

232 MLD IN NUOVE COSTRUZIONI

+ 10,2% CONSUMO DI SUOLO, 21 ETTARI AL GIORNO

7 ML DI CASE INABITATE



ALCUNI DATI DI CONTESTO

1. Il Centro Ricerche Economiche e Sociologiche nel Mercato dell'Edilizia (CRESME) ha dichiarato che **il 2022 è stato un anno eccezionale per il settore delle costruzioni, sia per le ristrutturazioni ma anche per le nuove costruzioni**

residenziali. Un mercato che ha registrato oltre **232 miliardi di investimenti** nelle costruzioni nel triennio 2020-2022, 91 in più rispetto al 2019 – anno pre Covid - con uno sviluppo del 20,4% nel 2021 e del 14,9% nel 2022; tradotto in **posti di lavoro**, sono **460mila in più nel 2022** rispetto al 2019, mentre l'apporto sul PIL dato dalle costruzioni è salito al 13,9%: il più alto in Europa e il secondo fra i Paesi occidentali. Sicuramente negli ultimi due anni il mercato delle costruzioni è stato alimentato da importanti risorse private, quale il risparmio accumulato dalle famiglie e dalle imprese sia nel 2020 che nel 2021, accanto a consistenti risorse pubbliche, dagli incentivi fiscali come Superbonus e Bonus facciate, e ai fondi del PNRR.

Con l'eliminazione del Superbonus - scrive il Cresme - **il settore delle costruzioni si prevede che chiuderà il 2023 con un risultato negativo, anche se mitigato nel segmento delle opere pubbliche grazie all'impulso del PNRR.** Questa combinazione di fattori porterà a una diminuzione degli investimenti dell'1,9% nel 2023, rappresentando la prima significativa frenata dopo il biennio precedente. Secondo il Centro ricerche, gli investimenti saranno comunque superiori del 36% rispetto all'anno pandemico del 2020 e del 29,3% rispetto al 2019.

Anticipando alcune riflessioni che saranno contenute nel XXXV Rapporto Congiunturale e Previsionale che verrà presentato il 5 dicembre prossimo, il Cresme descrive **una contrazione dell'attività di manutenzione del patrimonio residenziale che diverrà pesante nel 2024 e nel 2025** (dai 120 miliardi a valori correnti del 2022 ai 60 del 2026), mentre l'eccezionale spinta delle opere pubbliche¹ non sarà in grado di garantire la tenuta dell'intero mercato, ma solo di attenuarne la caduta.

Va anche detto che il 2024 e il 2025 saranno con molta probabilità caratterizzati da fallimenti e da un forte incremento del contenzioso. Nel comparto della riqualificazione residenziale, il non collocamento presso terzi dei crediti fiscali comporta rischi di tenuta delle imprese *“con le spalle meno larghe”* e una interruzione dei flussi di liquidità, quindi, l'interruzione delle forniture l'aumento dei casi di non completamento dei lavori, i cui esiti si possono prevedere.

In sostanza, quindi, **dal 2024**, secondo il Cresme, i dati peggioreranno ulteriormente: **-7,1% degli investimenti totali e addirittura -22,6% per la riqualificazione abitativa.**

¹ Il comparto delle opere pubbliche è entrato in una complessa fase esecutiva ed è chiamato alla sfida delle realizzazioni: tra gennaio 2019 e agosto 2023 sono stati messi in gara 267 miliardi di euro di lavori pubblici, dei quali 74 afferenti al PNRR, e ne sono stati aggiudicati 204, dei quali 48 PNRR. La vera incognita delle opere pubbliche, che dovrebbero continuare a crescere sino al 2027, riguarda dunque la realizzazione delle opere sovvenzionate dal PNRR e la capacità delle Amministrazioni e delle imprese di rispettare gli obiettivi attesi dall'Unione Europea.

2. Un trend, in Italia, che non prefigura alcuna frenata è Il **consumo di suolo** che, nel 2022, è cresciuto a ritmi che non si vedevano da oltre 10 anni.

Secondo l'ultimo Rapporto ISPRA "Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici" pubblicato a fine ottobre, infatti: "Il consumo di suolo continua a trasformare il territorio nazionale con velocità elevate e crescenti. **Nell'ultimo anno**, le nuove coperture artificiali hanno riguardato **altri 76,8 km², il 10,2% in più del 2021**. Si tratta, **in media, di più di 21 ettari al giorno, il valore più elevato degli ultimi 11 anni**, in cui non si erano mai superati i 20 ettari. La crescita delle superfici artificiali ha interessato 2,4 metri quadrati di suolo ogni secondo ed è stata solo in piccola parte compensata dal ripristino di aree naturali, (che ha riguardato 6 km², per lo più associati al recupero di aree di cantiere o di altro suolo consumato reversibile), facendo risultare ancora lontano l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo netto, che, negli ultimi dodici mesi, è invece risultato pari a 70,8 km² (19,4 ettari al giorno, 2,2 m² /sec), di cui 14,8 km² di consumo permanente. A quest'ultimo valore vanno aggiunti altri 7,5 km² passati, nell'ultimo anno, da suolo consumato reversibile (rilevato nel 2021) a permanente, portando nell'ultimo anno a una crescita complessiva dell'impermeabilizzazione di 22,3 km²."

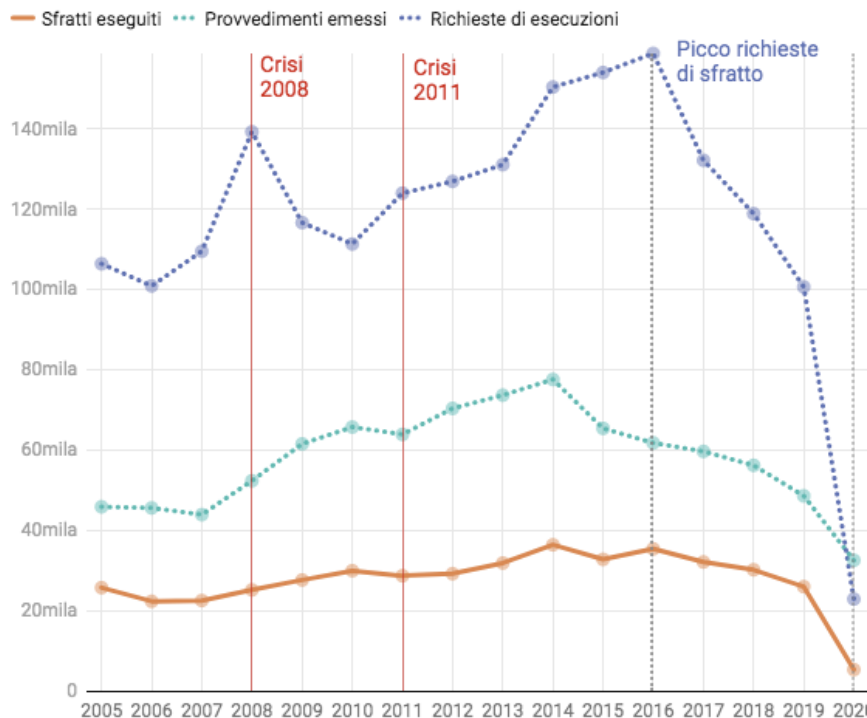
Le aree edificate occupano 5.414 km quadrati e continuano a crescere: **nell'ultimo anno sono stati costruiti 9,94 km quadrati di edifici**, in un Paese da tempo in decrescita demografica e **dove risultano circa 249 km quadrati di edifici inutilizzati**.

Ispra ha stimato in 20 miliardi di € la perdita dei servizi ecosistemici negli ultimi 16 anni (1 miliardo e mezzo nel 2022). E d'ora in avanti **costerà al Paese nove miliardi all'anno rimpiazzare artificialmente ciò che il suolo forniva in modo naturale**, ovvero la regolazione del microclima e del regime idrogeologico, la produzione agricola, lo stoccaggio di CO₂.

"In 15 regioni il suolo consumato stimato al 2022 supera il 5%, certifica il Rapporto, con i valori percentuali più elevati in Lombardia (12,16%), Veneto (11,88%) e Campania (10,52%). La Lombardia detiene il primato anche in termini assoluti, con oltre 290mila ettari di territorio artificializzati (il 13,5% del suolo consumato in Italia è in questa regione). Gli incrementi maggiori, in termini di consumo di suolo netto avvenuto nell'ultimo anno, riguardano Lombardia (con 908 ettari in più), Veneto (+739 ettari), Puglia (+718 ettari), Emilia-Romagna (+635), Piemonte (+617)".

3. Alle sequenze di dati relativi all'andamento del settore delle costruzioni e all'incremento del consumo di suolo, seguono altri ritratti critici del panorama abitativo in Italia.

C17. Grafico 1 • Richieste di esecuzioni, provvedimenti emessi e sfratti eseguiti negli anni 2005-2020



vai su [rapportodiritti.it](https://www.rapportodiritti.it)

Grafico: <https://www.rapportodiritti.it/> • Fonte: Ministero dell'Interno, Ufficio centrale di statistica • Scaricare i dati • con Datawrapper

I grafici descrivono quanto nel Paese siano radicate e profonde le connessioni tra povertà e condizioni abitative precarie.

Dopo la moratoria Covid, nel 2022 le esecuzioni per sfratto sono tornate ai massimi degli ultimi cinque anni.

Lo testimoniano le tabelle pubblicate, il 3 ottobre scorso, dall'Ufficio centrale di statistica del Ministero dell'Interno.

[https://uc.s.interno.gov.it/uc/s/contenuti/Procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo int 00004-7734141.htm](https://uc.s.interno.gov.it/uc/s/contenuti/Procedure%20di%20rilascio%20di%20immobili%20ad%20uso%20abitativo%20int%2000004-7734141.htm)

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI SFRACTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE, SFRACTI ESEGUITI NEL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2022

E VARIAZIONE % RISPETTO AL PERIODO GENNAIO - DICEMBRE 2021

Situazione regionale

REGIONI	Provvedimenti di sfratto emessi						TOTALE	Variazione %rispetto al periodo prec.	Richiesta esecuzione (*)	Variazione % rispetto al periodo prec.	Sfratti eseguiti (**)	Variazione % rispetto al periodo prec.
	Necessità del locatore		Finita locazione		Morosità /altra causa							
	capoluogo	resto prov.	capoluogo	resto prov.	capoluogo	resto prov.						
Piemonte	0	0	180	143	1.887	1.888	4.098	10,28	10.350	148,86	4.069	251,08
Valle d'Aosta	0	0	2	3	36	41	82	24,24	273	307,46	44	340
Lombardia	0	0	341	493	1.536	3.724	6.094	5,47	21.624	327,44	5.391	296,98
Trentino Alto Adige	19	15	53	56	125	213	481	12,91	698	98,3	356	189,43
Veneto	0	0	126	215	474	1.261	2.076	8,86	6.010	245,4	2.310	395,71
Friuli Venezia Giulia	5	8	88	37	322	243	703	19,35	1.403	199,79	524	194,38
Liguria	59	113	137	184	887	935	2.315	-0,26	4.720	146,6	1.415	65,69
Emilia Romagna	0	0	225	398	942	1.783	3.348	1,89	12.033	195,51	2.698	191,05
Toscana	4	16	153	226	974	1.406	2.779	-11,72	8.604	200,42	2.490	162,66
Umbria	0	0	12	35	224	224	495	-1,39	843	443,87	470	288,43
Marche	0	0	69	36	393	264	762	1,46	1.814	190,71	668	89,24
Lazio	80	1536	416	112	3.718	1.366	7.228	20,75	8.065	184,08	3.413	335,33
Abruzzo	0	0	31	41	769	567	1.408	66,43	1.363	151,94	813	195,64
Molise	0	0	1	5	45	56	107	62,12	604	111,19	390	161,74
Campania	51	16	485	440	1.457	1.735	4.184	10,83	6.344	144,19	2.026	282,99
Puglia	0	0	300	151	1.569	781	2.801	3,05	5.755	117,33	1.050	87,5
Basilicata	0	2	2	0	31	90	125	71,23	357	91,94	85	51,79
Calabria	0	0	10	10	61	97	178	-7,29	637	175,76	221	104,63
Sicilia	869	26	199	20	531	402	2.047	11,43	7.084	232,58	1.602	258,39
Sardegna	0	0	17	56	93	372	538	98,52	735	167,27	350	165,15
Totale Italia	1.087	1.732	2.847	2.661	16.074	17.448	41.849	9,40	99.316	199,07	30.385	218,60

(*) presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Lo confermano anche dati e valutazioni dell'Area Stato Sociale e Diritti della CGIL nazionale (vd. articolo "*Emergenza casa: aumentano gli sfratti*").

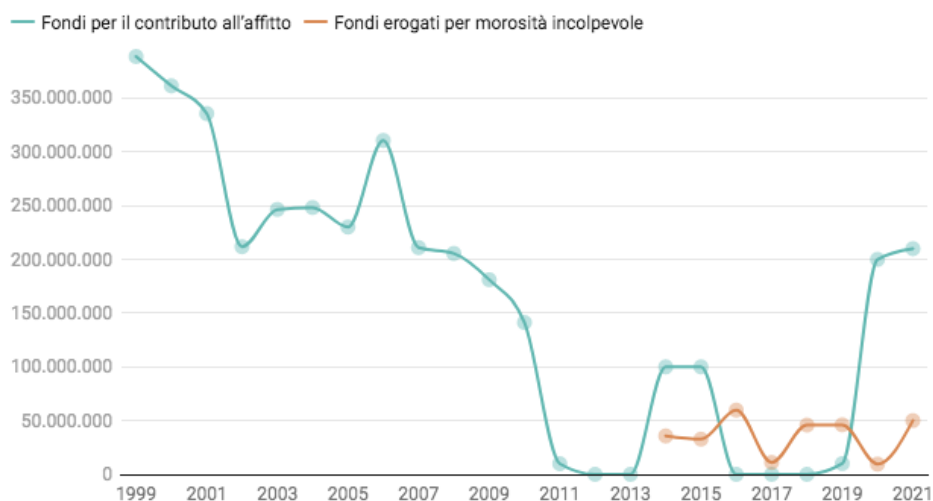
In tema di **erogazioni dei sussidi ordinari** del mercato delle locazioni individuati dallo Stato, permangono inoltre - a livello regionale e comunale - forti differenze nell'effettiva capacità di spesa e, soprattutto, nei tempi di erogazione di tali sussidi.

È utile sottolineare quanto sia fondamentale che i Fondi siano alimentati dallo Stato (al momento uno stanziamento nella manovra di bilancio non è previsto) e che i sussidi giungano celermente ai richiedenti, poiché il loro scopo è impedire l'avvio di procedure di sfratto. Al contrario, se tra lo stanziamento e l'erogazione dei fondi trascorrono anni, **i contributi erogati divengono di fatto un sussidio al reddito familiare** ma non uno strumento per impedire lo sfratto.

Per questo il tema della casa si intreccia anche con quello dell'efficienza amministrativa degli enti di prossimità, come i Comuni.

A fronte di questa situazione il PNRR potrebbe risultare uno strumento utile su più fronti, anche in termini di investimento nella digitalizzazione della pubblica amministrazione, migliorando per questa via il diritto all'accesso ad una casa ERP.

C17. Grafico 2 • Fondi erogati per il contributo all'affitto e fondo morosità incolpevole (2021)



[vai su rapportodiritti.it](https://www.rapportodiritti.it)

Grafico: <https://www.rapportodiritti.it/> • Fonte: [Dati MIT](#), elaborazione dati E. Puccini • [Scaricare i dati](#) • Creato con [Datawrapper](#)

Per come il PNRR affronta il tema, è da segnalare l'approfondimento della Caritas Italia incentrato sulle politiche per l'abitare. Grazie ai contributi di un nutrito gruppo di esperti il quaderno Caritas "*Casa e abitare nel PNRR*" svolge **una disamina dettagliata sulle potenzialità e sulle criticità del Piano** mettendo in correlazione, per ogni argomento (Edilizia Residenziale Pubblica, Residenze per studenti, Alloggi per disabili e anziani, *Housing First*, PINQuA, Beni confiscati alle mafie, Alloggi per lavoratori agricoli, ecc.), risorse e obiettivi posti dalle varie missioni e componenti del Piano.

Declinare le politiche della casa soltanto come costruzione e rigenerazione di alloggi pubblici e come erogazione dei sussidi per la locazione è molto riduttivo: Caritas mostra, infatti, come il tema casa si articoli in diversi campi di azione con una ricaduta notevole sulla qualità della vita nelle nostre città, non solo per le famiglie in emergenza abitativa. Non stupisce quindi che il primo punto sollevato dal rapporto di Caritas Italia è che manchi un sistema di coordinamento, una visione d'insieme che colleghi le politiche e le azioni in atto in questo settore.

Non è coerente calcolare la potenziale innovazione sociale o gli effetti della rigenerazione considerando i soli metri quadrati di nuove superfici senza riferirsi al contesto sociale e urbano, agli utilizzatori e alle modalità di uso dei nuovi spazi.

La diversità di voci in cui è suddiviso il tema dimostra innanzitutto che **le politiche dell'abitare sono in stretta relazione da un lato con le politiche sociali e dall'altro con la trasformazione e la rigenerazione urbana.** Nonostante queste forti interrelazioni, che potrebbero trovare un coordinamento su base territoriale considerando anche il ruolo rilevante dei Comuni nell'attuazione del PNRR, si preferisce ancora procedere per binari paralleli.

In Italia, una legge del 1998 aveva previsto la nascita dell'**Osservatorio nazionale della condizione abitativa**, che però è stato istituito solo da Enrico Giovannini, durante il recente Governo Draghi. Se sono serviti più di vent'anni per attivare un osservatorio per la raccolta di dati dai diversi territori e l'elaborazione di progetti che rispondano al fabbisogno abitativo, non deve stupire che al momento l'Osservatorio non abbia ancora una mappatura territoriale aggiornata da analizzare.

E questo è un problema serio perché, come scrive Sarah Gainsforth, nel suo libro *"Abitare stanca. La casa: un racconto politico"* (edizioni effequ, 2022) *"Chi abita in affitto, la fascia di popolazione più povera, ha sempre meno scelta. In un mercato del lavoro mutato profondamente, un esercito di giovani, studenti e lavoratori precari è oggi intrappolato in una spirale di povertà. La casa rappresenta sempre di più un motivo di profondo malessere psicologico. È la casa stessa ad essere al centro di un conflitto insanabile: spazio della vita e della riproduzione sociale, la casa è la condizione per abitare il mondo. Ma è anche, sempre di più, una merce. I costi sociali di questa nuova crisi, che saranno pagati dalle generazioni future, saranno molto alti senza un'inversione di tendenza a partire da un bene fondamentale per la vita."*

A mobilitarsi su questo punto è stato **"L'Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana"**, composto dal Forum Disuguaglianze e Diversità che lo ha promosso, Caritas, Legambiente, Unione Inquilini, Sunia, UNIAT,

Cgil, Cisl, Uil, Siset, Forum Terzo Settore Lazio, Rete Numeri Pari, Libera, VAS-Verdi Ambiente e Società, Università La Sapienza, Politecnico di Milano, Politecnico di Bari, IUAV, Università di Catania, Università di Trieste. Insieme, nel luglio 2022, hanno presentato una proposta “**Rilanciare le politiche pubbliche per l’abitare**”².

Il documento, “frutto del lavoro di un gruppo di esperti ed esperte, sindacalisti, esponenti del terzo settore e associazioni, operatori e operatrici del settore, studiosi e ricercatori, analisti di politiche della casa, parte dal fatto che l’abitare sia oggi uno tra i diritti negati ad una parte sempre più significativa della nostra popolazione. E non si tratta più solo delle fasce della popolazione tradizionalmente riconosciute come destinatarie di un’abitazione di edilizia residenziale pubblica: ad esse si aggiungono, infatti, nuove e diversificate situazioni di disagio grave, temporaneo o stabile, che colpiscono persone sempre più in difficoltà nel sostenere i costi dell’abitare o nell’accedere ad un’abitazione economicamente accessibile e dignitosa. A fronte di questi problemi, l’offerta pubblica di abitazioni e le politiche correlate risultano del tutto inadeguate.”

Secondo i promotori dell’iniziativa, le politiche dell’abitare proposte sono costruite per perseguire obiettivi di giustizia sociale e riduzione delle disuguaglianze, all’interno di una strategia di lungo periodo, adeguatamente finanziata, fondata su un insieme di azioni coordinate fra loro e complementari, chiare nelle priorità da seguire. Misure di investimento e di revisione delle regole, che poggiano su un rinnovamento della Pubblica Amministrazione.

Tra i temi principali:

- a) **un forte rilancio dell’Edilizia Residenziale Pubblica** con un programma pluriennale, che possa sanare una carenza che le stime più accreditate indicano in 500mila alloggi. Il patrimonio abitativo pubblico esistente (il 4% del numero totale di abitazioni rispetto a valori quattro volte superiori in Francia o in Gran Bretagna), soddisfa solo una percentuale stimata tra il 3 e il 5% delle domande nelle graduatorie. Ed è importante che l’intervento si faccia carico non solo delle abitazioni ma anche dei quartieri in cui si situano, guardando alle prospettive di sviluppo locale che si possono aprire.
- b) **nessun ulteriore consumo di suolo**, partendo dal **recupero e dal riuso del patrimonio edilizio esistente e dismesso, privato e pubblico**, aggredendo così anche uno tra i primi fattori di degrado nelle nostre città. I dati ISTAT parlano di un numero che si aggira tra 1 e più di 2 milioni di edifici abbandonati su 40 milioni.

² E’ possibile scaricare il documento dell’Osservatorio qui: https://www.forumdisuguaglianzediversita.org/wp-content/uploads/2022/07/DOCUMENTO_Rilanciare-le-politiche-pubbliche-per-l’abitare.pdf

CASE INABITATE

Ai temi precedenti se ne associa un'altro, ancora troppo poco indagato.

Lanciato più di 25 anni fa, l'Osservatorio *Housing Europe* è il ramo di ricerca della Federazione e punto di riferimento per fatti, cifre e tendenze chiave nel campo dell'edilizia pubblica, cooperativa e sociale in tutta Europa. Recentemente ha affrontato uno dei temi più scottanti e attuali: **gli alloggi sfitti o case inabitate**.

Bisogna dire, in premessa, che **non esiste una definizione comunemente accettata di questo termine** e allo stesso tempo, relativamente pochi Paesi producono stime frequenti su questo fenomeno, mentre molte nazioni si affidano al censimento nazionale che si effettua una volta ogni dieci anni per raccogliere queste informazioni, come avviene nel nostro Paese.

ITALIA

Nel **2011**, basandosi sul 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni, l'Istat stimava che, su un totale di **31 milioni** di abitazioni che esistono in Italia, **7 milioni** risultavano inabitate. **Una casa su 4 risultava vuota**. Non si trattava solo di case invendute e sfitte, o delle vecchie case di campagna abbandonate, ma anche di seconde case utilizzate solo in un certo periodo dell'anno. Un dato alquanto preoccupante, soprattutto in relazione all'elevato consumo di suolo e alla riduzione delle risorse per la riqualificazione abitativa.

Pertanto, in attesa che vengano resi pubblici i dati del Censimento 2021 ad inizio dicembre, non possiamo non sottolineare che, in un momento in cui così tante famiglie in Europa non riescono a trovare un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili, dove gli studenti universitari - come è successo in Italia - scendono in piazza per protestare per la mancanza di soluzioni abitative che impedisce la realizzazione del diritto allo studio, la prevalenza di alloggi sfitti a lungo termine non è qualcosa che ogni Paese dovrebbe essere disposto ad accettare.

Stime attuali delle case inabitate in Italia:

- **Federcasa**, associazione che rappresenta gran parte degli enti che gestiscono case popolari e dalla società di studi economici **Nomisma**, parlano di **55.000 alloggi sfitti solo di edilizia residenziale pubblica** (dato che però è stato presentato nel 2019 e si riferisce al 2016, vecchio dunque di ben sette anni!). Le cause della mancata assegnazione dei 55mila alloggi sfitti: 33mila erano in ristrutturazione o mobilità (passaggio da un alloggio a un altro, magari perché la famiglia si è allargata

o perché è presente un disabile), 11.700 non erano assegnabili perché inadeguati e 10.700 erano in attesa di assegnazione da parte del comune.

- Ancor più difficile da valutare è il dato delle abitazioni sfitte dei privati. Secondo l'**Osservatorio sui Laboratori Territoriali** sono stati stimati 18 miliardi di metri cubi edificati, di cui 15,5 miliardi destinati al residenziale, contro un fabbisogno nazionale aggregato di 6,2 miliardi di metri cubi. Da qui il dato di **oltre 7 milioni di appartamenti vuoti**, aumentati del 350% in dieci anni, praticamente **il 25% degli alloggi presenti sul territorio italiano risulterebbero inutilizzati**.

- Nel 2019, secondo quanto pubblicato da **Openpolis**, si registravano circa 36 milioni di abitazioni. Di queste, poco più di 25 milioni risultavano occupate. Questo significa che **10 milioni di abitazioni, il 29,73%, non risultavano occupate in modo permanente dalla popolazione residente** (Istat, 2019). La Valle d'Aosta con il 56,73% risultava la regione con la maggior incidenza di abitazioni non occupate. A seguire Molise (46,66%), Calabria (44,54%) e Abruzzo (41,11%). Quelle con il minor numero di case senza residenti, nella provincia autonoma di Bolzano (24,19%), in Lombardia (23,70%) e in Lazio (21,72%). Le zone vicine ai grandi centri urbani sono quelle in cui ci sono meno case abitate in modo non continuativo. In particolare, si possono notare le aree della Pianura Padana, la zona del nord della Toscana e quelle vicino a Roma e a Napoli. Risultano invece più alte le quote delle aree appenniniche e alpine, ad eccezione della provincia autonoma di Bolzano. Sono proprio le aree interne del Paese quelle con meno case abitate. Se infatti solo il 18,88% delle abitazioni nei comuni polo non risulta permanentemente occupata, questo dato va aumentando mano a mano che ci si allontana dai centri. Nelle periferie, la quota è pari al 49,88% mentre nelle aree ultra-periferiche si raggiunge il 58,08%³.

Le città italiane, con il forte calo demografico, il rallentamento dell'immigrazione dal Sud e dello sviluppo industriale al Nord, non sono più in espansione così come è avvenuto tra le fine dell'Ottocento e il Novecento. nonostante ciò persiste il consumo di suolo e la mancanza di abitazioni eque e salubri per le famiglie con redditi medio-bassi, gli studenti, le persone anziane o con disabilità oltre al fenomeno delle case sfitte.

“Roma - scrive Sarah Gainsforth - è un punto di osservazione privilegiato di questo modello e delle strategie che fanno dello spazio urbano, e delle case, uno strumento di accumulazione del capitale. Prima dello scoppio della pandemia, la turistificazione

³ Successivamente alla pubblicazione dell'articolo di Openpolis (datato 2 febbraio 2023), l'Istat ha ritirato il dataset sulle abitazioni occupate nel 2019 con questa giustificazione: *“I dati sul numero di abitazioni non occupate relativi all'edizione 2019 del Censimento permanente sono in fase di revisione e verranno resi di nuovo disponibili al più presto”*.

del centro storico aveva svuotato le case di abitanti e restituito linfa a una rendita urbana in verità “esaurita” per dirla con Walter Tocci⁴. Con gli affitti brevi turistici, per esempio, il meccanismo di formazione della rendita si era reinventato - si guadagnava di più con i turisti di passaggio che con gli abitanti. (..) La trasformazione di case in b&b ha fatto lievitare i prezzi degli alloggi nelle città di tutto il mondo. Con la pandemia i Covid-19 iniziata nel 2020 l’economia turistica è stata bruscamente interrotta e ha mostrato tutta la sua fragilità. Le città si sono svuotate. Sono emersi, e sono aumentati, i divari, la povertà, il lavoro sommerso, la precarietà, l’emergenza abitativa.”

Con la pandemia abbiamo riscoperto, purtroppo per poco, “il valore della prossimità, dei quartieri abitati, dello spazio pubblico, quello dell’incontro. Si sarebbe potuto intervenire affrontando la questione abitativa. Qualcosa sarebbe dovuto cambiare. Non è successo.”

L’iniziativa “RICUCIRE, RICOSTRUIRE, RIGENERARE, VERSO LA CITTA' DELLE RELAZIONI” promossa da Spi-Cgil e l’Associazione Nuove Ri-Generazioni, con il patrocinio del Comune di Roma, che si terrà il **29 novembre 2023 a Corviale**, un complesso situato nella periferia sud-ovest della capitale (XI municipio), vuole sottolineare come la **rigenerazione urbana** sia una delle strategie più concrete ed efficaci che possiamo mettere in campo per combattere le crisi del nostro tempo: quella climatica, quella economica, quella sociale.



Sul degrado di Corviale - così come per altre periferie storiche come Librino a Catania, Zen a Palermo, San Paolo a Bari, Scampia a Napoli, Begato a Genova, Quarto Oggiaro a Milano, le Vallette a Torino ⁵ - sulla sua rinascita, su fantomatiche proposte di abbattimento si sono versati fiumi di inchiostro ed il *chilometro* come

⁴ “Come tutte le città coloniali Roma è vissuta di rendita, più precisamente di tre rendite: la centralità statale, l’accumulazione immobiliare della campagna romana, il patrimonio simbolico dell’eredità storica. Sono stati questi i grandi motori dello sviluppo che ha prodotto la città metropolitana, pur con tutte le sue contraddizioni. Quelle fonti economiche, però, non avranno più la stessa forza nel secolo appena cominciato. E ciò apre interrogativi difficili, ma anche appassionanti: di che cosa vivrà Roma? Quale forma urbana si darà? Come saprà ribellare l’antico nella cultura contemporanea?” (pag.4, Walter Tocci, “Roma come se. Alla ricerca del futuro per la Capitale”, Donzelli editore, Roma, 2020)

⁵ vd. articolo “Oltre il margine, bisogno di città” <https://www.nuoverigenerazioni.eu/tutte-le-nostre-pubblicazioni/199-oltre-il-margine-bisogno-di-citta>

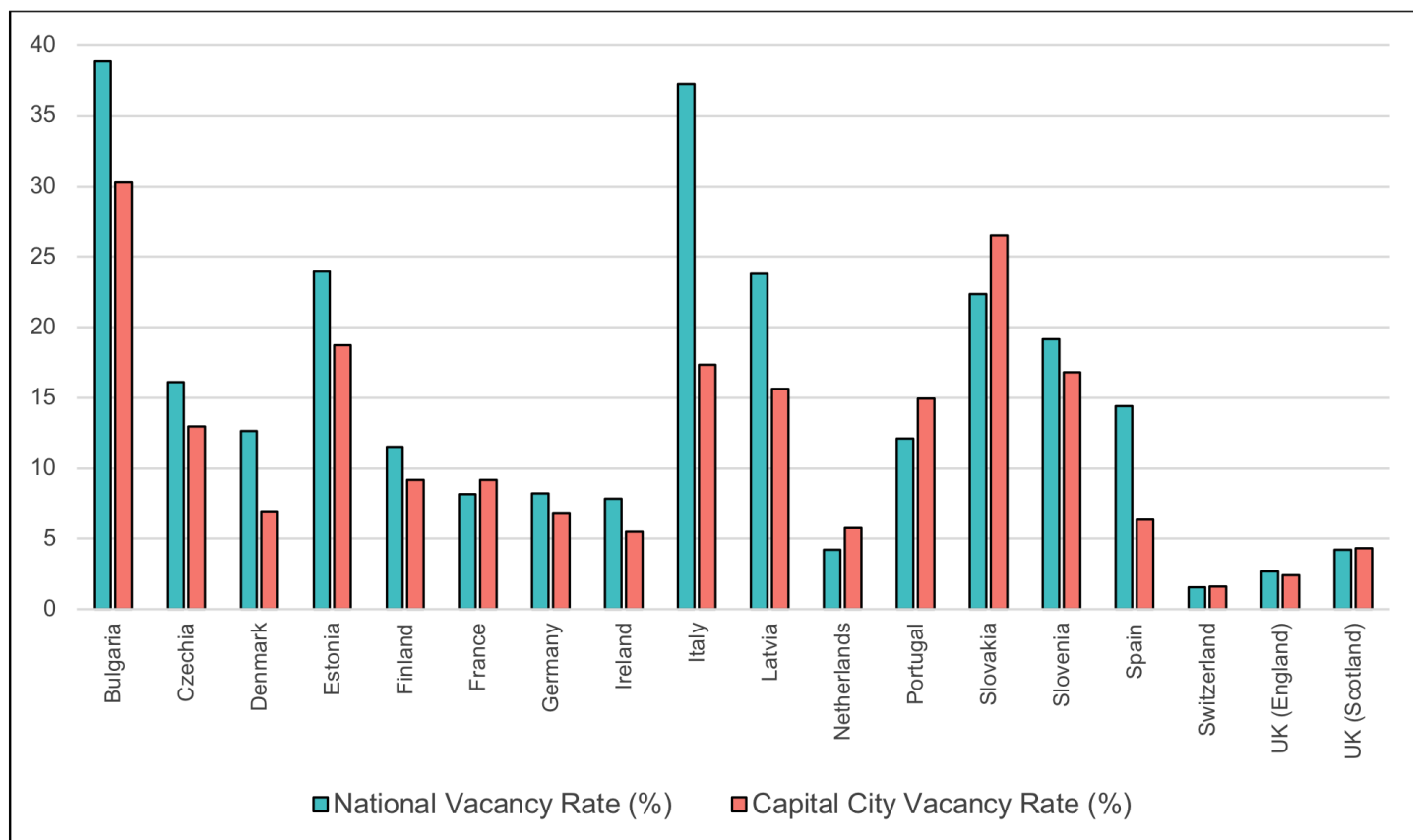
spesso viene definito è stato, nel corso di trenta anni, una passerella per politici e oggetto di studi internazionali in diverse discipline, dall'urbanistica all'architettura, alla sociologia fino a forme di interessante sperimentazione artistica.

L'intento, come si evince dal titolo dell'iniziativa, è invece quello di stabilire relazioni concrete con progetti ed esperienze che sappiano trasformare il volto dei nostri centri urbani, ascoltare i bisogni, dare spazio alle soluzioni che già oggi abitano i territori, farne un sistema nuovo di governance e cittadinanza. Luoghi all'interno dei quali, lo sguardo delle persone anziane rappresenta una bussola preziosa per costruire la città delle relazioni.

EUROPA

Tornando all'Osservatorio *Housing Europe*, nella Figura 2 sono rappresentati i dati più recenti che riguardano questo fenomeno a livello europeo.

Figure 2: Residential Vacancy Rates



Notes: Data not always directly comparable due to differences in methodologies. Figures for Denmark, Ireland, Netherlands, and UK (England) are 2022; France, and UK (Scotland) are 2020; Germany (2018); All other countries are 2021. 'Capital City Vacancy Rate' for Slovenia equates to the vacancy rate for Osrednjeslovenska, the region that includes the capital of Ljubljana.

Source: Housing Europe calculations, based on National Statistical Agencies and/or Census Bureaus

Ciò nonostante, la mancanza di una definizione concordata significa che i diversi Paesi non sono necessariamente comparabili.

Ad esempio, in Paesi come Bulgaria, Estonia, **Italia** e Slovacchia, che presentano tutti tassi elevati, i dati ufficiali includono anche le residenze secondarie e le case di vacanza come parte del patrimonio immobiliare sfitto. In questi paesi, infatti, gli istituti statistici operano una semplice distinzione tra le abitazioni permanentemente occupate come residenze primarie e tutte le altre abitazioni, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso o dall'abitabilità attuale. Paesi come Inghilterra, Irlanda e Svizzera separano invece le residenze secondarie dalle altre proprietà sfitte.

La Spagna adotta un approccio unico basando le sue stime sugli alloggi sfitti su informazioni relative alla quantità di elettricità utilizzata su base annua. In questo modo, il 14,4% del patrimonio immobiliare spagnolo non ha consumo di elettricità e viene quindi classificato come sfitto.

Molti ricercatori nel settore immobiliare sostengono che un certo livello di posti vacanti sia normale. Il *turnover* naturale del patrimonio immobiliare significa che esistono posti vacanti a breve termine, spesso definiti posti vacanti “*frizionali*” o “*transitori*”, in quanto si riferiscono a case che torneranno presto in uso.

Peraltro uno *stock* troppo basso di immobili sfitti e disponibili può creare problemi a chi deve scegliere la propria casa, e può anche significare che le proprietà disponibili si mostrano inaccessibili o non adatte alle esigenze di alcune famiglie.

Ciò potrebbe essere particolarmente svantaggioso per le famiglie a basso reddito o con esigenze abitative particolari che potrebbero ritrovarsi “*bloccate*” in determinati quartieri, città o regioni. Ciò dimostra che è necessario avere la disponibilità di un parco significativo e adeguato di alloggi sociali e a prezzi accessibili, al fine di contribuire ad aumentare le opportunità abitative delle famiglie. Per poter mettere in campo misure adeguate per gestire gli immobili sfitti è importante distinguere se questi ultimi a lungo termine siano “*involontari*” da parte del proprietario dell'immobile, o se siano piuttosto “*volontari*”⁶.

⁶ Possiamo definire **case sfitte involontarie** le situazioni nelle quali questa condizione si verifica nonostante la volontà del proprietario di vendere o affittare la propria casa, o comunque senza colpa del proprietario. Può accadere che un immobile sfitto si trovi in un mercato immobiliare depresso, dove l'offerta di alloggi disponibili è maggiore della domanda di tali abitazioni. Ciò sarebbe tipicamente associato ad aree in cui ci sono poche opportunità economiche e una popolazione in declino o in invecchiamento. In questi casi, vendere o affittare un immobile può essere difficile. Un altro esempio di abitazione sfitta in modo involontario è quando una casa viene lasciata vacante a causa di circostanze personali impreviste. Ciò può includere malattia o cattiva salute, la necessità di trasferirsi temporaneamente a causa di un cambiamento nelle circostanze familiari o situazioni in cui qualcuno non può rimanere nella propria casa, potrebbe essere questo il caso di una persona anziana che vive da sola e viene ricoverata in un ospedale o in una residenza assistita. Allo stesso tempo, bisogna considerare che queste persone potrebbero non essere in grado di affrontare la vendita o l'affitto della propria casa, e quindi potrebbero essere necessari adeguati supporti pubblici e/o familiari.

In caso di **abitazioni sfitte in modo volontario** ci troviamo, invece, di fronte ad un proprietario che non è disposto a vendere o affittare il proprio immobile, anche se esiste una chiara e ragionevole possibilità di farlo. Esiste anche il caso in cui il proprietario vorrebbe riportare la casa sul mercato, ma ciò richiederebbe lavori di ristrutturazione o altri lavori che il proprietario non può permettersi. Tutti questi casi richiedono una considerazione speciale, di cui le misure per contrastare questo fenomeno devono tenere conto

Non a caso - in occasione della riunione ministeriale informale sull'edilizia abitativa e lo sviluppo urbano del 13-14 novembre 2023 - CEMR, Eurocities, Housing Europe, l'Unione Internazionale degli Inquilini e SOLIDARI hanno scritto una lettera alla Presidenza di turno del Consiglio dell'UE per **garantire l'accesso a alloggi dignitosi e adeguati nell'Unione europea e a un patrimonio abitativo a prezzi accessibili**, promuovendo nel contempo ambienti costruiti sostenibili, sani e inclusivi.

L'intento è anche quello di rivedere la decisione del SIEG 2012 (Servizi di Interesse Economico Generale)⁷ **modificando la definizione di "alloggi sociali" in un concetto di "alloggi a prezzi accessibili per tutti"**.

Anche tenendo conto delle differenze del mercato immobiliare e delle diversità negli approcci alla misurazione dei posti vacanti, **la varianza nei tassi in Europa è chiaramente significativa**.

I paragrafi precedenti riguardano soprattutto le famiglie comuni, che magari possiedono una sola abitazione sfitta. Tuttavia, negli ultimi tempi gli immobili non utilizzati sono diventati sempre più associati alle **aziende e agli investitori privati che possono possedere molte proprietà sfitte** e che non mettono sul mercato i loro immobili **con evidente intento speculativo**.

Vi è poi un fenomeno più recente da tenere in considerazione: l'emergere di una classe altamente professionalizzata di proprietari che lavorano nel settore degli affitti a breve termine. Nelle aree in cui la domanda di prima abitazione supera oggettivamente l'offerta, Il Report sottolinea che **la trasformazione delle abitazioni in locali adibiti a "camere d'albergo" dovrebbe essere considerato - secondo l'Osservatorio europeo - un "altro lusso" che la società nel suo insieme non può permettersi**.

Perché, si domanda l'Osservatorio *Housing Europe*, dovremmo affrontare la questione degli alloggi sfitti?

La risposta è facilmente intuibile: perché **le conseguenze negative degli immobili sfitti sono numerose**. Queste includono impatti sia sul resto del mercato immobiliare (ad esempio, i prezzi), sia, soprattutto, su indicatori sociali quali, ad esempio, salute, criminalità, deprivazione sociale, disponibilità di servizi e strutture vitali. Aspetti che si vanno ad assommare ad altri problemi che emergono nel settore abitativo. A fronte di questa situazione assai critica, infatti, il Governo Meloni ha

⁷ Per la loro caratteristica si pongono in una sorta di zona franca intermedia tra attività economiche, da gestire nell'ambito di un contesto competitivo e attività non economiche da gestire in funzione dell'interesse generale ed in reazione a obiettivi di coesione sociale, di equità redistributiva

provveduto a finanziare i sussidi per il mercato degli affitti privati mentre non si rileva alcun ripensamento strutturale del ruolo del patrimonio abitativo di edilizia pubblica e di quello a canoni accessibili per il ceto medio, temi a cui neanche il PNRR presta la dovuta attenzione.

Il Report nell'affrontare alcuni aspetti riguardanti i sussidi e altri meccanismi di sostegno da un lato, e multe, sanzioni e altre misure dissuasive per i proprietari di immobili sfitti, parte comunque dal principio che ***“l’edificio più green è quello già esistente”***, quello cioè dove il consumo di suolo non aumenta.

Si intende, in sostanza, che l’impatto ambientale della costruzione di una nuova abitazione, in termini di utilizzo delle risorse e di emissioni di carbonio associate, sarà probabilmente maggiore rispetto al semplice utilizzo di un edificio già costruito. Questo anche nel caso che vengano richiesti significativi lavori di ristrutturazione. Allo stesso tempo, un simile approccio fornisce ulteriori vantaggi, come *“il mantenimento del patrimonio culturale offerto dall’ambiente costruito e l’attaccamento personale che le persone provano per le loro case e le comunità locali”*.

Dal punto di vista di *Housing Europe* ci sono **tre ragioni principali per cui gli alloggi sfitti devono essere una criticità da affrontare da parte degli Stati europei**.

In **primo luogo**, come accennato in precedenza, gli alloggi sfitti a lungo termine semplicemente non sono compatibili con i valori che riguardano la promozione dell’accesso alla casa per tutti. Ricordiamo che il Goal 11 Città e comunità sostenibile dell’Agenda ONU 2030, al target 11.1 recita *“Entro il 2030, garantire a tutti l’accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti e ai servizi di base e riqualificare i quartieri poveri.”*

In **secondo luogo**, è chiaro che quando gli alloggi scarseggiano, sono coloro che sono meno in grado di pagare prezzi più alti ad essere maggiormente colpiti. Al momento, vediamo che le famiglie più giovani e a basso reddito sono particolarmente colpite dalla mancanza di alloggi disponibili, per non parlare di coloro che vivono la condizione di senzateo.

In **terzo luogo** il settore dell’edilizia sociale pubblica si è dimostrato, sia attraverso la ristrutturazione e la gestione di unità precedentemente sfitte, sia attraverso cooperative che uniscono le famiglie per intraprendere azioni collettive sui posti vacanti nella loro zona, un soggetto affidabile per affrontare questi problemi. Come è stato più volte sottolineato, gli aderenti all’*Housing Europe* sono spesso nella posizione migliore in termini di collegamenti locali ed esperienza nella gestione di progetti per lavorare sulla rivitalizzazione di edifici abbandonati o abbandonati.

RIFLESSIONI CONCLUSIVE

La presenza o meno di case abitate su un territorio può essere legato a quanto quella determinata area risenta di periodi di crisi economica, dell'eccessiva lontananza da zone con servizi più capillari ed efficienti ma anche del calo demografico che si sta registrando.

Sono queste delle dinamiche che incidono su molti aspetti della vita delle comunità. Quando, ad esempio, diminuisce il numero dei contribuenti vi è un impatto sulla finanza pubblica sia a livello locale che a livello nazionale. Ma cambiano anche le esigenze sul piano dei servizi pubblici con necessità sempre più capillare di strutture e figure adibite alla cura della popolazione anziana e alle persone con disabilità.

Il tema delle case sfitte, come abbiamo visto, non è soltanto una sfaccettatura dello spopolamento ma ha anche dei risvolti ambientali, come l'eccessivo consumo del suolo e incide anche su dinamiche sociali come l'emergenza abitativa.

In conclusione possiamo dire che gli alloggi sfitti sono un argomento complesso e sfaccettato, ma l'esperienza dimostra che vi sono soluzioni per affrontarlo. Tuttavia, è necessaria un'attenta considerazione dei fattori locali al fine di trovare gli strumenti giusti per affrontare il problema.

Considerato l'attuale bisogno acuto e insoddisfatto di alloggi in Europa, è indispensabile che l'obiettivo di alloggi dignitosi e convenienti per tutti sia raggiunto. Fare in modo di poter utilizzare meglio le risorse che già esistono sarà fondamentale per raggiungere questo obiettivo in modo tempestivo e più sostenibile dal punto di vista ambientale.

Come si costruisce una città è una domanda che dovrebbe riguardare tutti. Chi ha responsabilità di governo e decisionali, chi ha competenze operative che hanno ricadute sulla configurazione, la regolazione e l'organizzazione delle città, chi le città le studia e produce conoscenze a beneficio di chi le governa e di chi vi opera. È anche una responsabilità di chi nelle città vive, studia, lavora, gioca, invecchia perché le condizioni di vivibilità si costruiscono e ricostruiscono ogni giorno, nelle relazioni quotidiane e nella loro innovazione, nel nostro vivere insieme.