

AUDIZIONE REGOLAMENTO SUGLI ALLOGGI A PREZZI ACCESSIBILI

Negli ultimi mesi, la questione abitativa è tornata prepotentemente al centro dell'agenda pubblica e l'ANCE valuta positivamente l'avvio del Piano Casa varato dal Governo, che rappresenta una prima importante risposta a una carenza di offerta abitativa che si trascina da troppi anni.

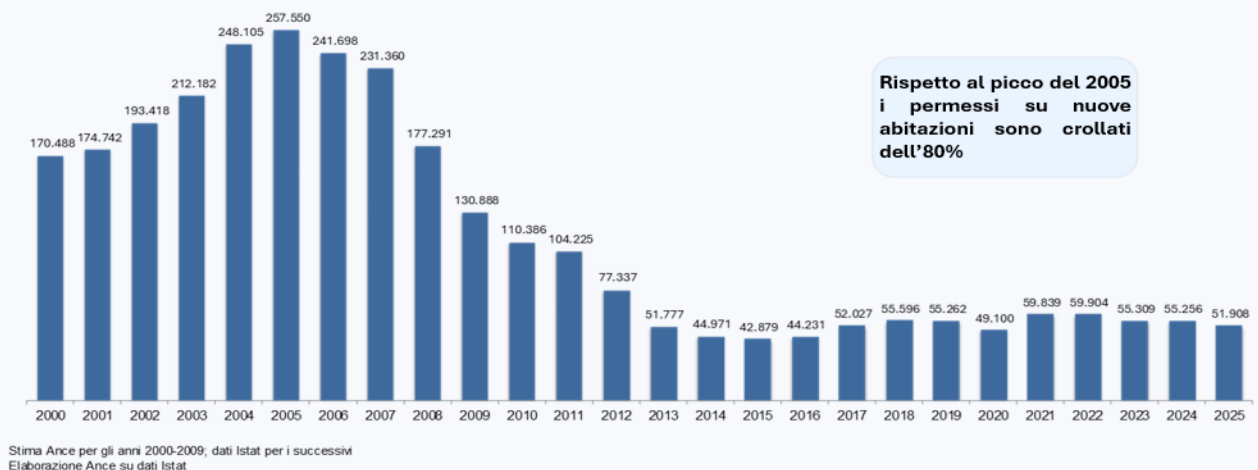
Per Ance, la casa è un'infrastruttura sociale e come tale necessita di **una politica pluriennale con regole e risorse necessarie per garantire una casa a chi ha bisogno**. Non solo case popolari quindi ma anche case sociali dedicate a quella **fascia della popolazione che non è indigente**, ma che non riesce ad accedere al bene casa per i prezzi troppo alti del mercato soprattutto nelle città attrattive: il cosiddetto **"ceto medio"**.

A fronte di queste considerazioni, **il regolamento sugli alloggi accessibili non può che rappresentare una risposta prematura e inadeguata ad un problema che deve essere affrontato con una visione molto più ampia**.

Bisogna **partire dal forte disallineamento tra domanda e offerta di casa**. In Italia, anche se la popolazione diminuisce, i nuclei familiari, sempre più piccoli, continuano ad aumentare.

La domanda abitativa è cresciuta ma è profondamente cambiata, e l'offerta non si è adeguata con la stessa rapidità. Basti pensare che i permessi di costruire rilasciati annualmente, **che riguardano sia nuove case sia ristrutturazioni, sono diminuiti dell'80% tra il 2005 e oggi: da 260.000 all'anno a poco più di 50.000 all'anno**.

Abitazioni di nuova costruzione – Permessi di costruire (numero)



Non parliamo solo di nuove costruzioni, quanto soprattutto di rigenerazione e trasformazione urbana che da questi numeri appare evidente non sia decollata nel nostro Paese nonostante l'emergenza abitativa stia aumentando di anno in anno.

È quindi necessario **avviare programmi di intervento** con una visione pluriennale, capaci di incrementare in modo strutturale l'offerta di alloggi a prezzi accessibili, **sia nell'ambito dell'edilizia**

residenziale pubblica (ERP), sia attraverso il canale dell'edilizia residenziale sociale (ERS), favorendo anche il coinvolgimento degli operatori privati.

Il contesto in cui realizzare questi interventi non è certo semplice. **Incertezza economica, tensioni geopolitiche, aumento indiscriminato dei prezzi delle abitazioni e anche dei materiali da costruzione rendono il raggiungimento di questo obiettivo ancora più complesso.**

Grazie al tessuto familiare (il 77% è proprietario di casa), in Italia si sono riuscite ad evitare finora le forti tensioni che vediamo in Francia e in Spagna, ma siamo di fronte a una bomba a orologeria anche perché, nel frattempo, gli stipendi hanno perso potere d'acquisto.

Secondo l'Istat, il costo della realizzazione di un immobiliare è cresciuto del 25% a fronte di un aumento della retribuzione delle famiglie del 14%.

Per colmare questo divario e rispondere alle diverse esigenze occorre dunque un piano integrato pubblico e privato. **Lo Stato deve investire maggiori risorse per rispondere all'esigenza di una casa vivibile e sicura di almeno 300 mila famiglie. Non basta avere un tetto sulla testa!** Ci vogliono case sicure ed energeticamente efficienti altrimenti i costi della bolletta per una famiglia a basso reddito diventano insostenibile e anche la qualità della vita inadeguata.

Ma lo Stato non può certo essere l'unico soggetto chiamato a realizzare l'intera l'offerta abitativa necessaria.

È indispensabile costruire un modello nel quale risorse pubbliche, italiane ed europee, e capacità di investimento dei privati possano concorrere alla realizzazione di una maggiore offerta di abitazioni a prezzi accessibili.

La fattibilità economica delle operazioni deve rappresentare un elemento centrale di valutazione dei programmi di edilizia abitativa.

Il recupero di immobili esistenti, soprattutto quando destinati a finalità di housing sociale o a canoni accessibili, richiede infatti strumenti di incentivazione e sostegno adeguati a rendere concretamente realizzabili gli interventi per gli operatori privati.

Proposte ANCE:

La designazione di un'area come soggetta a "stress/tensione abitativa" dovrebbe pertanto tradursi non soltanto nella possibilità di introdurre limitazioni, **ma soprattutto nell'attivazione di un quadro di strumenti normativi, urbanistici, economici e fiscali finalizzati ad aumentare l'offerta.**

Si potrebbe ipotizzare un percorso procedurale adeguato alla scala dei progetti diffusi: **un quadro di semplificazioni calibrato sulle specificità territoriali pensando anche di mutuare il modello "ZES"** e immaginare una **"ZES Casa"** (es. sportelli unici per la casa, iter autorizzativi ridotti e certi; varianti urbanistiche semplificate; rimodulazione degli oneri per gli interventi che producono alloggi accessibili; accesso preferenziale ai fondi nazionali dedicati alla casa).

In particolare, occorre:

- **semplificare e accelerare gli interventi edilizi e urbanistici**, soprattutto quelli di recupero e riuso adattivo del patrimonio esistente, accompagnando le semplificazioni con incentivi e meccanismi di compensazione che tengano conto dei maggiori costi che tali interventi comportano rispetto alle nuove costruzioni;

- **rendere più attrattiva la locazione a lungo termine**, intervenendo sui fattori che oggi possono spingere i proprietari verso forme di utilizzo alternative dell'immobile. In questo ambito, oltre a modelli contrattuali maggiormente adattabili alle diverse esigenze, è necessario rafforzare le tutele e le garanzie per entrambe le parti, affrontando anche il rischio di morosità e l'incertezza nella gestione del rapporto locativo. A tal fine occorre prevedere una cedolare secca al 5% sulla locazione a lungo termine con canoni calmierati insieme a un sistema di garanzia che tuteli la proprietà dalla morosità degli inquilini.
- **favorire il coinvolgimento degli investimenti privati**, attraverso strumenti economici e fiscali capaci di rendere sostenibili gli interventi di edilizia accessibile e sociale, anche di dimensione contenuta sulla strada già definita del Piano casa il cui impatto ad oggi rischia di essere molto limitato ad alcuni contesti urbani di grandi città
- **utilizzare in modo strategico le risorse europee**, assicurando alle aree caratterizzate da maggiore tensione abitativa un accesso prioritario e semplificato ai finanziamenti destinati alla rigenerazione urbana, al recupero del patrimonio esistente e alla realizzazione di interventi di edilizia sociale e accessibile.

Per quanto riguarda, poi, specificatamente **gli affitti brevi**, si tratta di un fenomeno che presenta caratteristiche non omogenee all'interno dell'Unione e che deve essere necessariamente letto alla luce delle differenti condizioni dei mercati immobiliari, delle misure di politica abitativa dei singoli Stati membri.

Particolare attenzione deve essere data, secondo ANCE, affinché le misure finalizzate alla tutela dell'accessibilità alla casa, come quelle contenute nel regolamento, non si trasformino in strumenti che modificano automaticamente la pianificazione comunale urbanistica o altri strumenti di governo del territorio.

In ogni caso è necessario equilibrare la difesa del diritto alla casa con la tutela della proprietà privata e il libero utilizzo del proprio bene.