

Spunti tavolo nazionale - RITORNO A CASA

Il tavolo è stato moderato da Giulio Marcon (Sbilanciamoci e Banca Etica) e da Laura Mariani (CGIL Nazionale).

Interventi iniziali di Sabina De Luca (Forum DD) e Angelo Avelli (Comitato Via Padova - MI).

Rapporteur: Simone Agutoli (UDU) e Carlo Testini (ARCI).

Erano presenti circa 70 persone e sono intervenuti in 17.

Affrontiamo il tema diritto alla casa e qualità dell'abitare tenendo presente della veloce trasformazione demografica e sociale, della crisi sistemica legata a crisi climatica e aumento delle disuguaglianze sociali ed economiche.

L'Autonomia Differenziata avrà un effetto devastante sull'ampliamento delle disuguaglianze..

Guardiamo al presente ma con uno sguardo al futuro.

1. **Dimensione nazionale è fondamentale** anche perchè dovrebbe garantire diritti senza discriminazioni. Necessaria legislazione nazionale per dare alle amministrazioni locali strumenti. Quindi costruire strategia nazionale che interagisce con politiche territoriali;
Necessario un Osservatorio Nazionale sulle Politiche Pubbliche sull'Abitare che operi insieme agli Osservatori territoriali e la possibilità di accedere a dati certi: ISTAT e censimento permanente delle abitazioni ma anche trasparenza dati Agenzia delle Entrate.
E' fondamentale che del tema Casa se ne occupi anche il Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali perchè è necessario definire politiche della casa all'interno di un sistema di servizi sociali e non solo come gestione immobiliare.
2. **Le proposte su casa e abitare devono essere strettamente connesse alle lotte nazionali** sul reddito, contro il lavoro povero e la precarietà lavorativa. Così come devono essere inserite nelle politiche per rispondere ai cambiamenti climatici.
3. **Ciò di cui stiamo discutendo non è questione legata solo alle grandi città:** allarghiamo lo sguardo a medi e piccoli centri, vogliamo avere il diritto di restare nei nostri paesi di origine.
4. **Il tema casa deve essere legato al miglioramento dei servizi pubblici territoriali** (scuola, trasporti, cultura, sanità), tutti ambiti dove è in atto un forte disinvestimento pubblico.
5. Per garantire diritto alla casa si propone anche di esplorare la possibilità di utilizzare i **trattati internazionali sul rispetto dei diritti umani** già in essere.
6. Nelle nostre lotte sulla casa e sull'abitare mettiamo a fuoco anche le difficoltà di trovare casa delle persone oggetto di **razzismo, transfobia, abilismo**, con effetti devastanti sulla loro vita. C'è bisogno di case e comunità accoglienti.

Dunque è **fondamentale una mobilitazione nazionale** che coinvolga un numero sempre più vasto di città e territori, riconoscendo le tantissime pratiche di occupazione e autorecupero come proposte concrete di risposta a una situazione che appare drammatica oggi e che peggiorerà se non si cambierà radicalmente strada.

Scegliamo insieme le priorità e lavoriamo su allargamento del consenso su temi e proposte rilanciando le mobilitazioni per arrivare anche a discussione sul Bilancio dello Stato 2025-27.

Alcune proposte di Campagne:

- > **Campagna su affitti brevi**
- > **Campagna legata ad abitare e diritto allo studio**
- > **Campagna su utilizzo dei “vuoti”**
- > **campagna su blocco sfratti**
- > **Campagna contro la svendita del patrimonio abitativo di proprietà pubblica**

Proposte concrete:

1. Adeguate finanziamenti statali e regionali sul tema dell'abitare, con quota fissa del bilancio dedicata alla casa. La sfida comune sarà formulare richieste condivise, su cui creare consenso, in vista della Legge di Bilancio 2024. Aspettative terribili visto il DEF, eppure è possibile recuperare risorse: viene ribadita la necessità di un sistema impositivo progressivo (tax the rich, patrimoniali). Serve anche un nuovo ruolo di Cassa Deposito e Prestiti, nonché il finanziamento e il funzionamento dell'Osservatorio Nazionale. Nella stessa direzione devono essere reindirizzati i fondi PNRR e, più in generale, le politiche della Commissione Europea che hanno guardato di più al privato, talvolta nascondendosi dietro alle regole sugli aiuti di stato e alla tutela della concorrenza.

2. Piano nazionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Bisogna garantire il diritto all'abitazione come fondamento del welfare sociale, rimettendo al centro il soggetto pubblico e lo Stato, ripristinando in capo a questo serie capacità programmatiche, superando il regionalismo e la frammentazione, anche per evitare discriminazioni basate sulla ricchezza territoriale o attenzione delle istituzioni locali. Ciò non esclude l'implementazione di una governance multilivello che non tagli fuori i territori e le parti sociali, ma le includa e coinvolga. Insostenibile il mantenimento degli attuali enti gestori che sono aziende con poche risorse, e l'obbligo di pareggio di bilancio. Si possono usare anche beni confiscati e, in tutti i casi, chiediamo uno stop totale alle dismissioni del patrimonio pubblico. Va infatti favorito il recupero dell'esistente, anche per questo chiediamo una cornice italiana che punto

allo stop di consumo del suolo. Particolarmente critiche risultano le dismissioni delle caserme che attualmente generano risorse per alimentare le spese militari che chiediamo siano drasticamente ridotte.

3. Regolamentare il mercato delle locazioni per favorire canoni accessibili e contrastare sfitto e rendita. Il tavolo ha registrato un consenso praticamente unanime alla necessità di una legge nazionale di regolazione e limitazione degli affitti brevi. Emerge dal gruppo anche la necessità di strumenti più incisivi per limitare l'aumento sproporzionato dei canoni, con proposte che spaziano tra forme di "rent control" già previste in altri Paesi, a forme più incisive di imposizione di un tetto massimo. Vi è però consenso unanime sulla necessità di una seria riforma fiscale che modifichi le aliquote IMU e la cedolare secca, scoraggiando affitti brevi, affitti a canone libero e lo sfitto. Altro aspetto emerso riguarda il tema dell'aumento vertiginoso dei valori immobiliari, che sembra positivo ai proprietari ma contribuisce a processi di gentrificazione. Anche qui serve un diverso regime fiscale che limiti la rendita e le operazioni puramente speculative. Questo, tra l'altro, consentirebbe anche di recuperare risorse. Bisogna affrontare il problema dello sfitto, partendo da una maggiore tassazione e un censimento dell'esistente, favorendo così il recupero e la locazione degli immobili o appartamenti non utilizzati. Dai territori emerge anche la necessità di forme che consentano di aggredire maggiormente tale problema, almeno sulle grandi proprietà: ad esempio Vuoti a Rendere di Torino hanno proposto la requisizione.

4. Emergenza sfratti. Evitare gli sfratti, ripristinando, potenziando e migliorando i fondi per la locazione quali il Fondo a sostegno della morosità incolpevole e il Fondo per l'affitto. A tali strumenti però va affiancata una moratoria degli sfratti temporaneamente, in attesa di un passaggio da casa a casa, oltre ad implementare accordi con le prefetture. Va ribadito come il diritto all'abitazione sia un diritto umano.

5. Riforma dell'housing sociale. Le attuali politiche di housing sociale sono spesso inaccettabili e non rispondono alle necessità dei più fragili. Fermo restando il ruolo centrale dello stato e il ruolo di mero complemento dell'edilizia convenzionata, è necessario che questa subisca una profonda riforma dei criteri e costi di accesso, così da risultare più accessibile e funzionale ai ceti meno abbienti.

6. Valorizzazione del mutualismo e del privato no-profit. Riteniamo che vada escluso il privato for profit nell'accesso a fondi pubblici, in quanto inevitabilmente si trascina dietro logiche di profitto e di autosufficienza economica, compromettendo l'accessibilità e la qualità degli alloggi realizzati. Altra cosa è il mutualismo e le realtà no profit, le quali giocano un ruolo cruciale nell'abitare, offrendo modelli alternativi di gestione immobiliare basati sulla condivisione delle risorse e sull'assistenza reciproca anziché sul profitto. Queste organizzazioni, specialmente se inserite all'interno di una cornice legale chiara, possono offrire soluzioni abitative accessibili e sostenibili, fondamentali per garantire equità e inclusione nelle politiche abitative. Anche qui, si potrebbero utilizzare i beni confiscati, migliorando regole di accesso, burocrazia e trasparenza. Altro aspetto è quello relativo alla valorizzazione delle pratiche positive di autorecupero, da attuare in accordo con le amministrazioni locali.

7. Università e Diritto allo Studio: il ruolo delle università è stato analizzato sotto un duplice aspetto. Anzitutto, sotto la necessità di garantire il Diritto allo Studio degli

Universitari, grazie a un piano nazionale di realizzazione di studentati pubblici. Bisogna però intervenire anche sulla radice del problema, evitando che uno studente sia costretto ad emigrare perchè gli atenei del proprio territorio non hanno adeguate risorse. Anche qui, il PNRR andrebbe radicalmente cambiato, escludendo il privato for profit e realizzando alloggi che siano accessibili a chiunque, oltre a migliorarne la trasparenza. Il secondo aspetto è invece l'impatto che le università possono avere sulle politiche abitative. Esse possono essere un motore di rigenerazione urbana e migliorare il mercato delle locazioni: questo può avvenire direttamente, ad esempio tramite progetti di riqualificazione di immobili per propri utilizzi, ma anche indirettamente rafforzando la ricerca e la collaborazione per finalità sociale con soggetti pubblici e privati del territorio.

Interventi integrativi nella plenaria di Sabato 20 aprile

Unione Inquilini – Alleanza Internazionale degli abitanti

- Chiedere che i fondi strutturali europei non possano finanziare gli investimenti immobiliari dei privati;
- Chiedere che gli investimenti su case popolari non siano soggetti ai vincoli del patto di stabilità (Golden Rule)
- Chiediamo più tutela per le persone che lottano per la casa.
- Teniamo presente dell'impatto negativo dell'AI sul funzionamento delle piattaforme immobiliari che determinano il prezzo di una casa o un affitto in base ad algoritmi che tendono a massimizzare la rendita finale.

Sabina De Luca

- Non c'è una competenza specifica della Commissione Europea sulle politiche della casa e sull'abitare. E' questione che riguarda le politiche degli Stati nazionali.
- Ricordiamoci che i Fondi strutturali europei rappresentano risorse aggiuntive a quelle messe in campo dagli Stati Nazionali; non dobbiamo deresponsabilizzare gli Stati nazionali dalla necessità di importanti investimenti nelle politiche pubbliche per la casa e l'abitare.
La dimensione degli investimenti necessari per una seria politica pubblica per la casa è gigantesca rispetto a eventuali fondi europei sul tema.