



## Verso un'Alleanza per l'abitare in Toscana

E' il momento per la Politica e le Istituzioni di dimostrare che un nuovo modello di **Politiche per l'abitare** è possibile e necessario, perché mai come ora, nel nostro Paese, le persone su questi temi sono in attesa di soluzioni concrete. I dati ISTAT e socio economici pubblicati il 23 ottobre 2023 evidenziano in tutta la loro drammaticità che nel 2022 versano in condizione di povertà assoluta circa 2,18 milioni di famiglie (8,3% del totale rispetto al 7,7% del 2021) e oltre 5,6 milioni di individui (9,7% in crescita rispetto al 9,1% dell'anno precedente).

Questo scivolamento è imputabile in larga misura anche alla forte accelerazione dei costi dell'abitare. A fronte di oltre 7 milioni di immobili sfitti in Italia (un parco alloggi che potrebbe offrire un'abitazione a circa 20 milioni di persone) sussistono i nuovi poveri che rappresentano almeno il 20% della popolazione: sono 1,5 milioni di persone che rischiano di perdere il loro alloggio. A questi numeri si aggiungono, inoltre, quelli della povertà energetica, che, secondo il rapporto 2023 del OIPE (osservatorio italiano povertà energetica) è arrivata ad interessare 8,5% delle famiglie italiane nel 2021 e a colpire il 10% dei minori nel 2022.

E' giunto il momento attivare politiche di sistema, finalizzate ad eliminare il disagio abitativo: l'azione del Legislatore deve perseguire soluzioni non emergenziali e caritatevoli, ma finalizzate al benessere collettivo, presupposto della coesione sociale.

Negli ultimi decenni, le forze politiche hanno di fatto delegato al mercato il governo dell'abitare, ma è ormai evidente che le politiche della casa, abbandonate alla autoregolamentazione, hanno ulteriormente acuito il disagio, con l'aumento del costo degli affitti, con la diminuzione delle abitazioni messe a disposizione di famiglie e lavoratori, con una progressiva crescita della marginalità e dell'esclusione sociale.

In Italia, oltre 700 mila domande di assegnazione di Edilizia Residenziale Pubblica risultano inevase, oltre tre milioni di giovani tra i 25 ed i 36 anni sono costretti a convivere con i genitori o ad emigrare all'estero, oltre tre milioni di cittadini stranieri vivono in condizioni di precarietà estrema, anche sotto il profilo abitativo; oltre il 70% delle famiglie in affitto (2 milioni e 300 mila nuclei familiari) ha un reddito imponibile inferiore ai 24.000 euro annui e abitano in prevalenza nelle grandi aree metropolitane dove gli affitti sono sempre più insostenibili.

## **Il disagio abitativo in Toscana**

I dati 2023 resi noti dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa confermano che sono quasi 200.000 le famiglie toscane in stato di precarietà abitativa. Un numero in crescita costante che contribuisce a creare disorientamento, paura, sfiducia, rabbia sociale ed emarginazione.

Le problematiche relative alla casa costituiscono il fattore prioritario di disgregazione e accelerazione verso la povertà. Se nel 2022 gli sfratti in attesa di esecuzione sono stati quasi 5mila, per il 2023 le stime confermano una crescita di almeno il 30%; mentre l'inflazione erode per oltre l'8% la capacità di acquisto dei lavoratori; gli affitti e i prezzi delle compravendite delle abitazioni aumentano di oltre il 10%. A tutto questo vanno aggiunti i costi delle bollette domestiche e condominiali, oltre la cancellazione dei contributi nazionali al fondo affitto e per la riduzione della morosità incolpevole. Un fenomeno che pervade gran parte dei territori della Regione. Retribuzioni basse, costi abitativi esagerati, la contrazione del potere d'acquisto, stanno innescando una spirale soffocante per un numero crescente di persone e famiglie toscane, addirittura tra chi possiede la casa in cui abita, approfondendo il solco delle disuguaglianze che già gravano sul tessuto economico e sociale delle nostre Comunità.

Di fronte alla crisi climatica, energetica ed economica globale e ad una situazione geo-politica sempre più condizionata da guerre e conflitti con cui ci dovremo misurare oggi e negli anni a venire, disinnescare gli aspetti distruttivi di queste trasformazioni diventa ogni giorno più urgente.

Mai come ora, perciò, la politica deve rivendicare il proprio primato e tornare a concepire le città e i territori non come giustapposizione di spazi e funzioni, ma come insieme complesso e vitale, in cui a tutti e a ciascuno sono garantite possibilità d'integrazione, partecipazione nei processi trasformativi e tutela dei diritti.

In questo quadro l'urbanistica deve tornare ad essere dotata di strumenti efficaci per governare e monitorare in tempo reale i cambiamenti, riportando il baricentro della propria azione nel garantire a città e territori la possibilità di svilupparsi senza compromettere la sostenibilità ecologica, sociale ed economica del sistema complessivo. Un primo passo in questo senso dovrà certamente implicare il ritorno a significative politiche di edilizia abitativa pubblica e il potenziamento degli interventi a sostegno dell'abitare sociale. Tuttavia, cambiamenti davvero significativi non potranno essere prodotti finché le

Amministrazioni resteranno prive di capacità effettive per contenere lo strapotere di cui la rendita dispone nel settore abitativo e nelle economie urbane. Non sono più procrastinabili interventi legislativi per dotare la Regione e le Amministrazioni comunali di capacità (e obblighi) di censire, distinguere, limitare e regolamentare i diversi usi degli immobili privati in relazione alle necessità abitative e al mantenimento della sostenibilità d'insieme delle Comunità.

Da quanto sopra descritto, nasce dalla Toscana la comune volontà di costituire un fronte coeso tra sindacati dei lavoratori, degli inquilini e Associazioni del Terzo Settore, per portare avanti e sostenere i temi del diritto ad un abitare dignitoso, equo, sostenibile e solidale e fare in modo che divengano una priorità nelle scelte politiche nazionali, regionali e degli Enti locali.

Il principio di una Governance partecipata, sintesi di più competenze e sensibilità, nasce dalla necessità di sviluppare una 'vision' complessiva e articolata su più piani, adeguata ad affrontare, a fianco degli enti pubblici, le sfide di una povertà e fragilità socio abitativa, che si va sempre più intensificando e diversificando.

In questa cornice anche il terzo settore, a fronte della capillare diffusione sul territorio toscano e sulle competenze e conoscenze acquisite nell'ambito dei servizi socio-assistenziali ed abitativi offerti a soggetti fragili, può costituire un attore e osservatorio privilegiato sul tema, anche attraverso sperimentazioni da avviare e sui nuovi profili di marginalità abitativa da attenzionare. In effetti, accanto alle tradizionali categorie sociali con disagio alloggiativo (migrazione, dipendenze, carcere e marginalità), negli ultimi anni si sta assistendo all'emersione di nuove, inedite tipologie di persone a rischio di esclusione abitativa per le quali i sistemi di accoglienza in essere offrono risposte parzialissime e non adeguate.

Ecco quindi che gli enti del Terzo settore, proprio in quanto interpretano la casa non come spazio fisico o punto di arrivo, bensì quale primaria infrastruttura sociale e strumento per costruire processi educativi e di autonomia, possono essere interlocutori e autori di modelli abitativi sperimentali di social housing, di abitare condiviso e collaborativo in tutte le sue espressioni.

## **Proposte per cambiare le politiche abitative nazionali**

Istituire un "Ministero per la casa", che unifichi le competenze ora in capo agli altri Ministeri sui problemi abitativi, come riferimento unico della programmazione delle politiche di sostegno all'abitare nel nostro Paese.

Acquisire risorse per un piano strutturale con una posta di bilancio stabile di edilizia residenziale pubblica e sociale, per un programma pluriennale per la costruzione di almeno 600 mila alloggi di edilizia pubblica.

Approvare una legge quadro per restituire unitarietà di indirizzo sul ruolo dell'Edilizia pubblica e della sua gestione. L'Edilizia residenziale pubblica deve essere pertanto sviluppata e non liquidata. A tal fine, nell'immediato, occorre

riproporre il "bonus del 110%" come strumento destinato esclusivamente per l'edilizia pubblica sociale per un grande piano di riqualificazione, messa in sicurezza ed efficientamento energetico del patrimonio esistente, che può e deve essere parte di un ambizioso programma di rigenerazione urbana; alla sperimentazione di nuovi e più sostenibili modelli di abitare, rivolti alle condizioni di fragilità sociale (anziani, senza fissa dimora, cittadini migranti...) e al sostegno all'autonomia abitativa dei giovani (es. cohousing). Deve pertanto essere superato il recinto della residualità nel quale l'ERP è stata volutamente relegata negli ultimi decenni. Infatti, l'insufficienza sostanziale del patrimonio Erp, ha fatto sì che le poche nuove assegnazioni abbiano riguardato una fascia di bisogno estremo. Ciò ha contribuito ad associare l'immagine dell'edilizia pubblica con un carattere di marginalità e di emergenza, piuttosto che di risposta ordinaria al bisogno di casa nelle sue variegate manifestazioni.

Nell'immediato, occorre che siano rifinanziati i fondi destinati alla ristrutturazione degli alloggi ERP in applicazione della Legge 80/2014

Promuovere riforme ed interventi normativi sul settore della locazione privata, ribadendo la centralità del canale concordato su tutto il territorio nazionale e l'applicazione esclusiva delle agevolazioni fiscali nazionali e locali a questo settore dell'affitto;

Lotta all'evasione e all'elusione fiscale, visto che in questo comparto ammonta a circa 1 miliardo di euro all'anno, cifra che sarebbe più che sufficiente a finanziare cospicui interventi di politica abitativa anche attraverso la tracciabilità dei canoni, in analogia con quanto accade per il mutuo sulla prima casa;

E' indispensabile approvare una normativa nazionale, per regolamentare la diffusione delle locazioni brevi di tipo turistico, per rendere nuovamente accessibili i centri urbani alla funzione residenziale e all'attività economiche ad esso connesse

Rifinanziare i fondi di sostegno all'affitto e per il contrasto alla morosità incolpevole e al contempo incrementare la detrazione fiscale per gli inquilini, che corrispondono canoni nel mercato privato.

Approvare una legge quadro dei suoli per il governo dei territori, conferendo alle Regioni ed ai Comuni, secondo criteri ed indirizzi nazionali, poteri reali di intervento sulle dinamiche urbane per promuovere progettazioni che siano focalizzate sulle persone, riservando alla collettività, a fini di protezione sociale, quote significative delle realizzazioni immobiliari pianificate.

### **Proposte per migliorare le politiche abitative regionali**

Le politiche abitative, per non generare dinamiche di esclusione e meccanismi di esasperazione dei percorsi di povertà, devono integrarsi al complesso delle politiche sociali, infrastrutturali e di pianificazione del territorio Devono cioè

inserirsi entro un assetto di politiche sociali locali e favorire la partecipazione attiva degli abitanti e delle loro articolazioni associative e di rappresentanza nella costruzione del proprio contesto. Ogni progettazione urbana deve conciliare gli obiettivi delle politiche abitative, sociali e ambientali, implementando e favorendo stili abitativi volti alla solidarietà e alla edificazione sociale. Per questo, occorre rafforzare il sistema dell'edilizia residenziale pubblica/sociale quale volano principale delle politiche abitative regionali di sostegno e risposta strutturale al disagio abitativo, attraverso la definizione di un piano di legislatura, che fissati criteri, costi e tempi, destini risorse regionali per investimenti stabili e costanti annuali per la costruzione, manutenzione e reperimento di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica. Le risorse regionali da mettere a disposizione per un piano casa concreto e risolutivo, che vada finalmente a incidere nelle pieghe della precarietà abitativa, dovrebbero prevedere uno stanziamento annuo di almeno 20 milioni di euro.

Aggiornare i piani di realizzazione PINQUA mediante incremento della quota di immobili a destinazione ERP e di Housing Sociale per l'affitto permanente, considerando le aree di intervento asset strategici per la rigenerazione urbana, e per un significativo incremento dello stock di alloggi sociali. Non a caso, il numero delle abitazioni di edilizia pubblica sfitte in Toscana ammonta ad oggi a oltre 4563 unità: un numero inaccettabile, che richiede un piano immediato per la loro ristrutturazione e assegnazione, a beneficio delle oltre 30.000 famiglie utilmente collocate nelle graduatorie ERP dei comuni toscani, sperimentando anche forme innovative, che consentano la ristrutturazione di parte delle abitazioni stesse da parte degli assegnatari, come previsto dalla legge regionale 2/2019 vigente. Tutto questo al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione.

Peraltro, l'attuale assetto degli organismi istituzionali e gestionali del comparto abitativo e dell'utenza dell'ERP toscano, così come definiti dalla normativa vigente, sta manifestando molti limiti. Gli ambiti L.O.D.E. sono eterogenei, sia nei modelli di gestione, sia di economicità e di efficienza del sistema, per cui sarebbe auspicabile iniziare a ridefinire, con una profonda revisione normativa, gli ambiti territoriali di esercizio attraverso accorpamenti, anche di livello regionale, di funzioni e prerogative oggi in capo ai Comuni e alle Aziende di gestione in modo da assicurare il pieno utilizzo delle risorse rese disponibili per la programmazione, progettazione e costruzione di nuovi insediamenti abitativi, per la pronta ristrutturazione dei c.d. alloggi di risulta e per una gestione efficiente ed omogenea delle fasi di accesso e assegnazione delle abitazioni.

Incentivazione e sostegno per piani di rigenerazione delle periferie, per elevare la qualità abitativa e urbana, anche sotto il profilo della sostenibilità ambientale, per la fruizione di infrastrutture e servizi, per intervenire sugli elementi che determinano il disagio sociale e le difficoltà di inclusione, sfruttando al meglio le risorse offerte dai programmi di investimento europei.

Insistere per la costituzione di cabine di regia a livello locale che individuino percorsi di accompagnamento sociale delle famiglie per garantire il passaggio da casa a casa, anche attraverso una banca dati degli alloggi disponibili degli enti

pubblici e previdenziali, prevedendo risorse per i Comuni per affrontare l'emergenza abitativa oggi esistente e con misure urgenti, anche a livello fiscalità locale di incentivi per consentire la rinegoziazione dei canoni di locazione in riduzione e per la sua calmierazione e per prevenire gli sfratti per morosità incolpevole e limitare il contenzioso giudiziario, dando piena attuazione all'art. 4 della L. R.T. 2/2019.

In sede di programmazione di sviluppo del territorio, anche quando si ragiona di recupero dell'esistente, si deve tornare a prevedere l'individuazione di edifici, in particolare quelli pubblici dismessi, da locare a canoni davvero sociali che non pesino sui reali bilanci delle famiglie oltre i limiti del sostenibile. E' necessario investire in un social housing vero, ossia quello concordato: dove i canoni di locazione vengono definiti tra la proprietà e i sindacati inquilini (come del resto prevede la legge). Occorre quindi che anche gli interventi di cosiddetto social-housing considerino l'affitto l'obiettivo prioritario per intervenire sui grandi numeri del disagio abitativo e contribuire a calmierare il mercato della locazione e non la quota residuale di piani costruzione di nuovi alloggi da destinare alla vendita più o meno agevolata.

Oltre a farsi portavoce di un intervento, che regolamenti il fenomeno degli affitti brevi, sono stati già predisposti emendamenti mirati alle normative regionali in materia di governo del territorio e del turismo, in modo da concedere ai comuni la possibilità di introdurre sottocategorie d'uso distinte per l'uso residenziale vero e proprio di lungo periodo e per l'uso temporaneo o ricettivo. Occorre infine verificare il numero degli appartamenti privati sfitti, fotografando l'esistente e appurando le strutture e le aree pubbliche dismesse (ad es. Enti, Aziende e Istituzioni Pubbliche), utilizzabili per fini residenziali. Sarebbe anche importante un ragionamento con gli Istituti di credito, che sono proprietari di innumerevoli alloggi sfitti, oggetto di esecuzioni immobiliari.

Firenze il 20 Novembre 2023

Seguono le firme

CGIL, CISL, UIL della Toscana  
SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini della Toscana  
Abitare Solidale  
ARCI Toscana  
Associazione CIAO  
Caritas Toscana  
CASAEE Agenzia sociale per la Casa  
CAT  
COSPE onlus  
Diaconia Valdese  
Federconsumatori Toscana  
Legambiente Toscana  
OXFAM  
Progetto Arcobaleno  
Sociolab  
Tutori volontariato Toscana