delle tutele per gli inquilini**, con un sistema di controllo sugli sfratti e soluzioni alternative di alloggio per le famiglie a rischio.
- **Realizzazione di studentati pubblici**, per garantire il diritto allo studio universitario e abbassare la tensione abitativa. Il PNRR puntava a creare 60mila nuovi posti letto per studenti entro giugno 2026, ma i numeri sono ben lontani dall'obiettivo.

### 4.4. Incrementare le agevolazioni per i giovani

La casa è un elemento fondamentale nella costruzione dell'autonomia dei giovani che oggi hanno un'estrema difficoltà ad accedere ad un alloggio.

- La crescita dei canoni delle locazioni e dei prezzi degli immobili ha reso sempre più problematico per le persone giovani accedere all'affitto e comprare la prima casa. Ciò impone anche **misure regolative**.
- Un sistema di welfare rinnovato e potenziato deve **incrementare gli stanziamenti per le agevolazioni** rivolte in ogni forma ai giovani, con una programmazione di lunga durata e con un monitoraggio dei risultati e finalizzare gli investimenti allo stesso obiettivo, con **agevolazioni fiscali**.

### 4.5. Regolamentazione degli affitti brevi

L'aumento degli affitti brevi ha contribuito alla riduzione dell'offerta di alloggi per residenti, causando un'impennata dei prezzi nelle città turistiche. Serve una regolamentazione (la Regione Toscana ha approvato una normativa specifica nel Testo unico per il turismo). Si propongono:

- **Una legge nazionale per regolamentare gli affitti brevi**, imponendo limiti al numero di giorni di locazione per gli affitti turistici.
- **Maggiore trasparenza e obblighi di registrazione sulle piattaforme di affitto**, per evitare speculazioni.
- **Riserva obbligatoria di una quota di alloggi per l'affitto a lungo termine** in zone ad alta tensione abitativa.

Perugia, 3 aprile 2025.