

## “diritto alla casa” e “valore abitativo”

«La casa è una sorta di pelle, come questa definisce i confini del corpo, la casa segna gli spazi del privato, la possibilità di essere dentro a dei confini personali, di essere e di vivere. È un luogo di approdo, un molo cui attracciamo la nostra nave di ritorno dai viaggi, la bitta cui si assicura la barca nel porto entro il quale ci fermiamo»  
(Rosangela Pesenti, Racconti di case, 2012)

La disponibilità di una casa e quindi la possibilità di gestire un proprio spazio entro cui far vivere i valori implicati dall'abitare: domesticità, privacy, comfort, socialità, sicurezza è precondizione per un'esistenza libera e dignitosa che, tuttavia, spesso, sempre più spesso, non riesce a realizzarsi per tutti. L'emergenza abitativa, infatti, coinvolge fasce sempre più larghe di popolazione e ha assunto le caratteristiche di un vero dramma sociale. In particolare, nelle aree metropolitane è possibile riscontrare concreti fattori di criticità che rendono tale problema ancora più evidente:

- la debolezza generale delle politiche abitative;
- il blocco sostanziale dello sviluppo dell'edilizia pubblica, caratterizzata dalla sua cronica povertà;
- la carenza dell'offerta di case in fitto a prezzi accessibili.

La lievitazione del costo per i fitti e le difficoltà a contrarre mutui da parte soprattutto dei giovani per l'acquisto di un alloggio ha alimentato dinamiche di spostamento verso i comuni prossimi alle grandi città. Questo ha contribuito a produrre, da un lato, la congestione delle strade di accesso ai grandi centri e, dall'altro, un aumento delle spese di trasporto per chi, una volta trasferitosi, ha mantenuto il proprio lavoro nella città di origine. È aumentato il numero delle famiglie che, strette nella morsa della crisi, vedono condizionare pesantemente il proprio percorso di vita e di lavoro a causa del costo dell'abitazione.

Secondo i dati elaborati da vari istituti di ricerca, nell'ultimo decennio i costi dei canoni per locazione sono aumentati mediamente del 130%.

In particolare, nell'area metropolitana di Napoli negli anni passati abbiamo assistito a un'eccezionale crescita dei prezzi di compravendita e di locazione, cui ha fatto da contraltare un abbassamento dei livelli di reddito familiari in un contesto socio-economico critico, aggravatosi di recente ulteriormente. Nella città di Napoli, il disagio dell'ampia area dei nuclei familiari in fitto si

avverte con maggiore intensità, essendo, per ragioni sociali, le famiglie in proprietà in numero ridotto rispetto al livello nazionale.

Appare chiaro che di fronte a un disagio così ampio ma diversificato, bisognerà trovare risposte altrettanto diversificate e allo stesso tempo innovative. Possibili risposte sia per i nuclei senza reddito e/o con redditi bassi, che esprimono una domanda primaria, sia per nuclei che si posizionano in fasce di reddito medio-basse o comunque *precario*.

Le proposte per dare risposta al disagio abitativo:

- definire strumenti normativi e fiscali finalizzati innanzitutto a facilitare l'affitto, promuovendo il pieno utilizzo del consistente patrimonio sfitto esistente e l'emersione degli affitti in nero;
- potenziare il sostegno alle famiglie in condizioni di difficoltà economica e prevenire gli sfratti per morosità attraverso contributi per l'integrazione all'affitto "buoni casa";
- promuovere interventi di riqualificazione, rigenerazione e restituzione urbana partecipata.

La Regione con specifico provvedimento potrebbe costituire un **proprio fondo per il sostegno ai locatari incolpevolmente insolventi di abitazioni "Edilizia Residenziale Sociale" (ERS) recuperate in base ai programmi derivanti da questo stesso provvedimento.**

In particolare potrebbe:

- conferire agli enti locali il patrimonio immobiliare da rendere disponibile;
- rilanciare l'offerta abitativa per le fasce sociali più povere con l'edilizia residenziale pubblica a canoni sociali;
- facilitare l'accesso al mercato dell'affitto per famiglie in grado di sostenere il pagamento un affitto moderato attraverso il *social housing*.

Le innovazioni introdotte nel quadro normativo nazionale e regionale consentono di avviare anche una stagione di **rilancio dell'edilizia residenziale sociale**, essenzialmente finalizzata a ricostruire un mercato della casa compatibile con le caratteristiche dei vari segmenti della domanda.

In Campania, è possibile iniziare a dare una risposta ai nuovi fabbisogni abitativi con una manovra urbanistica nelle zone di trasformazione previste dai Piani territoriali di coordinamento.

Queste innovazioni, già praticate con successo da diverse amministrazioni locali, anche in Italia, sono sintetizzabili in tre aspetti rilevanti:

1. introdurre, a fianco ai tradizionali strumenti dell'ERP sovvenzionata e convenzionata, quello degli alloggi in fitto o in vendita a costo calmierato;
2. estendere la platea dei beneficiari del sistema di edilizia sociale per soddisfare, con gli alloggi a costo calmierato, il fabbisogno di soggetti con reddito superiore ai limiti posti per

fruire dell'edilizia sovvenzionata, ma insufficiente per accedere al mercato privato dei fitti e delle compravendite;

3. prevedere che operatori privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, realizzino alloggi di edilizia sociale destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni, ma anche alla proprietà.

Più in generale, riguardo alle potenzialità d'uso di questo nuovo patrimonio di edilizia sociale, sarà opportuno integrare le scelte urbanistiche con un provvedimento dell'amministrazione regionale con il quale sono disciplinate modalità di formazione e uso del patrimonio di edilizia residenziale sociale, da realizzarsi mediante il concorso degli operatori privati.