

Riflessioni e proposte sul bisogno di casa che sta cambiando

*I processi sociali ed economici in atto nella nostra regione stanno cambiando la domanda di abitazioni, inoltre l'offerta del mercato immobiliare si è fortemente orientata verso l'affitto breve o transitorio. Questo risultato si è accentuato dopo la pandemia grazie alla ripresa dell'attività turistica, di quella accademica in presenza, alla ripresa dell'offerta di lavoro, mentre l'impennata dell'inflazione sta condizionando l'offerta abitativa per la ripresa dei valori delle compravendite. **Ad una crescita di domanda di case in affitto, registriamo il ritiro dal mercato dell'affitto di lunga durata di migliaia di alloggi in regione** (in tutti i comuni ad alta tensione abitativa), con punte anche rilevanti vedi i 1.100 sfratti per fine locazione a Rimini.*

Vanno così in sofferenza: studenti, giovani lavoratori migranti con rapporti di lavoro precari ma anche a tempo indeterminato come ci dicono anche i dati relativi alle domande del contributo affitto, i nuclei con redditi da lavoro nei servizi del terziario o servizi alla persona, nuclei di origine straniera non necessariamente poveri. Diventa importante fare attenzione alla evoluzione del mercato del lavoro, l'offerta di prestazione è condizionata dall'offerta di alloggi. Sul piano economico poi è bene ricordare che ad un investimento di 180-200.000 euro il proprietario si aspetta un rendimento "netto" almeno del 3-4%.

L'offerta pubblica** negli scorsi anni con i piani di ripristino finanziati dalla regione ha rimesso in circolo un numero significativo di immobili, restano comunque ancora migliaia di immobili da ripristinare e bisogna garantire il turn over annuo, noi stimiamo un fabbisogno annuo di almeno 25 milioni. Certo servirebbe un piano straordinario di riqualificazione (una continuazione del 110% per l'edilizia pubblica) per un patrimonio ancora fortemente energivoro. Oltre al tema della qualità del patrimonio, **l'attenzione va rivolta alla qualità sociale dell'abitare** di comunità che stanno cambiando: anziani soli, marginalità sociale, nuovi cittadini residenti ma senza il riconoscimento della cittadinanza (problema democratico e di integrazione), redditi bassi (aumento della morosità). Questo ultimo aspetto evidenzia la necessità di mettere in sicurezza i bilanci delle ACER (spese condominiali e servizi) con interventi strutturali sulla natura del patrimonio pubblico allargando la filiera all'ERS, non in modo marginale, alzando così la media dei canoni a **garanzia dei ricavi necessari alla salvaguardia della qualità del patrimonio senza scordare le comunità energetiche.

*Da sempre **la graduatoria è lo strumento base per la programmazione degli interventi nel settore pubblico ed è garanzia di trasparenza nelle assegnazioni. Poi***

*c'è l'emergenza data da fenomeni straordinari (crisi economica o altro) ma anche da una offerta insufficiente di alloggi a canone compatibile con il reddito (Il 90% di sfratti sono per morosità incolpevole). Non sono pochi i comuni che hanno sottratto dall'assegnazione di alloggi a legittimi assegnatari da anni in graduatoria per destinare quote (esagerate) di alloggi alla emergenza (25-30%) scatenando così una guerra tra poveri, cioè tra richiedenti di un alloggio da anni e con uno sfratto intimato per fine locazione o morosità incolpevole e i disperati dell'ultima ora con uno sfratto esecutivo. **Meglio quindi la graduatoria del bisogno aperta aggiornata periodicamente.** Sulle cadenze rimandiamo alla contrattazione locale, ricordando la presenza di forti elementi di criticità sul criterio di residenzialità nei regolamenti e requisiti per l'accesso all'ERP.*

***La casa è un bene di servizio alla persona e di conseguenza va trattato come tale.** Se il legislatore, giustamente, tratta fiscalmente la prima casa come un bene essenziale considerandolo non bene patrimoniale, si è scordato di offrire una casa in affitto a chi non ha le risorse o una condizione di vita lavorativa che non consente o giustifica l'investimento su un bene immobiliare. Il mercato non da risposte in questa direzione perché guarda alla redditività dell'investimento, quindi serve un'offerta di alloggi di proprietà pubblica e privata in proporzione alla domanda di alloggi in affitto con canoni compatibili con i redditi dichiarati. **Per la nostra regione la platea del bisogno è quella del contributo affitto.** A questo obiettivo si può arrivare con diversi interventi : con un investimento pubblico di filiera ERP-ERS, con investimenti privati sostenibili che incentivino anche forme mutualistiche di proprietà indivisa da privilegiare nella pianificazione urbanistica supportata da mutui a basso costo, con incentivi fiscali per proprietari e conduttori recuperando patrimonio oggi non o diversamente utilizzato, ma anche regolamentando gli affitti brevi. Una rivisitazione della legge regionale 24 del 2001 e una puntuale attuazione della legge regionale 24 del 2017 sull'uso del suolo e la salvaguardia del territorio possono dare un contributo, poi vanno indagate risorse europee, ricordo la risoluzione del parlamento europeo 21 gennaio 2021 sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi abbordabili per tutti (2019/2187(INI)) .*

28 marzo 2023

SUNIA SICET UNIAT Emilia Romagna