volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

Per una politica pubblica dell'abitare

Autore: Guido Montanari

Dopo le valutazioni sul "Piano casa" del Governo Meloni è utile raccogliere alcuni principi per una possibile legge che ripristini il diritto alla casa nel nostro Paese.

La casa non è un bene qualsiasi. È il primo luogo della cittadinanza: da essa dipendono lavoro, scuola, salute, relazioni familiari, mobilità, sicurezza, vecchiaia, partecipazione alla comunità. Per questo l'abitare non può essere affidato soltanto al mercato, né ridotto al rapporto tra domanda e offerta immobiliare. Deve essere ricondotto ai principi costituzionali di solidarietà, eguaglianza sostanziale e funzione sociale della proprietà. **L'Italia soffre di una contraddizione strutturale: ha molte case in proprietà privata, ma poche case pubbliche e sociali in locazione.** Per decenni la proprietà individuale è stata usata come sostituto di una vera politica dell'affitto. Milioni di famiglie sono state spinte verso il mutuo perché non esisteva una sufficiente offerta pubblica o sociale. È nata così la figura del "forzato del mutuo": formalmente proprietario, ma in realtà vincolato al debito, alla rata, alla precarietà economica e spesso all'espulsione verso periferie lontane dai servizi. **Una legge per la casa dovrebbe quindi rovesciare l'impostazione: non incentivare prevalentemente l'acquisto, ma ricostruire uno stock pubblico e sociale in locazione**, capace di calmierare il mercato e di garantire stabilità abitativa. Non basta costruire case: occorre elaborare una politica dell'abitare e dell'habitat. Non solo alloggio, non solo edificio, ma ambiente urbano, servizi, relazioni sociali, spazio pubblico, mobilità, verde, qualità ecologica e appartenenza alla città e ambiente. **La casa deve essere pensata come infrastruttura sociale primaria e come componente del governo della città**, come funzione pubblica urbana, non come residuo assistenziale né come prodotto immobiliare da immettere sul mercato.

Ogni Comune deve essere obbligato ad adottare un Piano dell'Abitare e dell'Habitat urbano. Il Piano deve censire il patrimonio abitativo pubblico; alloggi pubblici sfitti o non assegnabili; immobili comunali, statali o pubblici inutilizzati; aree della legge 167/1962 e Piani di Zona; convenzioni urbanistiche ancora attive; diritti di superficie; volumetrie residue; aree pubbliche urbanizzate; domande di casa pubblica; sfratti, pignoramenti e aste immobiliari; immobili privati vuoti; affitti brevi; fabbisogno di studenti, lavoratori fuori sede, anziani, giovani nuclei, genitori separati, migranti e famiglie a basso o medio reddito; dotazione di scuole, trasporto pubblico, verde, servizi sanitari e spazi collettivi. **Senza questo Piano, nessun Comune dovrebbe poter motivare nuove espansioni**, deroghe residenziali, premialità volumetriche o programmi straordinari di edilizia abitativa.

Il Piano comunale dell'Abitare e dell'Habitat deve diventare parte obbligatoria del Piano urbanistico generale. Qualunque sia lo strumento pianificatorio regionale il Piano non deve essere un allegato facoltativo, né un programma assistenziale separato. Deve stare allo stesso livello del dimensionamento urbanistico, degli standard, delle

infrastrutture, della tutela paesaggistica e della rigenerazione urbana. Ogni piano urbanistico deve dimostrare come risponde al fabbisogno abitativo reale e come garantisce una quota stabile di casa accessibile, pubblica, sociale, convenzionata o comunque sottratta alla rendita.

Divieto di vendita del patrimonio abitativo pubblico. Il patrimonio abitativo pubblico deve essere dichiarato patrimonio indisponibile della funzione sociale. **Deve quindi essere vietata la vendita generalizzata degli alloggi pubblici appartenenti a Comuni, Regioni, Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale o altri enti pubblici**. La vendita dell'alloggio pubblico riduce definitivamente la capacità pubblica di risposta e aggrava la sua carenza. Possono essere ammissibili soltanto alienazioni eccezionali, motivate da ragioni tecniche, urbanistiche o gestionali, purché il ricavato sia vincolato integralmente all'acquisto, recupero o realizzazione di nuovo patrimonio abitativo pubblico in locazione.

Centralità della locazione pubblica e sociale. Una futura legge deve assumere la locazione pubblica e sociale come asse principale della politica abitativa. Vendita e locazione non sono strumenti equivalenti. La vendita trasferisce definitivamente il bene nella sfera privata; la locazione conserva il bene nella funzione collettiva, consente rotazione, verifica dei requisiti, controllo dei canoni e continuità della risposta pubblica. I canoni non devono essere definiti soltanto come sconto rispetto al mercato, perché in molte città il mercato è già drogato dalla rendita urbana, dalla pressione turistica, dagli affitti brevi e dalla scarsità di offerta. Il criterio corretto deve essere la sostenibilità rispetto al reddito: **il costo complessivo dell'abitare non dovrebbe superare una quota ragionevole del reddito familiare disponibile, indicativamente non oltre il 30 per cento**.

Recupero degli alloggi pubblici sfitti e da ristrutturare. Prima di finanziare nuova edificazione, la legge deve imporre il recupero prioritario degli alloggi pubblici sfitti, degradati o non assegnabili per carenze manutentive. Ogni ente proprietario o gestore deve predisporre un programma pluriennale di manutenzione, recupero e riassegnazione. Le risorse pubbliche devono essere indirizzate prima di tutto a rimettere in funzione il patrimonio esistente. Un alloggio pubblico vuoto per degrado è una doppia sconfitta: spreco patrimoniale e mancata risposta a una famiglia in attesa.

Recupero e completamento della città pubblica già prevista. Ogni Comune deve effettuare una ricognizione delle aree della legge 18 aprile 1962, n. 167, dei Piani di Zona, delle aree espropriate, delle volumetrie residue, dei diritti di superficie, delle convenzioni, degli standard non realizzati e degli alloggi non assegnabili. Queste aree sono **la riserva dimenticata della politica pubblica dell'abitare**. Prima di consumare nuovo suolo o concedere nuove deroghe, bisogna sapere che cosa resta di quella città pubblica già prevista, acquisita, urbanizzata o convenzionata. Le aree residue o sottoutilizzate devono essere destinate prioritariamente a edilizia pubblica o sociale in locazione. È possibile prevedere incrementi di densità purché siano integralmente destinati a casa pubblica,

sociale o cooperativa non speculativa; non producano rendita privata; rispettino servizi, scuole, verde, trasporti e reti; siano coerenti con la qualità urbana del Piano di Zona.

Rilancio delle Cooperative a proprietà indivisa e diritto di superficie. Una futura legge deve promuovere le cooperative di abitazione come strumento non speculativo di accesso alla casa. Il modello da privilegiare è: proprietà pubblica del suolo; concessione in diritto di superficie a tempo determinato; cooperativa a proprietà indivisa; divieto di plusvalenza privata; canone o costo di godimento commisurato al costo reale; permanenza della funzione sociale nel tempo. Il costo dell'alloggio deve essere calcolato sulla base di costi di costruzione, urbanizzazione, spese tecniche, manutenzione programmata e gestione finanziaria. La rendita fondiaria deve essere esclusa. Alla scadenza del diritto di superficie, il bene deve tornare nella piena disponibilità pubblica oppure essere rinnovato solo se permane la funzione sociale. **La cooperativa non deve essere una scorciatoia per privatizzare suolo pubblico a prezzo agevolato**, ma uno strumento per organizzare domanda abitativa reale senza produrre rendita.

Tutela dell'abitazione principale nelle aste immobiliari. Una legge sulla casa deve occuparsi anche di chi la casa la perde. **Quando l'abitazione principale del debitore viene messa all'asta, il Comune, lo Stato o un ente pubblico dell'abitare devono poter esercitare un diritto di prelazione o subentro** al prezzo di aggiudicazione. L'immobile acquisito entra nel patrimonio pubblico o sociale. Se l'ex proprietario possiede i requisiti economici, può restare nell'alloggio come inquilino a canone sostenibile. Una quota del canone può eventualmente essere imputata a futuro riscatto, se la famiglia recupera capacità economica. Questa misura eviterebbe l'espulsione abitativa, consente al pubblico di acquisire patrimonio a valori reali e impedisce che le aste diventino un canale di accumulazione speculativa.

Recupero del plusvalore urbano (rendita fondiaria). Ogni trasformazione urbanistica che genera plusvalore deve restituire una quota significativa di quel valore alla collettività. Il plusvalore urbano nasce sempre da decisioni pubbliche: cambi di destinazione, infrastrutture, trasporti, servizi, premialità, varianti, densificazioni. **Se il pubblico genera valore, questo non può essere appropriato dal privato**. La legge deve distinguere tra valore edilizio dell'immobile, valore base del suolo e plusvalore urbano di posizione. Il plusvalore urbano deve finanziare casa pubblica, servizi, verde, scuole, mobilità, manutenzione urbana e spazi collettivi. La rigenerazione urbana non deve diventare valorizzazione privata, ma deve essere recupero della città a vantaggio pubblico.

Fiscalità contro la rendita e a favore dell'uso sociale. La fiscalità immobiliare deve essere riorientata da una futura legge organica. L'Imposta Municipale (IMU) non deve essere una tassa cieca sulla proprietà, ma uno strumento di riequilibrio della rendita urbana. Gli immobili stabilmente destinati a locazione sociale o sostenibile devono essere agevolati o neutralizzati fiscalmente. Gli immobili vuoti senza giustificazione, gli usi

speculativi e gli affitti brevi in aree ad alta tensione abitativa devono invece contribuire maggiormente al finanziamento della politica pubblica dell'abitare. **La fiscalità non deve colpire chi svolge una funzione sociale; deve colpire la rendita passiva, il vuoto speculativo e l'uso estrattivo della città**.

Filiera finanziaria stabile. La Cassa Depositi e Prestiti, alimentata anche dal risparmio postale diffuso, può diventare lo strumento centrale di un circuito pubblico-pubblico o pubblico-sociale. **Il risparmio dei cittadini deve poter finanziare case per i cittadini**: recupero di alloggi pubblici, manutenzione, edilizia sociale in locazione, cooperative a proprietà indivisa, riqualificazione urbana e incremento del patrimonio collettivo. L'obiettivo non deve essere massimizzare il rendimento immobiliare, ma garantire equilibrio economico, canoni sostenibili, manutenzione e crescita dello stock pubblico e sociale.

Legge urbanistica nazionale. Una vera legge sulla casa non può essere separata da una riforma urbanistica nazionale. Prima del Codice dell'edilizia serve una legge urbanistica nazionale di principi, fondata su funzione sociale della proprietà, tutela del territorio e del paesaggio, diritto alla casa accessibile, recupero del plusvalore urbano, obbligo del Piano comunale dell'Abitare e dell'Habitat urbano, centralità della locazione pubblica e sociale, tutela del patrimonio pubblico, contenimento reale del consumo di suolo e rigenerazione urbana a regia pubblica. Solo dentro questa cornice la semplificazione edilizia può essere utile. Altrimenti diventa una scorciatoia per deroghe, premialità e nuova rendita.

Quale governo potrà mettere in campo queste idee per arrivare da una reale politica della casa e dell'habitat?