volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

Casa: un diritto per tutti

Autore: Giustino Scotto d'Aniello

La casa per essere strutturalmente sicura deve avere fondamenta solide e profonde, così come il diritto all'abitare per affermarsi come diritto inalienabile e universale deve radicarsi nelle garanzie dello Stato democratico, che trova nella Carta costituzionale le sue fondamenta. Molte sentenze sono state pronunciate a seguito di interpretazioni formulate dall'Alta Corte, in assenza di un esplicito richiamo in Costituzione del diritto alla casa o, ancor meglio, del diritto all'abitare, diversamente da altri diritti fondamentali, quali la salute, l'istruzione e il lavoro.

«Cambiare la Costituzione, significa cambiare le regole del gioco. Vuol dire tracciare una linea netta tra ciò che è lecito, possibile e ciò che è invece inapplicabile». Partendo da questo presupposto si è attivato un articolato movimento (con attivisti che hanno dato corpo alla protesta delle tende contro il caro affitti e altri che si battono per la giustizia abitativa in associazioni, sindacati o amministrazioni locali: https://www.maqualecasa.it/; https://www.instagram.com/maqualecasa/) per lanciare una raccolta firme (50.000) a sostegno di una **proposta di legge di iniziativa popolare finalizzata all'inserimento del diritto all'abitare nella in Costituzione**, precisamente con la revisione degli articoli 44, 47 e 117. Il 3 aprile, con una conferenza stampa presso la sala stampa della Camera dei Deputati, si lancerà la campagna per ampliare la partecipazione all'iniziativa, alla quale anche Volere la Luna (https://vll.staging.19.coop/) ha espresso la propria convinta adesione.

Lo stato delle politiche abitative in Italia e Torino è stato oggetto di approfondimento nel seminario nazionale del Social Forum dell'Abitare che ha fatto tappa a Torino il 14 e 15 marzo. Particolare attenzione è stata dedicata al **movimento torinese "Vuoti a Rendere", che ha proposto una delibera di iniziativa popolare per attivare politiche istituzionali finalizzate a superare la contraddizione "case senza famiglie, famiglie senza case"** (https://vll.staging.19.coop/territori/2025/03/13/torino-emergenza-abitativa-movimenti-e-istituzioni/). A proposito di "Vuoti urbani" e manufatti abbandonati, merita segnalare anche un'interessante iniziativa dell'associazione "Salviamo il Paesaggio", tesa ad acquisire al patrimonio comunale beni di proprietà privata in stato di abbandono (http://www.salviamoilpaesaggio.it/blog/2025/03/immobili-privati-in-stato-di-abbandono-e-costituzione-la-repubblica-torna-ad-esercitare-il-suo-diritto-di-proprieta/).

Molti sono i segnali che indicano un **cambiamento profondo delle politiche urbanistiche e abitative**, in particolar modo nei progetti di "rigenerazione urbana" e nell'offerta di edilizia pubblica. In questi ambiti si afferma sempre più la tendenza a espandere il rapporto pubblico-privato, con conseguente **rafforzamento dei processi di privatizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dell'offerta pubblica abitativa**

(case popolari). Ad oggi, le indagini di Nomisma parlano di 758mila immobili, di cui 652mila assegnati regolarmente. Eppure l**e domande di case popolari in attesa**, senza prospettiva di assegnazione, **sono 650mila** e Nomisma ha stimato che siano 1,2 milioni i nuclei familiari in affitto (fuori del sistema ERP) che vivono una condizione di "disagio economico acuto". **L'edilizia pubblica in Italia ha spesso scontato una certa marginalità**, aggravata, tra il 1993 e il 2013, dalla politica di alienazione degli alloggi che ha portato alla **perdita di oltre il 22% del patrimonio, attestando gli alloggi pubblici al 3% sul totale delle abitazioni (**https://blog.tradimalt.com/wp-content/uploads/2023/06/erp-dati-2.jpg**), nel mentre si registra il 37% nei Paese Bassi, 21% in Danimarca, 17,6% nel Regno Unito e il 16,8% in Francia.**

La trasformazione dell'edilizia residenziale pubblica (case popolari) in "edilizia residenziale sociale" (housing sociale) ha assunto un carattere strutturale nell'ambito delle politiche abitative sin dal 2008 con il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni in legge n. 133/2008, che ha previsto un **piano nazionale di edilizia abitativa, denominato "Piano Casa"**. Una delle linee di intervento prescelte per dare attuazione al Piano Casa (prevista dal Decreto presidente Consiglio dei ministri 16 luglio 2009) è rappresentata dalla costituzione di un **sistema integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale**, ovvero di una promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione. È in questo contesto che si è affermato il nuovo ruolo della Cassa Depositi e Prestiti, che ha dato vita a una società di gestione del risparmio (SGR) di fondi comuni di investimento immobiliari denominata "CDP Investimenti SGR S.p.A". Il capitale sociale di tale SGR è detenuto da Cassa Deposito Prestiti per una quota pari al 70%. Partecipano, inoltre, ciascuna con una partecipazione pari al 15%, l'Associazione delle Fondazioni bancarie (Acri) e l'Associazione delle Banche (Abi). La SGR gestirà un Fondo di fondi, le cui quote saranno sottoscritte da CDP e da altri investitori istituzionali. Il Fondo opererà su tutto il territorio nazionale, acquisendo quote significative, ancorché di minoranza, di fondi immobiliari di Social housing operanti in ambito locale.

Molte sono, ad oggi, le operazioni di rigenerazioni urbane attuate dalla CDP in concorso con soggetti privati che hanno dato vita a nuovi insediamenti, in particolare nel settore degli studentati… di lusso (https://vll.staging.19.coop/in-primo-piano/2023/06/26/senza-casa-senza-futuro-universitari-e-non-solo/). Milano, Torino, Bologna… sono territori in cui si stanno attuando in modo significativi detti interventi. **A Milano si sono sottratti 2000 alloggi dal patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica per il piano "case per i lavoratori" che prevede affitti calmierati** (https://www.milanotoday.it/economia/nuova-societa-casa-milano.html). Per non parlare della Regione Piemonte, che ha previsto quote di alloggi popolari per gli "Istriani", anche in deroga ai limiti di reddito (ht

tps://www.lastampa.it/torino/2025/03/20/news/case_atc_profughi_istria_bando_piemonte-15063151/). **In continuità con questa strategia di privatizzazione dell'abitare, si inserisce il nuovo Piano Casa del ministro alle Infrastrutture Matteo Salvini** (https://www.ingenio-web.it/articoli/piano-casa-salvini-presenta-la-strategia-mit-il-cni-chiede-di-allargare-la-platea-interessata-all-edilizia-sociale/). In questo contesto anche Confedelizia batte un colpo, per intervenire sul "vuoto edilizio" e nei progetti di rigenerazione (https://www.tempostretto.it/news/erp-e-immobili-sfitti-le-proposte-di-confedilizia.html).

Intanto in Europa, per la prima volta è stato previsto un Commissario con la responsabilità diretta della politica degli alloggi. Ma, come avverte Massimo Pasquini, già segretario dell'Unione Inquilini: (https://www.ilfattoquotidiano.it/2024/07/24/von-der-leyen-piano-casa-commissione-europea-inquilini-ambiguita/7634960/**), «dietro alle belle parole "piano casa europeo" si cela un'ambiguità: non facciamo da spettatori».** Detto, fatto… Nel luglio 2024 la task force per gli alloggi del gruppo BEI, di recente istituzione, ha organizzato un evento di avvio con circa 300 portatori di interessi pubblici e privati per discutere dell'aumento del sostegno finanziario a favore di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili in tutta l'UE. A seguito del lavoro svolto, il 6 marzo scorso, a Lussemburgo, un comunicato stampa ha dato notizia che «**il commissario per l'Energia e l'edilizia abitativa si unisce alla presidente del gruppo BEI per iniziare a gettare le basi di una piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili». La BEI prevede investimenti per circa 10 miliardi di euro nei prossimi due anni (**https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/ip_25_671**). L'approccio si basa su quattro pilastri. Si segnalano, in particolare, l'approccio basato sulla catena del valore (apertura a nuovi tipi di progetti abitativi, dall'innovazione nell'edilizia allo sviluppo immobiliare fino alla proprietà, con garanzie politiche) e la mobilitazione del settore privato:** ampliamento della base clienti per includere promotori privati a scopo di lucro. Tutto ciò conferma il cambio di paradigma delle politiche abitative pubbliche: oggi i destinatari sono le "fasce grigie" e non più i "poveri", anche se, come ci raccontano i dati, questa fascia si sta sempre più allargando, sia in termini relativi che in termini assoluti).

In questa fase è, dunque, sempre più necessario produrre risorse abitative utili a dare una forte risposta ai bisogni abitativi delle classi popolari. In sintesi, **c'è bisogno di più case popolari**. Non è sottraendo risorse all'Edilizia residenziale pubblica che si risponde alla nuova domanda di casa, proveniente da chi non ha i requisiti per entrare nelle graduatorie per le assegnazioni di case popolari e al contempo non riesce a trovare adeguata risposta nel mercato locatizio privato, ulteriormente ristretto per l'espansione dell'offerta di affitti brevi, in particolare nei grandi centri urbani. Sempre più si evidenzia un aumento degli sfratti per finita locazione che si sommano ai procedimenti per morosità incolpevole, creando le condizioni per un aggravamento del disagio abitativo, provocando fenomeni di marginalizzazione dei nuclei più deboli.

In questo contesto si inserisce il dibattito, che ha ripreso spazio nel racconto pubblico sul tema dell'abitare, sul **fenomeno dei Senza Fissa Dimora**, che sono sempre meno "invisibili" nei centri storici, provocando la reazione delle forze politiche più attente al "decoro urbano" che alla condizione delle persone. Sono già 70 (quelle censite) le persone decedute a causa del freddo, delle malattie, e degli stenti, dall'inizio dell'anno ad oggi. Sempre più necessita sostenere l'approccio "Housing First" ("Prima di tutto la casa!"). La proposta sarà approfondita e rilanciata in un seminario informativo organizzato a Torino il 14 giugno da Volere la Luna, che darà seguito al Decennale dell'Housing First in Italia svolto a Torino 12-13 febbraio 2025 ("Dalla strada alla casa": https://www.fiopsd.org/decennale-housing-first/).