

Intervento CGIL, CISL e UIL

Bologna, 4 dicembre 2025

Evento *Alleanza per la Casa: modelli e innovazione per il diritto all'abitare*

Viviamo in un contesto in cui la questione dell'abitare ha assunto un'importanza rinnovata, rendendo evidente la necessità di tornare a investire e pianificare in modo più deciso le politiche pubbliche. A partire dagli anni '80, la progressiva deregolazione degli affitti e la consistente riduzione dell'intervento pubblico hanno condotto ad un sistema quasi integralmente dominato dalle logiche di mercato. Nel frattempo, fenomeni relativamente recenti - come la crescita degli affitti brevi, la mobilità studentesca e lavorativa, l'invecchiamento demografico e la diffusione di lavori a reddito discontinuo - hanno generato una domanda abitativa molto più diversificata rispetto al passato, cui l'offerta oggi disponibile, pubblica o privata che sia, non riesce a rispondere. In questo quadro, l'accesso alla casa e il suo mantenimento sono diventati più fragili: i redditi non tengono il passo con l'aumento dei canoni, aumentano le condizioni di lavoro povero, le disponibilità di alloggi a lungo periodo diminuiscono e il patrimonio pubblico non si è ampliato in misura sufficiente a compensare le nuove pressioni.

La difficoltà abitativa, di fatto, non è più un fenomeno episodico, ma una condizione strutturale, che per questo richiede politiche pubbliche che non rincorrono l'urgenza, ma si orientino ad affrontare le cause sistemiche del fenomeno, per ristabilire equilibrio tra offerta, redditi e bisogni reali dei cittadini, in una prospettiva che rivaluti l'intera portata degli investimenti sull'abitare come elemento fondativo di coesione sociale e sviluppo territoriale.

Alla luce di quanto detto, il primario obiettivo, già condiviso con la Regione nella precedente legislatura in vista della elaborazione di un Piano Casa Nazionale che non smettiamo di ritenere necessario e urgente, consiste innanzitutto nell'aumentare l'offerta di alloggi a canone sostenibile, un'esigenza che può venire declinata in diversi percorsi operativi.

Fra questi, vi è l'incremento della quantità e della qualità dell'offerta pubblica da aumentare e diversificare su tutta la filiera ERP ed ERS. In questa cornice, abbiamo accolto con favore il Progetto cofinanziato BEI, innovativo strumento messo in campo dalla Regione col duplice scopo di riqualificare gli alloggi ERP sfitti perché inagibili e di alleviare la povertà energetica tramite interventi di efficientamento di fabbricati ERP. Il progetto risulta coerente con quanto condiviso nel protocollo d'intesa "Obiettivi ed orizzonte strategico per il Piano casa nazionale", assunto dalla delibera regionale 1295/2024, nel quale si poneva, tra le prime priorità, il potenziamento del patrimonio edilizio pubblico esistente, che innanzitutto volesse dire raggiungimento dell'obiettivo "zero sfitto" - nel pieno rispetto dell'impegno a limitare quanto più possibile il consumo di suolo nuovo.

È necessario, tuttavia, prevedere un piano nazionale stabile di potenziamento del patrimonio abitativo pubblico, studentati inclusi, finanziato in misura proporzionale al PIL e calibrato sull'evoluzione della domanda, così come rilevata dalle graduatorie, in particolare

per i nuclei a reddito e pensione bassi. Tale piano dovrà tener conto delle trasformazioni demografiche in corso e orientare gli interventi prioritariamente verso i Comuni ad alta tensione abitativa (ATA), garantendo una risposta coerente e duratura alle esigenze strutturali del territorio. A questo proposito, riteniamo necessario che la Regione si faccia promotrice e parte attiva della revisione della normativa, vecchia di oltre 20 anni (Cipe 2003), che classifica i comuni ATA e che non può ad oggi riflettere adeguatamente la realtà del mercato abitativo così tanto mutata nel corso del tempo. Mantenere quel tipo di criteri per la definizione dei comuni ATA, infatti, rischia di escludere territori che hanno invece ingente bisogno di interventi.

Il patrimonio pubblico disponibile non è naturalmente sufficiente a soddisfare da solo la domanda abitativa. Per questo, è necessario incentivare investimenti anche attraverso forme mutualistiche o cooperative, capaci di mobilitare e intercettare il risparmio privato, al fine di realizzare edilizia residenziale sociale a proprietà indivisa. Parallelamente, va incoraggiato il ruolo delle Fondazioni, in grado di garantire alloggi in affitto a quella fascia di domanda strutturale che, in rapporto al reddito, necessita di canoni inferiori al minimo previsto dal canone concordato, ossia al di sotto del 25-30% del reddito, comprensivi dei costi condominiali. Gli incentivi possono essere differenziati a seconda della natura delle aree interessate, ad esempio per il recupero di patrimonio pubblico dismesso o per cambi di destinazione d'uso, e possono comprendere anche strumenti finanziari come mutui a medio-lungo termine. In generale, riteniamo necessario promuovere strumenti volti a mobilitare anche risorse private, ma a condizione che sia sempre garantita la funzione sociale e collettiva, e non speculativa, degli investimenti. Se la trasversalità e la portata dell'impatto negativo della crisi abitativa richiedono infatti un concorso largo per la sua risoluzione, questo non deve tradursi in una accentuazione delle disuguaglianze, ma deve piuttosto inserirsi all'interno di una politica pubblica sociale, rafforzandola.

In Emilia-Romagna esistono già esperienze consolidate nella gestione del diritto all'abitare, come l'Agenzia per l'Affitto, che interviene garantendo canoni entro i valori del concordato, la riscossione del canone e la buona conservazione degli immobili. Queste agenzie vanno potenziate, superando i limiti che si sono riscontrati nel primo anno di attuazione del Patto per la casa attraverso un suo rilancio e un rafforzamento degli strumenti di garanzia previsti, per favorire il reperimento di alloggi privati da destinare all'affitto calmierato. Vanno previsti e consolidati strumenti di gestione dei conflitti, quali sedi conciliative meglio strutturate, come previsto dalla legge 431/98, e servizi di mediazione abitativa, in grado di prevenire e risolvere le tensioni, comprese quelle derivanti dalla morosità incolpevole. Tali strumenti dovrebbero essere estesi sul territorio nazionale, con particolare attenzione alla domanda abitativa di lavoratori e lavoratrici caratterizzati da elevata mobilità territoriale, attraverso un coordinamento e una cabina di regia nazionale che promuova il dialogo interregionale.

Il Fondo per il Contributo Affitto, poi, deve tornare ad essere finanziato e assumere carattere strutturale, come previsto dalla legge 431/98, garantendo che la spesa per l'affitto non superi il 25-30% del reddito del nucleo familiare. A tal fine, l'erogazione del contributo dovrà essere modulata in maniera differenziata, in modo da riportare il rapporto reddito/canone entro tali soglie.

Infine, è necessario considerare il fenomeno degli affitti brevi turistici, che negli ultimi anni ha avuto un impatto significativo sul mercato della locazione residenziale. Queste forme di locazione, sebbene abbiano sviluppato il settore turistico e creato opportunità economiche, hanno contribuito altresì - e continuano a farlo - a ridurre la disponibilità di alloggi a lungo termine, facendo crescere i canoni di mercato e accentuando la pressione sui nuclei a reddito non soltanto basso, ma anche medio. In questo senso, va apprezzato l'intervento della Regione volto a regolamentare e disciplinare il fenomeno tramite il PDL "Disciplina degli immobili destinati a locazione breve", operazione che riteniamo coerentemente inserita all'interno del mandato già condiviso nel protocollo Piano Casa e che si traduce nella messa a disposizione dei singoli Comuni degli strumenti necessari per intervenire, autonomamente e opzionalmente, sugli affitti brevi, incentivando o meno il fenomeno in funzione delle proprie specificità e necessità in ottica policentrica. Una simile regolamentazione equilibrata degli affitti brevi, infatti, non solo tutela il diritto all'abitare, ma consente anche di conciliare sviluppo turistico e sostenibilità del mercato della locazione, preservando un'offerta abitativa adeguata e stabile per cittadini e famiglie.

Rimane da affrontare, nell'ambito dello stesso tema, il fenomeno della concentrazione immobiliare da parte di alcuni soggetti privati, principalmente fondi di investimento e gruppi immobiliari, che acquistano un numero consistente di alloggi per destinarli agli affitti turistici. Si tratta di una questione che non può essere risolta esclusivamente tramite una legge regionale vincolata all'urbanistica, ma richiede l'adozione di un provvedimento nazionale in grado di fornire ai Comuni strumenti efficaci per incidere non solo sulla quantità complessiva di immobili destinati agli affitti brevi, ma anche sul numero di unità possedute dal medesimo soggetto. Attraverso un sistema di autorizzazioni e limitazioni temporali, sarà possibile contenere la concentrazione immobiliare, tutelando al contempo la funzione degli affitti brevi come integrazione al reddito per i cittadini.

Infine, è necessario intervenire sulla fiscalità degli affitti, prevedendo una diversificazione del prelievo su affitti brevi, canoni liberi e canoni concordati, incentivando questi ultimi attraverso la cedolare secca al 10% in tutti i Comuni, e contrastando l'evasione fiscale, ancora rilevante nel settore delle locazioni abitative.

Resta fermo il fatto che l'Emilia-Romagna continua a essere una regione fortemente attrattiva, non solo per le opportunità di studio e sviluppo economico e professionale che offre, ma anche per l'elevata qualità della vita e la solidità dei servizi territoriali che si registrano sul nostro territorio. Alla luce di questo, il tema dell'abitare assume un ulteriore

rilievo strategico: la possibilità per studenti, lavoratrici e lavoratori, giovani coppie e famiglie di trovare un alloggio adeguato e accessibile è condizione essenziale non solo per garantire i progetti di vita delle persone ma anche per sostenere lo sviluppo del territorio regionale, attrarre e trattenere competenze e garantire mobilità. Politiche abitative efficaci, quindi, non rispondono unicamente a un'esigenza sociale, ovviamente cruciale, ma rappresentano anche un investimento fondamentale per la coesione regionale.