

# PER UN PIANO CASA NAZIONALE

Le città italiane, come molte altre in Europa, stanno rispondendo alla crescente tensione abitativa con l'introduzione di Piani per l'Abitare.

Tuttavia, le città da sole non possono affrontare un diritto primario come quello alla casa, che è essenziale per il godimento di molti altri diritti, come quello alla salute, al lavoro e all'istruzione.

In Italia, dove circa l'80% delle famiglie è proprietario di casa, per anni si è trascurata la necessità di politiche strutturali per l'abitazione, risultando in un grave impoverimento delle risorse destinate all'edilizia residenziale pubblica.

L'assenza di politiche per il diritto allo studio e l'emergenza abitativa nelle città universitarie, gli affitti brevi per uso turistico e il progressivo abbandono delle aree interne sono solo alcune delle problematiche che minano il diritto all'abitare.

Bisogna lavorare per garantire che le città restino attrattive e capaci di trattenere chi le vive e lavora, continuando a costituire il tessuto sociale da cui anche l'economia locale, i servizi e le comunità stesse dipendono.

In un contesto in cui i costi abitativi continuano a salire, a fronte di salari pressoché fermi, è necessario garantire che chi contribuisce alla vita della città non venga escluso dal suo stesso sviluppo, né allontanato.

## **1. Legge quadro sull'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale**

Le città chiedono una legge quadro che garantisca l'uniformità territoriale nei diritti di accesso e permanenza all'edilizia pubblica e che riconosca il diritto alla casa tra i Livelli Essenziali delle Prestazioni Sociali (LEPS). Si propone inoltre il rifinanziamento del programma per il recupero e la razionalizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (Erp) e l'introduzione di un sistema di credito d'imposta per la manutenzione delle case popolari. La legge dovrebbe inoltre stimolare la creazione di soggetti come le Housing Associations, imprese sociali che, adeguatamente regolate nell'ambito di una solida politica pubblica dell'abitare, possano produrre, acquisire e gestire edilizia sociale.

## **2. Assegnazione gratuita ai Comuni di immobili inutilizzati**

I Comuni dovrebbero avere la possibilità di ricevere gratuitamente e con tempi di fruizione certi, immobili e aree di enti statali o parastatali inutilizzati, destinandoli a politiche per l'abitare, per contrastare l'emergenza abitativa e per l'edilizia studentesca. È inoltre necessaria la creazione di un fondo per l'adeguamento e la messa in sicurezza di tali immobili.

## **3. Rifinanziamento del Fondo Nazionale Locazione, Fondo Nazionale Morosi Incolpevoli**

Per sostenere le famiglie in difficoltà e nell'ambito di una possibile programmazione nel tempo, è essenziale rifinanziare con fondi pluriennali questi strumenti, che offrono un supporto continuativo agli affitti. Parallelamente è necessaria una concertazione con gli enti locali incaricati dell'assegnazione e dell'erogazione di questi contributi.

#### **4. Legge nazionale di regolamentazione delle piattaforme turistiche**

Una legge che regoli gli affitti brevi turistici, per mitigare gli impatti negativi sul sistema abitativo, considerando che le misure attualmente previste dall'art. 13bis del Decreto-Legge 18 ottobre 2023, n. 145, sono insufficienti e in consapevolezza del fatto che l'Unione Europea sta provvedendo a fornire indicazioni in merito.

#### **5. Misura nazionale per l'emergenza abitativa e le persone senza dimora**

Riconoscere strutturalmente l'emergenza abitativa e la condizione di senzatetto come fragilità cui dedicare risorse e interventi specifici. A questo scopo è necessario sviluppare un piano nazionale con chiari obiettivi e capace di continuità basato sull'approccio Housing First, che garantisca come primo intervento l'accesso stabile e immediato a un'abitazione, condizione essenziale per il recupero dell'autonomia personale. L'adozione sistemica del modello Housing First permetterebbe di superare l'attuale logica emergenziale e frammentata, costruendo percorsi di inclusione più efficaci e riducendo nel tempo i costi sociali ed economici della marginalità estrema.

#### **6. Agire sulla leva fiscale per favorire l'affitto a canone concordato e penalizzare il vuoto agibile**

A quasi 15 anni dalla sua istituzione è necessario aprire un confronto che uniformi le diverse interpretazioni sull'efficacia e sul rendimento sociale del regime fiscale noto come "cedolare secca", per valutare quanto il mancato gettito per l'erario abbia contribuito a calmierare i canoni locativi (in particolare quelli "concordati") e regolarizzare i rapporti contrattuali (cioè l'emersione del "nero"). Un confronto funzionale a valutare l'opportunità di agire in un'ottica perequativa, favorendo ulteriormente la riduzione dell'IMU - senza penalizzare ulteriormente i Bilanci comunali - e della cedolare secca per le persone fisiche che decidono di affittare con lo strumento dei canoni concordati, a detrimento di chi invece lascia immobili residenziali (e agibili) vuoti o li affitta a libero mercato.

#### **7. Una normativa specifica per favorire l'industrializzazione dell'edilizia residenziale sociale**

E' necessario sviluppare il Codice dei Contratti Pubblici, in armonia con i principi del

Regolamento UE 2020/852 (Tassonomia Europea) per favorire appalti orientati alla realizzazione di edilizia residenziale prefabbricata sostenendo l'industrializzazione del processo costruttivo, per contenere costi, velocizzare le realizzazioni, favorire la circolarità dell'economia, aumentando la qualità dell'abitare.

#### **8. Agenzie sociali per la locazione**

Riconoscere le agenzie sociali per l'affitto come strumento per la messa in circolo di patrimonio pubblico e privato destinato all'ers, per aumentare l'offerta di appartamenti a canone concordato e dunque calmierare il costo degli affitti, e come garante di affitti sicuri ed equi in un'alleanza fra proprietari e inquilini. Tale riconoscimento deve tradursi in un regime fiscale agevolato per le agenzie e in uno specifico fondo nazionale che ne sostenga il funzionamento.

#### **9. Diritto allo studio superiore e residenze per studenti**

È necessario alimentare significativamente i fondi per il diritto allo studio superiore perché in futuro non esista più la figura dell'"idoneo non beneficiario", in ordine a tutto il welfare per gli studenti (dalle Borse di studio all'accesso alle residenze pubbliche). Gli studentati privati finanziati con risorse pubbliche devono essere pienamente integrati nel sistema del diritto allo studio e garantire prioritariamente posti letto a canone sociale a tutti gli studenti idonei secondo i criteri nazionali, impedendo che fondi pubblici alimentino posti letto con rette di mercato e dunque inaccessibili.

#### **10. Fondi immobiliari a regia pubblica per l'affordable housing**

Costruire fondi immobiliari a regia pubblica che garantiscano accesso agevolato all'affitto o all'acquisto grazie a forme di capitalizzazione dell'investimento per la casa: dalle spese di affitto sostenute dagli studenti nella fase della formazione, alle forme più stabili di alloggio per giovani lavoratori e famiglie. Fondi di questo tipo, se vincolati al reinvestimento nell'housing, possono essere una risposta strutturale all'emergenza abitativa che in particolare grava sulle giovani generazioni, sempre più esposte al rischio di espulsione dal mercato abitativo.