

## LA CASA È UN DIRITTO

### *Promessa Democratica*

Il diritto alla casa è oggi sempre più inaccessibile ai più. Da oltre trent'anni, riforme sull'austerità e riduzione della spesa in conto di capitale dello Stato hanno limitato enormemente la capacità degli enti locali di promuovere, rinnovare ed estendere il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ereditato dal Piano INA-Casa, nonché forme di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), ovvero social housing e co-housing, promosse sia dalle agenzie regionali e comunali per la casa, sia da tessuto cooperativo e no-profit. Si può affermare che, alla sensibile diminuzione di pianificazione territoriale da parte dello Stato, sia corrisposto, in modo direttamente proporzionale, un disinvestimento nel programmare, pianificare, progettare e gestire la casa pubblica.

A questo quadro, tutto italiano, va affiancato quello mondiale ed europeo che ha visto, da un lato, l'aumento esponenziale e generalizzato del valore dei beni immobili, da San Francisco a Londra, da Parigi a Tokyo, con un picco di +30,9% nei Paesi UE solo negli ultimi 10 anni secondo EUROSTAT (2021), attraverso la loro 'finanziarizzazione' e mercificazione, specialmente nel mercato dei capitali legato alle maggiori città mondiali. La finanziarizzazione dei beni immobili, e delle pratiche connesse di sviluppo urbano, è stata abilitata dalle banche centrali che consentono, tramite cartolarizzazioni, nonché cessioni e acquisizioni di titoli, azioni e obbligazioni, di commerciare frazioni o interi beni immobili e lotti fondiari, de-territorializzandone e globalizzandone la proprietà ma, al contempo, aumentandone il valore nei mercati immobiliari locali.

Sicché, il trattamento dei beni immobili come veri e proprie *asset class* di investimento raggruppati in portafogli da parte di fondi specializzati, ha consentito, da un lato, l'ascesa di grandi gruppi di investimento e sviluppo immobiliare, anche in Italia, e dall'altro, l'aumento dei valori fondiari, con un parallelo indietro, come si accennava poc'anzi, dello Stato, ma anche da parte di banche locali e nazionali nel promuovere operazioni immobiliari a canone concordato.

In particolare, i mercati immobiliari delle maggiori città italiane hanno subito un significativo aumento di investimenti esteri nell'ultimo decennio, diversificato tra varie *asset class* (alberghi, residenze, uffici, commercio e retail), i quali hanno in parte generato, specialmente in alcuni capoluoghi di regione e località turistiche prestigiose, quel vertiginoso aumento di oltre +40% dei prezzi al metro quadro degli immobili, a fronte, tuttavia, di una mancata revisione dei valori fondiari catastali o di un giusto riequilibrio nel prelievo di rendita attuato dagli oneri di urbanizzazione, oggi tendenzialmente sotto il 10% del valore dell'immobile.

In altre parole, alla domanda di casa, che soprattutto nei maggiori centri urbani del Paese non è mai rallentata, la politica ha scelto di non dare una risposta, liberalizzando totalmente il mercato dei beni immobili, i quali da 'bene-rifugio' per tutti gli italiani, stanno oggi diventando un 'bene-esclusivo'. In questo senso, i dati OECD (2020), ci mostrano come l'alloggio in affitto copra solo una percentuale residuale, il 28,3% dei nuclei familiari italiani, evidenziando due aspetti. Da un lato, oggi affittare diventa l'unica alternativa per famiglie a basso reddito incapaci di accedere ad un mutuo erogato dal sistema bancario che, diversamente da altri Paesi UE, richiede garanzie di elevata stabilità economica (ad esempio, un contratto di lavoro a tempo indeterminato), a fronte di tassi d'interesse sempre maggiori. Dall'altro lato, questi dati sottendono la considerazione che l'affitto sia diventato un *business* sempre più profittevole in alcuni grandi centri urbani nei quali la domanda di casa è ben più alta dell'offerta, in particolare per la presenza di grandi funzioni urbane sovraregionali (università, ministeri, ambasciate, grandi aziende) e del turismo di massa.

A complicare questo scenario, vi è la progressiva 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, nella maggioranza dei casi, non si è ad oggi intervenuto favorendo partenariati pubblico-privato virtuosi e in grado di mettere al centro dei progetti di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata, preferendo al contrario vendere questi asset e gli annessi diritti edificatori.

In particolare, questo scenario di sostanziale liberalizzazione e, conseguentemente, ‘ingovernabilità’ dei mercati immobiliari locali si è profilato a partire dalla fine degli anni ’90, sia attraverso la normativa sui fondi d’investimento immobiliari, sia attraverso soprattutto la Legge 431/1998 che abolì qualunque forma di controllo sugli affitti stabilendo due principali tipi di contratti per il mercato d’affitto privato: il canone concordato e il libero mercato.

Sulla base di queste premesse, intendiamo avanzare 10 proposte al Partito Democratico per contrastare la profonda crisi abitativa che sta colpendo il Paese, spingendo le forze sociali a rimettere al centro dell’interesse pubblico le politiche abitative per la casa:

1. Promuovere una Legge Quadro per la costruzione, gestione e riqualificazione del patrimonio di ERP e ERS pensata in primo luogo per stimolare sia la rigenerazione dei beni immobili già presenti, sia la costruzione di nuovi alloggi, puntando sulla transizione ecologica e sostenibile. La suddetta Legge impegnerà il Governo a destinare almeno 1 miliardo di euro annuali per questo tipo di interventi che andranno pensati attraverso una regia nazionale in grado di territorializzare i progetti (in accordo con Regioni e Comuni), ovvero proponendo delle strategie nazionali per la casa ‘saldando’ i singoli interventi al quadro d’insieme.
2. Rilanciare il Fondo sostegno affitti e reintrodurre il Fondo per la morosità incolpevole con lo stanziamento immediato di 1 miliardo di euro da parte del Governo per chi è in una condizione economica che non gli consente di poter più pagare l’affitto, limitando quindi la marginalizzazione e la povertà di intere famiglie. Il Fondo sostegno affitto si rivolgerà inoltre a giovani, donne e anziani a basso reddito che intendono affittare immobili per periodi medi e lunghi, compresi tra i 2 e 4 anni, stipulando affitti calmierati (a canone concordato) con i proprietari degli immobili.
3. Implementare la dotazione di edilizia universitaria per garantire il diritto allo studio. Le studentesse e gli studenti che si sono mobilitati con le tende fuori dai principali atenei italiani hanno fatto emergere una condizione drammatica per tanti fuori-sede a cui non viene garantito il diritto allo studio. Crediamo che il Partito Democratico debba promuovere un’iniziativa politica, attraverso la Conferenza Stato-Regioni, per spingere in primo luogo queste ultime a sovvenzionare la costruzione di nuovi alloggi messi a disposizione delle maggiori università per ospitare studenti fuori-sede, con graduatorie definite sia per reddito familiare, sia per distanza della residenza familiare dal campus universitario, fissata ad almeno 100 km, anche se nella stessa Regione.
4. Istituire un Dipartimento *ad hoc* per le politiche abitative all’interno del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS), a cui andrà aggiunta la voce ‘Casa’, che si occuperà del coordinamento nazionale di fondi, programmi, piani, strategie, progetti in grado di raccordare le iniziative nazionali con quelle regionali e comunali, garantendo la territorializzazione delle suddette politiche abitative. Il Dipartimento si occuperà anche di affiancare l’ISTAT nell’elaborazione di dataset sulla domanda/offerta di alloggi presente nel Paese, di garantire la qualità architettonica dei beni immobili rigenerati dallo Stato e di svolgere la funzione di ‘stazione appaltante’ in specifici progetti insediativi di particolare interesse strategico nazionale, o in forma sussidiaria ai Comuni.

5. Rilanciare i partenariati pubblico-privati per edifici dismessi e aree strategiche afferenti al patrimonio dello Stato, nonché sui beni immobili confiscati alle mafie, con un margine di almeno il 50% degli alloggi destinati a ERP e ERS e con un forte coinvolgimento del mondo della cooperazione nella gestione dei nuovi complessi residenziali.
6. Incrementare al 20% gli oneri di urbanizzazione nei Comuni in cui il costo degli affitti e degli immobili è sensibilmente maggiore alla media nazionale e affine ai maggiori mercati immobiliari europei, destinando almeno la metà di questa tassazione ad un fondo comunale per l'autopromozione di ERS e ERS da parte degli enti locali stessi. Attraverso questo fondo, i Comuni provvederanno a riqualificare aree e edifici pubblici attraverso le proprie società in-house o con l'ausilio del MIMS.
7. Limitare le rendite differenziali sull'immobiliare innalzando la 'cedolare secca', secondo un criterio di tassazione al 40% della rendita annuale per i privati che affittano più di 1 immobile contemporaneamente e non si qualificano come agenzie immobiliari. Al contempo, il dispositivo deve prevedere multe elevate per chi affitta 'in nero'.
8. Limitare gli affitti brevi stabilendo una disponibilità massima di alloggi presenti sulle piattaforme digitali per città e, parallelamente, aumentando la tassa comunale giornaliera che dovrà essere a carico del locatore, quindi inclusa nel costo dell'affitto. Specialmente nelle località turistiche è essenziale vigilare affinché l'affitto breve non entri in conflitto con gli affitti di medio-lungo periodo per studenti, lavoratori e fasce deboli della popolazione.
9. Definire degli standard a tutela della qualità dei beni immobili attraverso una sezione dedicata dei Regolamenti Edilizi comunali affinché si vieti l'affitto di beni immobili in condizioni precarie, che non rispettano i criteri di spazialità minima dell'abitare e di efficienza energetica e ambientale, forzando quindi i locatori a ristrutturare gli appartamenti prima della loro messa a reddito. Gli enti locali dovranno poi determinare sanzioni economiche per chi non rispetta tali criteri ed effettuare controlli a campione sugli immobili messi a reddito in coordinamento con il Dipartimento sopracitato.
10. Investire su una strategia nazionale di co-housing per anziani, disabili e fasce sociali deboli della cittadinanza da introdurre su beni immobili di proprietà dello Stato, affinché la 'casa comune' sia anche strumento di emancipazione per tutte quelle persone che hanno difficoltà a vivere in totale autonomia ma possono trascorrere periodi in comunità organizzate dagli enti locali.

Il presente documento si fonda sulla convinzione che la casa sia un diritto inalienabile da salvaguardare e siamo fermamente convinti che il Partito Democratico possa farsi carico di queste proposte attraverso i propri rappresentanti nei gruppi parlamentari di Camera e Senato, del Parlamento Europeo, dei Consigli Regionali e Comunali nell'ambito dell'iniziativa 'La Casa è un Diritto. Per un Piano nazionale sulla Casa'.