# MANIFESTO DELL'ABITARE SOSTENIBILE

## PREMESSE

### LE MILLE FACCE DEL DISAGIO ABITATIVO

Non esiste una questione abitativa in Italia, ne esistono molteplici. Parlare di casa per i circa 96 mila senza fissa dimora censiti nel nostro paese è diverso che per i ceti popolari che da decenni lottano contro sfratti e graduatorie per le case popolari sempre insufficienti a rispondere alla domanda e, ancora, è diverso da farlo per le classi medie impoverite che si confrontano per la prima volta con il disagio abitativo e hanno, finalmente, l'attenzione dei media sulla questione.
Inoltre, è diverso parlare di case per gli studenti e i lavoratori precari e per le famiglie, case nelle grandi città ad alta tensione abitativa e nelle aree interne. Non esiste una soluzione unica per tutt3. Tutte le categorie appena descritte (e altre ancora) meritano e chiedono soluzioni specifiche, all'interno però di una visione universalista del diritto all'abitare, che raccolga le esigenze di tutt3.
Il principio base che può legare tutte le diverse esigenze crediamo sia questo: la casa deve ritornare ad essere prima di tutto un servizio pubblico essenziale garantito a tutt3 l3 cittadin3 in stato di necessità.

### COME SIAMO FINITI QUI

Precise scelte politiche a partire dagli anni '80 hanno ridotto i fondi destinati al patrimonio abitativo pubblico, bloccato di fatto la costruzione di nuova edilizia pubblica, incentivato la privatizzazione e reso difficoltosa la manutenzione anche solo di quanto è rimasto pubblico. Complice di questo disinvestimento, la percezione che ha assunto negli anni la casa di edilizia residenziale pubblica, la quale, nella rappresentazione mediatica e a lungo andare nel senso comune, è diventata sempre più sinonimo di povertà, stigma, fallimento sociale e personale.
Nel contempo si è incentivato e sovvenzionato fortemente l'acquisto della casa, che è finito con il diventare la destinazione finale auspicata per ogni percorso di vita e l'unico investimento sicuro immaginabile. Oggi il 70% delle famiglie italiane ha una casa di proprietà, dato in flessione rispetto all'80% di un decennio fa ma ancora preponderante, contro un 20% di famiglie in affitto.
Questa transizione politica e ideologica ha reso il nostro Paese, e soprattutto le grandi città, una nazione di piccoli e piccolissimi proprietari3, riducendo la quota di stock abitativo in affitto un tempo maggioritaria.

### CONTRO L'IDEOLOGIA DELLA PROPRIETA'

Pensiamo che sia il momento di mettere in discussione il paradigma, ormai consolidato nel nostro Paese, per cui la casa è concepita quasi esclusivamente come un bene di proprietà, e ripensare l'abitare come un diritto che va garantito a tutta la collettività.
Per tutta la seconda metà del '900 la saldatura tra credito bancario, settore edilizio e immobiliare ha rappresentato uno dei pilastri della "crescita economica" delle nazioni in tutto il mondo capitalista. La miopia di questo approccio la stiamo vedendo oggi: tra crisi

dei mutui e consumo di suolo galoppante. Riassumiamo quelle che ci sembrano essere le principali criticità del dogma della proprietà immobiliare.
-Aumenta la divaricazione interna alla società tra “garantiti”, ovvero chi riesce ad accedere direttamente alla proprietà o al credito necessario per acquistarne una spesso, per non dire quasi esclusivamente, sfruttando diverse forme di eredità e “diseredati” (chi deve accapigliarsi per avere accesso all’affitto ed è escluso dal credito) e rende più difficile la transizione tra le due classi, cristallizzando le differenze di accesso al capitale immobiliare.
-Genera per necessità una continua richiesta di costruzione di nuove case, non giustificata da necessità demografiche, alimentando il disallineamento sempre più forte tra domanda di mercato di case e necessità di rispondere alle esigenze abitative di tutt3 l3 cittadin3. Lo sviluppo immobiliare diventa così uno dei principali motori del consumo di suolo in un paese già divorato dal cemento. Nel 2022 sono andati persi 71 kmq di suolo, 2,2 mq al secondo. Il dato più alto dell’ultimo decennio.
-Contribuisce alla finanziarizzazione delle nostre vite. Attraverso il debito rende gli stessi proprietari schiavi ubbidienti del sistema capitalistico finanziario tossico che parassita le nostre società, genera crisi ricorrenti e alimenta la distruzione del pianeta (se devo pagare 30 anni di mutuo vorrò che il mio governo salvi la mia banca in caso di fallimento anche se questo sarà dovuto a comportamenti irresponsabili, il cosiddetto “rischio morale”. Inoltre sarò meno incline a protestare per condizioni di vita e di lavoro indegne o anche solo scegliere un lavoro e una vita meno remunerative economicamente ma più in linea con i miei valori se l’alternativa è vedermi pignorata la casa).
-A causa dell’enorme frammentarietà del patrimonio rende difficoltosa l’applicazione di forme di contenimento dei valori immobiliari e di locazione.

**GIOVANI E FRAGILITA’ ABITATIVA**
In questo contesto e al netto delle differenze di classe sociale, l3 giovani nel complesso si trovano in una situazione di particolare fragilità. La diffusione endemica della precarietà e del lavoro povero, rendono difficile accumulare entrate sufficienti e sufficientemente regolari da sostenere un affitto o l’accesso al credito in autonomia fino a un’età piuttosto avanzata, costringendo a lunghi periodi di convivenza involontaria, che sia nella casa natale con i genitori o altrove con coinquilini, in condizioni di continuo stress e limitata privacy. L3 più “fortunat3”, ovvero coloro che possono contare su un capitale (immobiliare e/o economico) ereditato, finiscono per diventare gli involontari protagonisti della corsa al rialzo dei valori immobiliari, soprattutto nei centri più attrattivi. Per studiare o fare un’esperienza di stage/lavoro a Milano, Bologna, Roma, si è disposti a investire il proprio capitale anche spendendo più del valore reale per il “privilegio” di alloggiare in quella specifica città. Questo nella speranza che aver studiato, vissuto e lavorato in una città prestigiosa si rifletta in una rivalutazione personale e del proprio curriculum. Questa gara ad accaparrarsi un “posto al sole” è uno dei motori che guidano la corsa al rialzo dei valori immobiliari nelle grandi città

## PROPOSTE

**Fondi per un'edilizia pubblica espansiva senza ulteriore consumo di suolo**, in nuova costruzione con le più avanzate tecnologie di risparmio energetico ma soprattutto di ristrutturazione del patrimonio esistente. Fino ad oggi gli strumenti normativi e di incentivo invece, come il bonus 110%, hanno concentrato fondi e attenzioni sulla proprietà privata, lasciando a languire il patrimonio pubblico. La casa pubblica deve avere l'ambizione di essere non l'ancora di salvezza per chi è in estrema difficoltà economica ma qualcosa di appetibile e desiderabile per tutt3 l3 cittadin3.
Per avere un patrimonio abitativo pubblico pienamente efficiente non basta però ristrutturare gli immobili: anche il sistema burocratico, le agenzie per l'edilizia residenziale, che gestiscono l'assegnazione e la manutenzione degli alloggi devono essere adeguatamente finanziate e provviste di personale competente e motivato.

**Ridefinizione del ruolo degli attori finanziari a governance pubblica.** Veicoli come i fondi immobiliari di Cassa Depositi e Prestiti, fino ad oggi hanno assecondato le distorsioni del mercato, guardando più alla redditività degli investimenti (anche se in maniera meno aggressiva rispetto al privato puro) invece che alle necessità della società. Crediamo che questi attori e le loro disponibilità possano giocare un ruolo fondamentale nell'espansione del patrimonio pubblico, acquisendo stock abitativo, a partire da quello che il privato non ha capacità o interesse oggi a sviluppare perchè non sufficientemente remunerativo, da restituire sul mercato calmierato e all'edilizia pubblica, finanziandosi con investimenti mirati.

**Investimenti infrastrutturali nelle aree interne.** La pressione che si genera su Milano, Roma, Bologna ecc.. è dovuta anche al fatto che studenti e lavoratori scappano dal Sud e dalle aree interne perchè università, offerte di lavoro, collegamenti, servizi, svaghi non ci sono o sono scadenti. Contrastiamo la politica e la retorica che vuole trasformare le aree interne in un'infinita sequenza di borghi da cartolina congelati nel tempo, ad esclusivo uso e consumo della clientela turistica. I piccoli centri devono essere vivibili e piacevoli innanzitutto per chi ci vive 365 giorni l'anno e possono diventarlo solo progettando delle politiche industriali e infrastrutturali per le aree interne.

**Regolamentazione degli affitti brevi turistici.** La trasformazione non solo dei piccoli centri ma anche dei centri storici delle grandi città, ha aperto un nuovo fiorente mercato nella ricettività turistica da parte di privati, sostenuto da grandi piattaforme digitali come Airbnb. Questo mercato ad oggi è totalmente non regolamentato ed oltre a rappresentare una forte concorrenza all'industria turistica formale, spinge e accelera i meccanismi di svuotamento e trasformazione delle aree urbane, sottraendo case a chi le città le vive stabilmente e contribuendo ad assoggettare il senso e la funzione di interi quartieri alle necessità del turista di passaggio e non del residente stabile. E' arrivato il momento di frenare questa deriva e stabilire regole chiare, come quelle proposte dalla piattaforma *Alta Tensione Abitativa*.
La regolamentazione degli affitti turistici deve procedere di pari passo con un maggiore controllo delle altre forme di locazione a breve e medio termine, come il contratto d'affitto per studenti se si vuole fermare la corsa al rialzo e riorientare il patrimonio verso

gli affitti “standard”. In caso contrario si otterrebbe solo il riversamento dell'offerta da una forma di affitto predatoria a un'altra. Pertanto sarà necessario organizzare i flussi di chi dal centro città si sposterà nelle zone più periferiche, per fare in modo che anche i comuni periferici possano rifiorire con i flussi che arriveranno dai centri. Infine è arrivato il momento che le piattaforme come Airbnb paghino le tasse nel nostro paese. E’ di pochi giorni fa il sequestro portato a termine dalla Guardia di Finanza di quasi 800 milioni di euro di tasse non versate da Airbnb in soli 5 anni.

**Università di qualità per tutt3.** La pressione degli studenti sui maggiori centri universitari è figlia di una profonda disuguaglianza territoriale che tradisce il mandato costituzionale di universalità di accesso all'istruzione.
Chi cresce al Sud o comunque lontano da quelli che sono oggi i maggiori poli universitari non deve essere costretto a emigrare per investire sul proprio futuro. Serve estendere l'offerta universitaria di qualità dal centro verso le periferie in modo tale che unə studentə possa decidere di studiare anche in centri universitari più piccoli ma di qualità uguale a quella offerta nei grandi centri urbani, riducendo la pressione e di conseguenza il costo degli affitti in questi ultimi.
Per raggiungere questo obiettivo è necessario alzare il livello oggi ridicolmente basso di finanziamento del sistema della ricerca nel nostro Paese. Oggi gli atenei sono costretti a far fronte alla carenza di fondi cercando di attirare più studenti (e quindi più tasse universitarie possibili), in competizione gli uni con gli altri. Le università più grandi e "ricche", beneficiarie di questo sistema, devono diventare responsabili della propria attrattività senza scaricarne gli effetti sulle amministrazioni locali. Questo può avvenire direttamente, attraverso l'apertura di studentati di loro proprietà o indirettamente attraverso un trasferimento di fondi agli enti locali proporzionale al numero di studenti fuori sede immatricolati.

**Studentati e pensioni per lavoratori.** Le grandi città sono vissute da fette consistenti di abitanti transitori: in particolare studenti e lavoratori precari che meritano sistemazioni a loro dedicate. Per quanto riguarda gli studentati servono limiti chiari al mercato: solo le strutture riservate esclusivamente agli studenti e con canoni uguali o inferiori a quelli definiti dagli accordi territoriali per il canone di locazione studentesca devono poter essere riconosciute come servizi pubblici e godere di finanziamenti, agevolazioni fiscali e urbanistiche.

**Tasse di successione giuste.** L'Italia è uno dei paesi del primo mondo con le più basse tasse di successione: ogni figlio o coniuge che erediti complessivamente meno di 1 milione di euro (seconda soglia di esenzione più alta al mondo dopo quella statunitense) non restituisce nulla alla collettività per il suo accesso al lascito. L’aliquota massima è dell’8% per qualsiasi importo verso persone non imparentate. Per confronto l’aliquota media tra i paesi OCSE per i trasferimenti in linea di parentela diretta è del 15%.
Non a caso la tassa di successione in Italia genera uno dei più bassi gettiti fiscali tra i paesi avanzati, sia percentualmente (0,1% contro una media OCSE dello 0,5%) che in valore assoluto (meno di 1 miliardo l’anno contro ad esempio i 7 miliardi della Germania o i 14 della Francia).
La trasmissione diretta di beni immobili di fatto esentasse o quasi rappresenta un

tradimento dei principi costituzionali di redistribuzione della ricchezza e pari accesso alle opportunità, oltre a fare palesemente a pugni con la retorica ipocrita del “merito” che ossessiona l’Italia contemporanea. Ereditare una casa può significare acquisire un vantaggio competitivo enorme rispetto a chi deve dedicare una parte consistente del proprio reddito o capitale all’affitto o al mutuo. Può anche liberare dalla necessità di un reddito se l’affitto genera una rendita sufficiente.
Questa continua accumulazione e concentrazione del capitale immobiliare è un motore fortissimo della divaricazione dei destini tra diverse classi sociali: tra chi una casa ce l’ha dalla nascita e chi non potrà mai permettersela.
Solo una revisione fortemente al rialzo, in un’ottica redistributiva delle tasse di successione può invertire la tendenza: permettendo di produrre gettito pubblico da destinare al diritto all’abitare.

**Città accessibili.** È impensabile ridurre la pressione sui grandi centri senza garantirne l'accesso anche dalla periferia in maniera semplice e conveniente. In questo senso vanno potenziati gli investimenti per trasporti pubblici locali su scale metropolitane e regionali che siano efficienti, capillari ed economici e va definita la pianificazione territoriale incentivando lo sviluppo immobiliare lungo i principali assi ferroviari e stradali già esistenti e penalizzandolo man mano che ci si allontana da questi

**Riforma del catasto.** Secondo le stime dell’Agenzia delle Entrate ci sono 1,2 milioni di immobili non censiti dal catasto per un valore stimato di evasione delle imposte immobiliari di 6 miliardi. I valori e le classi catastali sono gli stessi da 32 anni. Tutti i tentativi di aggiornamento, ultimo durante il governo Draghi, sono naufragati. E’ fondamentale che i valori su cui si basano le imposte riflettano l’impennata dei valori di mercato avvenuta negli ultimi anni nelle grandi città.

**Prelievo fiscale sulle transazioni immobiliari e sullo sfitto.** La circolazione sempre più libera di capitali a livello globale e la finanziarizzazione dell’economia hanno reso il settore immobiliare un terreno fertile di investimento su scala internazionale. La casa da abitazione diventa strumento speculativo lasciando vuoti spazi enormi e orientando il mercato delle nuove edificazioni verso le esigenze dei portafogli speculativi e non dei cittadini in carne e ossa. Serve una tassazione che vada a scoraggiare l’acquisto di patrimonio immobiliare per puro investimento, che non produce residenzialità, restituendo il danno creato sottraendo spazio attraverso la fiscalità. Si potrebbe ipotizzare una tassazione crescente in proporzione al tempo in cui l’alloggio rimane sfitto, per stimolare una rotazione più veloce possibile e sfruttare al massimo il potenziale abitativo.

**Recupero e rigenerazione del patrimonio demaniale abbandonato.** Il patrimonio pubblico comprende moltissimi edifici abbandonati, come le caserme dismesse dopo l’abolizione della leva obbligatoria, che potrebbero essere recuperati e restituiti alla collettività come studentati e/o case pubbliche.-Maggiore controllo urbanistico per tutelare i centri storici dallo svuotamento

**Acquisizione da parte dello stato di stabili privati.**

Nei decenni passati la giurisprudenza ha frustrato a più riprese i piani di acquisizioni e trasformazioni di terreni e immobili a fini sociali per pubblica utilità da parte dello Stato. Pensiamo sia necessario tornare a sfidare questa impostazione e tornare a provare a imporre la necessità del diritto all'abitare sulla proprietà privata.

**Misure di contrasto alla gentrificazione.** E' ormai un fenomeno ampiamente studiato quello per cui al miglioramento delle condizioni in un'area segua una rivalutazione immobiliare e un aumento del costo della vita e quindi con il passare del tempo una sostituzione della popolazione originaria, che non può più permettersi di vivere lì, un fenomeno noto come gentrificazione. Servono misure per limitare questo fenomeno, come un blocco temporaneo dei valori immobiliari nelle zone dove sono previsti grandi investimenti pubblici e interventi di rigenerazione urbana, sistemi di incentivo e fiscalità puntuali per contenere la crescita dei canoni a livello locale o compensazioni centrate sui bisogni della popolazione originaria.

**Porre un tetto alle rivalutazioni dei canoni d'affitto**, in modo da limitare la corsa al rialzo