

## PER UNA NUOVA ETICA DELL'ABITARE

*Camera dei Deputati*

09 dicembre 2024

### **INTERVENTO del Presidente ing. PAOLA MARONE**

Ringrazio per l'invito di oggi Radio Parlamentare che in collaborazione con la Fondazione GIL-Difesa e tutela ha proposto questo interessante dibattito multidisciplinare che mette al centro il valore etico, sociale e culturale del bene "casa".

Rendere la casa accessibile e le nostre città più adeguate a una società contemporanea e' la vera sfida che dobbiamo affrontare oggi.

Vi è la necessità di rendere l'offerta della casa accessibile a tutti per rispettare il principio dell'inclusività dando risposte a tutte le esigenze della società contemporanea che è in grande evoluzione con popolazione, soprattutto giovanile che migra dal sud e dalle aree interne e con famiglie sempre più numerose ma sempre più piccole. Inoltre è sul tema green che il Paese deve andare verso la rigenerazione urbana per rendere le città più adeguate alle esigenze odierne. E' proprio su questo che bisogna lavorare in sinergia con l'Europa per individuare azioni e incentivi fiscali opportuni.

L'Ance ha affermato che "La città è per tutti" e' su questo argomento centrato sui temi dell'emergenza abitativa e sui processi di trasformazione delle nostre città. Per raggiungere l'obiettivo l' Ance indica che bisogna agire su quattro leve: urbanistica, una nuova sinergia tra pubblico e privato, leva finanziaria-fiscale e una nuova governance statale con fondi stabili.

Per il PPP renderlo operativo bisogna rimuovere le ultime modifiche al PPP fatte al Codice dei Contratti

Attraverso il PPP è possibile attrarre risorse necessarie ad attuare un Piano per la Casa perchè sappiamo che le risorse pubbliche sono insufficienti.

## PIANO CASA

Il piano casa auspicato dal Presidente di Confindustria e del Presidente ANCE non è più rinviabile e rappresenta una risposta alla crescente domanda della società oltre ad essere una forte spinta economica. La scarsità di alloggi a prezzi accessibili è un problema condiviso in tutta Europa, nonostante i diversi contesti nazionali.

**I prezzi elevati delle case impediscono l'accesso a un alloggio adeguato.** Ciò danneggia il benessere dei cittadini europei e potrebbe frenare la crescita economica. La libera circolazione è un bene prezioso, ma dovrebbe essere una scelta, non una necessità. L'accessibilità economica degli alloggi per le fasce medie della popolazione, mette a repéntaglio la libertà di soggiorno anche nelle aree di accoglienza, non solo in quelle a rischio di spopolamento. Molte città e regioni dell'UE devono far fronte a una grave carenza di alloggi a prezzi accessibili. La situazione è particolarmente preoccupante negli agglomerati urbani.

**Nel 2022, il 10,6% della popolazione delle città dell'UE viveva in una famiglia in cui il costo totale dell'alloggio rappresentava più del 40% del reddito disponibile. La fascia più colpita è quella dei giovani della classe media e bassa che non possono permettersi di acquistare una casa e subiscono affitti molto alti,** avendo un accesso limitato o nullo agli alloggi sociali<sup>1</sup>. I dati istat che mostrano una dinamica demografica sfavorevole, parzialmente compensata dall'immigrazione, evidenziano il processo di invecchiamento della popolazione.

**Ogni 100 giovani under 25 vi sono 193 senior over 65,** i giovani oltre a diminuire sono soggetti a maggiore fragilità e precarietà lavorativa. Dunque bisognosi di maggior sostegno.

Il patrimonio immobiliare residenziale nazionale ammonta a **12,2 milioni di edifici di cui circa 9 milioni rientrano nelle classi più energivore ( E, F, G) pari al 73%.** Nel confronto con altri paesi europei abbiamo in Italia nelle classi FG il 63% del patrimonio, **in Germania il 45%** è nelle classi FG, in **Spagna il 25%** ed in **Francia il 21%**. Dai dati della Banca d'Italia emerge che il 50% della ricchezza della popolazione italiana è data dalla casa. Il 73,7%, infatti, è proprietario di casa. Il mercato delle locazioni è pari al 26,3%.

Negli ultimi 10 anni le case in affitto sono pressoché scomparse in quasi tutte le grandi città italiane. Dopo anni di assenza di politiche capaci di valorizzare la proprietà immobiliare, molti proprietari hanno fatto ricorso agli affitti brevi. **Almeno 660.000 appartamenti (più di tutte le abitazioni di Milano sono spariti dal mercato delle locazioni tradizionali,** al quale si rivolgono per lo più giovani e le fasce meno abbienti.

Stiamo trasformando tutti i nostri centri storici in alberghi diffusi, con tutto quello che comporta in termini di perdita di identità. Le città vanno abitate altrimenti diventano non luoghi. Una prima risposta potrebbe essere data nell'ambito della riforma fiscale, **sostenendo un'offerta della locazione di tipo industriale,** già molto diffusa all'estero, **che incentivi in ingresso operatori professionali che oggi scontrano una tassazione troppo elevata.** E nello stesso tempo da riavvio alla **dismissione degli edifici pubblici non più utilizzati** che con adeguate regole sui cambi di destinazione d'uso potrebbero essere facilmente trasformati in case, case-studenti e strutture a servizio delle famiglie. Il tutto mediante **ristrutturazione o abbattimento e ricostruzione;** d'altronde un edificio vuoto è un costo sociale oltre che economico. Vi è urgenza di una normativa statale chiara e certa.

**La legge urbanistica è ferma al 1942 affiancata da un decreto del 1968 sugli standard.** Un vuoto al quale si cerca di porre rimedio con una vasta produzione normativa regionale che si è fatta interprete di nuovi modelli di sviluppo. Un tentativo che si è però scontrato con le regole nazionali: sono **negli ultimi tre anni sono state impugnate 22 leggi regionali in materie edilizie** di queste 17 dichiarate incostituzionali.

---

<sup>1</sup> In Italia esistono 800.000 alloggi sociali



Non solo sul piano urbanistico ma anche sul piano edilizio vi è la necessità di formare il 380/01 risulta non più rinviabile, parimente la legge urbanistica risale al 1942 e al D.M. 1444 del 1968. E questo un tema essenziale per la modernizzazione del paese .

In conclusione non è possibile avere ancora riferimenti normativi non più idonei alle attuali esigenze del paese. La legge del 42 è nata in un momento in cui era importante mettere al centro la pianificazione urbanistica per lo sviluppo del paese . Abbiamo oggi , invece, l'esigenza di mettere in atto processi di rigenerazione urbana con consumo di suolo zero in ottica di sostenibilità ambientale e promuovendo la coesione sociale.