

Piano casa, Anci: i Comuni chiedono risorse e interventi strutturali

Descrizione

default watermark

(Adnkronos) â??
La questione abitativa Ã¨ una delle principali emergenze con cui devono confrontarsi le amministrazioni locali. A sottolinearlo Ã¨ stata Sara Funaro, sindaca di Firenze, intervenendo al panel â??Un Piano casa a misura dei Comuniâ?? della 43Âª Assemblea annuale Anci. La prima cittadina ha portato lâ??esperienza del capoluogo toscano, dove la pressione turistica e la diffusione degli affitti brevi hanno inciso profondamente sulla disponibilitÃ di abitazioni per residenti, lavoratori e studenti. Firenze, cittÃ di circa 377 mila abitanti che registra 15 milioni di visitatori allâ??anno, si trova a gestire un mercato immobiliare fortemente condizionato dalla domanda turistica. Funaro ha richiamato il divario tra il numero degli alloggi destinati agli affitti brevi e quello delle case popolari, evidenziando come la crescita delle locazioni turistiche abbia contribuito a rendere sempre piÃ¹ difficile trovare unâ??abitazione a prezzi accessibili.

Da qui la scelta dellâ??amministrazione di intervenire sulla regolamentazione degli affitti brevi, facendo ricorso agli strumenti consentiti dalla legislazione regionale. Il Comune ha introdotto limitazioni alle nuove attivitÃ nel centro storico e nellâ??area circostante, con lâ??obiettivo di tutelare la residenzialitÃ e ricondurre il mercato delle locazioni a un maggiore equilibrio.

â??Se vogliamo parlare di equitÃ , il settore alberghiero e quello extralberghiero sono regolamentati. Lâ??unico settore che non era inserito in una cornice di regole era quello degli affitti breviâ?•, ha spiegato Funaro, ricordando che le restrizioni introdotte hanno carattere temporaneo e potranno essere riviste sulla base delle disposizioni regionali. La regolamentazione, tuttavia, rappresenta soltanto una parte della strategia comunale. La sindaca ha illustrato le misure adottate per incentivare il ritorno degli immobili sul mercato delle locazioni di lunga durata, attraverso agevolazioni fiscali per i proprietari, il potenziamento del contributo affitto e nuovi investimenti per il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. In particolare, il Comune ha aumentato da due a quattro milioni di euro le risorse destinate al sostegno degli affitti e stanziato ulteriori venti milioni in due anni per la ristrutturazione degli alloggi popolari, con oltre 700 abitazioni giÃ recuperate. Sul versante urbanistico sono state inoltre introdotte misure per favorire la realizzazione di abitazioni a canone calmierato, sia nellâ??edilizia residenziale sia negli studentati, con lâ??obiettivo di ampliare lâ??offerta abitativa accessibile.

Funaro ha richiamato anche lâ??esito dei contenziosi promossi contro alcune delle misure adottate dal Comune, tra cui quelle sugli affitti brevi e sulle key box. Secondo la sindaca, le decisioni giudiziarie hanno riconosciuto la possibilitÃ , e la responsabilitÃ , delle amministrazioni locali di intervenire quando Ã¨ a rischio il diritto alla casa e la permanenza dei residenti nei centri urbani. â??I Comuni e i sindaci non solo possono, ma devono mettere in campo tutte le misure possibili per fare in modo che ci sia il diritto alla residenzialitÃ nelle cittÃ â?•, ha affermato.

Il confronto si Ã¨ quindi spostato sulla necessitÃ di una strategia nazionale. Per Funaro, il Piano casa non puÃ² limitarsi a gestire le criticitÃ esistenti, ma deve prevedere un incremento strutturale dellâ??offerta di edilizia pubblica e sociale, attraverso la costruzione di nuovi alloggi popolari e interventi di social housing. La sindaca ha evidenziato il ritardo accumulato dal Paese nella realizzazione di nuove abitazioni pubbliche, sottolineando che soltanto una quota molto ridotta degli alloggi oggi disponibili Ã¨ stata costruita dopo il 2010. Una situazione che, a suo giudizio, rende necessario un intervento nazionale di ampio respiro, capace di superare la frammentarietÃ delle misure adottate negli ultimi anni.

default watermark

Da qui anche la richiesta al Governo di passare dagli annunci allâ??attuazione concreta degli interventi previsti. Funaro ha sollecitato lâ??avvio dellâ??avviso per lâ??utilizzo dei 970 milioni di euro destinati alla ristrutturazione degli alloggi popolari e lo sblocco dei 4,8 miliardi di euro ancora da destinare a interventi con obiettivi definiti. Tra le richieste avanzate dai Comuni anche il ripristino del contributo affitto, considerato uno strumento fondamentale per sostenere le famiglie in difficoltÃ . Le politiche abitative, ha concluso la sindaca, devono diventare una prioritÃ dellâ??agenda nazionale, affiancando alla regolamentazione del mercato misure strutturali per aumentare lâ??offerta di alloggi e garantire il diritto alla casa.

Lâ??emergenza abitativa richiede interventi immediati, ma anche una strategia di lungo periodo capace di aumentare in modo strutturale lâ??offerta di abitazioni. Eâ?? la posizione espressa da Alessandro Canelli, sindaco di Novara e presidente Ifel, intervenendo al panel â??Un Piano casa a misura dei Comuniâ?? della 43Âª Assemblea annuale Anci. Canelli ha riconosciuto lâ??importanza delle risorse messe a disposizione dal Governo per il recupero di 60 mila alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma ha sottolineato che la misura, pur rappresentando un primo passo, non Ã¨ sufficiente a rispondere alla dimensione del fabbisogno abitativo. A determinare la crescente pressione sul mercato immobiliare concorrono diversi fattori. Il primo riguarda la trasformazione della struttura demografica e familiare del Paese. Nonostante la diminuzione della popolazione, infatti, aumenta il numero delle famiglie, soprattutto quelle composte da una sola persona. Secondo le stime richiamate da Canelli, questa tipologia passerÃ dallâ??attuale 37,5% a circa il 42% nei prossimi dieci-quindici anni. Una trasformazione che comporta una maggiore domanda di abitazioni e, di conseguenza, di superficie abitativa complessiva.

A questo fenomeno si aggiunge la concentrazione della domanda nei territori in cui si trovano servizi, opportunitÃ di lavoro, universitÃ e scuole, in particolare nei grandi centri urbani. Contemporaneamente, il costo delle abitazioni e degli affitti continua a mettere sotto pressione i bilanci familiari. Canelli ha richiamato lâ??indicatore dellâ??incidenza delle spese abitative sul reddito, evidenziando come sia in crescita la quota di famiglie che destina oltre il 40% delle proprie entrate alla

casa. Un fenomeno che interessa ormai circa il 5,1% della popolazione italiana. Per affrontare queste criticitÃ , secondo il presidente Ifel occorre intervenire su piÃ¹ fronti. Il primo Ã¨ il recupero del patrimonio pubblico esistente, attraverso il programma governativo che prevede risorse per ristrutturare 60 mila alloggi. Ma accanto al recupero Ã¨ necessario avviare un piano pluriennale per la costruzione di nuove abitazioni di edilizia residenziale pubblica.

La proposta avanzata da Canelli Ã¨ quella di un programma decennale, sul modello di un PNRR dedicato alla casa, che consenta di aggiungere al patrimonio abitativo circa 100 mila alloggi nei prossimi dieci anni, attraverso il recupero e la realizzazione di nuove abitazioni. Un obiettivo che richiede una programmazione stabile delle risorse e una collaborazione strutturata con i Comuni.

A sostegno della fattibilitÃ dellâ??intervento, Canelli ha richiamato i risultati ottenuti con il Pnrr, nellâ??ambito del quale i Comuni hanno contribuito alla realizzazione di oltre 10 mila alloggi, grazie a investimenti per circa 2,8 miliardi di euro. Unâ??esperienza che dimostra, secondo il sindaco di Novara, la capacitÃ delle amministrazioni locali di contribuire concretamente alla realizzazione di nuovi interventi abitativi. La sfida, dunque, non puÃ² essere affrontata soltanto attraverso misure emergenziali o il recupero degli immobili esistenti. Serve una politica abitativa nazionale di lungo periodo, capace di adeguare lâ??offerta alle trasformazioni demografiche e sociali e di restituire ai cittadini maggiori possibilitÃ di accesso alla casa.

default watermark

Nel confronto sul Piano casa, Mattia Palazzi, vicepresidente Anci e sindaco di Mantova, ha posto lâ??accento sulla necessitÃ di affiancare agli interventi di edilizia pubblica politiche capaci di sostenere le famiglie che oggi riescono ancora a trovare una soluzione nel mercato privato, ma rischiano di scivolare progressivamente verso il bisogno abitativo. Un passaggio che, secondo Palazzi, renderebbe ancora piÃ¹ difficile la gestione di una domanda sociale giÃ superiore alle risposte disponibili. Il primo nodo riguarda le risorse per il sostegno agli affitti. Palazzi ha ricordato che il finanziamento destinato a queste misure arrivava a 300 milioni di euro fino al 2022 e ha chiesto di ripristinare una dotazione adeguata. Senza risorse, ha avvertito, il rischio Ã¨ alimentare una crescita delle richieste di alloggi pubblici senza aumentare in modo corrispondente la capacitÃ di risposta.

Il vicepresidente Anci ha accolto positivamente lâ??avvio del Piano casa, ma ha sottolineato che le nuove misure non devono sottrarre finanziamenti agli interventi di rigenerazione urbana. La sfida, ha osservato, Ã¨ costruire un patto tra Stato e cittÃ che renda gli strumenti piÃ¹ flessibili e consenta di sperimentare soluzioni diverse, soprattutto nei centri di medie dimensioni, dove lâ??invecchiamento della popolazione e le caratteristiche del sistema economico rendono piÃ¹ complesso sostenere i servizi e i sistemi di welfare.

In questo quadro, Palazzi ha richiamato lâ??esperienza avviata a Mantova, dove da tre anni il Comune sostiene e agevola lâ??affitto per giovani lavoratori under 35 disponibili a trasferire la propria residenza in cittÃ . La misura, secondo i dati illustrati dal sindaco, ha favorito lâ??arrivo di quasi 400 giovani in un anno e mezzo. Lâ??intervento Ã¨ stato accompagnato dal recupero di immobili e da accordi con i proprietari, per evitare che gli incentivi pubblici si traducano in un aumento dei canoni. Lâ??obiettivo Ã¨ sperimentare forme di sostegno rivolte sia agli inquilini sia ai proprietari, cosÃ¬ da ampliare lâ??offerta di abitazioni a condizioni accessibili. Per Palazzi, la questione abitativa Ã¨ infatti legata anche alla

mobilitÃ del lavoro e alla competitivitÃ dei territori: un mercato degli affitti poco sviluppato puÃ² rendere piÃ¹ difficile per le imprese attrarre e trattenere lavoratori, soprattutto nelle cittÃ in cui il costo della vita Ã¨ elevato.

Tra le proposte, anche una revisione dei modelli di gestione del patrimonio pubblico. Palazzi ha indicato la necessitÃ di ripensare il ruolo degli enti e delle aziende che amministrano gli alloggi, citando le criticitÃ delle Aler in Lombardia, e di coinvolgere nuovi soggetti negli interventi di recupero. In particolare, ha richiamato il possibile contributo delle fondazioni bancarie e delle grandi imprese, anche multinazionali, che condividono con le amministrazioni il problema di garantire ai lavoratori unâ??abitazione sostenibile vicino al luogo di lavoro.

Il modello proposto prevede una collaborazione tra Comuni, fondazioni e datori di lavoro per recuperare immobili da destinare, attraverso formule di housing, a giovani lavoratori e famiglie con redditi piÃ¹ contenuti. A questo si potrebbero affiancare agevolazioni comunali sugli oneri di costruzione e incentivi nazionali per le imprese che investono nel recupero del patrimonio abitativo. Una strategia che, nelle intenzioni di Palazzi, avrebbe ricadute non soltanto sociali, ma anche economiche e amministrative: favorire la stabilitÃ dei lavoratori, rafforzare la base delle entrate fiscali dei Comuni e prevenire lâ??aumento delle situazioni di disagio abitativo.

default watermark

â??Il Piano casa varato dal Governo Ã¨ molto importante, perchÃ© per la prima volta dopo decenni abbiamo un piano nazionale. Il problema, adesso, Ã¨ metterlo a terra. La riforma del Titolo V del 2001, distribuendo le competenze in materia di politiche abitative alle Regioni, ha generato apparati burocratici che hanno prodotto poche risposte rispetto alle esigenze dei cittadiniâ?•, ha sottolineato Claudio Scajola, sindaco di Imperia e vicepresidente Anci.

â??Il problema della casa assume caratteristiche diverse da cittÃ a cittÃ . Abbiamo territori dellâ??entroterra che si stanno spopolando, con un patrimonio immobiliare inutilizzato che, grazie a migliori collegamenti e a una programmazione piÃ¹ ampia, potrebbe contribuire a mantenere vive queste comunitÃ . Nelle grandi cittÃ , invece, come Milano, i costi delle abitazioni stanno modificando il tessuto sociale e commerciale. Câ??Ã¨ poi il tema del turismo, una componente importante della nostra economia, ma che nelle cittÃ dâ??arte e nei piccoli centri costieri, attraverso il fenomeno degli affitti brevi, rende sempre piÃ¹ difficile trovare abitazioni per i residentiâ?•.

â??Il Governo ha adottato provvedimenti significativi, anche sul fronte della maggiore tutela dei proprietari, che possono favorire la disponibilitÃ di immobili sul mercato degli affitti. Il Piano casa Ã¨ positivo, ma dobbiamo dotarlo di maggiori risorse e accelerarne lâ??attuazione. Eâ?? stato approvato ad aprile, siamo quasi a Natale e i cittadini non vedono ancora le risposte che aspettanoâ?•, ha concluso Scajola.

Sul crescente disagio abitativo e sulla necessitÃ di investire nellâ??edilizia residenziale sociale si Ã¨ soffermata Katia Tarasconi, sindaca di Piacenza e presidente della Commissione Anci Urbanistica, rigenerazione urbana e periferie e vicepresidente Anci Emilia-Romagna: â??Oggi vediamo molte famiglie scivolare nella cosiddetta fascia grigia, quella di chi non Ã¨ in grado di sostenere gli affitti alle condizioni di mercato. Parliamo di giovani coppie, studenti, lavoratori e professionisti. Penso, ad

esempio, agli infermieri che arrivano da fuori cittÃ e faticano a trovare unâ??abitazione con un canone adeguato al loro stipendio. La perdita del potere dâ??acquisto, lâ??aumento dei canoni e il fenomeno degli affitti brevi stanno creando una miscela esplosivaâ?•.

Tarasconi ha richiamato lâ??esperienza di riqualificazione dellâ??ex Manifattura Tabacchi di Piacenza, realizzata attraverso il PINQuA, confluito nel Pnrr, che ha consentito di realizzare una nuova scuola e interventi di edilizia residenziale sociale: â??Una misura che bisogna assolutamente rifinanziare, perchÃ© ci permette di riqualificare spazi urbani e, contemporaneamente, dare una risposta al problema della casa, che oggi Ã¨ diventato sempre piÃ¹ trasversale. Nelle graduatorie dellâ??edilizia residenziale pubblica troviamo famiglie che hanno anche degli stipendi, ma che non ce la fanno. Abbiamo una grande necessitÃ di investire sia nellâ??edilizia residenziale pubblica sia in quella socialeâ?•.

â??Piacenza, anche per la sua vicinanza a Milano, sta diventando un luogo in cui molti scelgono di abitare per poi andare a lavorare nel capoluogo lombardo, dove non possono permettersi una casa. Questo sta determinando una pressione sempre piÃ¹ forte sul nostro territorio e sul nostro patrimonio abitativoâ?•, ha concluso Tarasconi.

default watermark

Il disagio abitativo coinvolge anche i piccoli Comuni e riguarda sempre piÃ¹ le giovani generazioni, come ha sottolineato Domenico Carbone, sindaco di San Costanzo e coordinatore nazionale della Consulta Anci Giovani: â??Sono diventato sindaco a 26 anni e quello della casa Ã¨ stato uno dei primi temi che abbiamo affrontato. Anche in una comunitÃ di 4.500 abitanti come la mia abbiamo graduatorie che non riusciamo a esaurire. Sempre piÃ¹ spesso troviamo persone della mia etÃ che hanno un lavoro, ma non riescono a permettersi unâ??abitazione ai prezzi di mercatoâ?•.

Carbone ha ricordato lâ??esperienza della propria amministrazione, che ha avviato una collaborazione con lâ??azienda regionale per lâ??edilizia residenziale pubblica per lâ??acquisto di un immobile con 17 alloggi: â??Lâ??immobile Ã¨ stato acquistato dallâ??azienda regionale e, con i 400 mila euro che abbiamo messo come Comune, realizzeremo le opere di urbanizzazione. Riusciremo cosÃ¬ a dare una risposta a 17 nuclei familiari: per una comunitÃ come la nostra Ã¨ un risultato importanteâ?•.

â??Come giovani â?? ha sottolineato â?? cerchiamo di mettere al primo posto il tema della casa, perchÃ© Ã¨ un tema della nostra generazione. Ringrazio il Governo per averlo rimesso al centro. Per tanti anni non abbiamo costruito nuovi alloggi popolari e oggi molti di quelli esistenti hanno bisogno di interventi. Non Ã¨ semplice intervenire e ci sono stati forse dei ritardi, ma era un intervento necessario. Anche i piccoli Comuni vicini alle cittÃ costiere iniziano a risentire del fenomeno degli affitti brevi. Durante lâ??estate Ã¨ piÃ¹ conveniente affittare per pochi mesi piuttosto che per tutto lâ??anno e chi non trova casa sulla costa si sposta nei Comuni piÃ¹ piccoli, dove non sempre riesce a trovare un alloggio adeguato. Lâ??impegno per portare avanti il Piano casa câ??Ã¨ anche da parte delle comunitÃ piÃ¹ piccole e dei giovani amministratoriâ?•.

â??

cronaca

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione
Novembre 26, 2026
Autore
redazione

default watermark