

Audizione CISL

presso la VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici della Camera dei Deputati, nell'ambito dell'esame, in sede referente, del disegno di legge C. 1896 Governo, di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

(Roma, 17 giugno 2024)

Premessa

In Italia persiste il problema del disagio abitativo. Istat evidenzia che oltre 866 mila famiglie povere vivono in affitto (più del 43% del totale), che rappresentano più del doppio della quota complessiva delle famiglie in affitto (18% delle famiglie residenti). Inoltre, per questa categoria l'incidenza del canone rappresenta il 36% della spesa mensile. Solo il 14,2 % delle famiglie a basso reddito, ha una casa in locazione con canone limitato o gratuito, numeri in picchiata se si pensa al 21,7% del 2013.

Tra il 2018 ed il 2023 il peso medio del canone "libero" sui redditi da lavoro è passato dal 31,6% al 35,2%, arrivando fino al 46% nei capoluoghi. A crescere sono anche i canoni del "canale concordato", il cui peso sul reddito è salito dal 27,5% al 29% negli ultimi 5 anni, con ben 15 capoluoghi oltre il 30%.

Un altro dato allarmante è che il costo delle nuove locazioni è cresciuto maggiormente rispetto all'indice generale dei prezzi. Ciò è dovuto da un lato all'impennata degli affitti brevi e dall'altro dalla ripresa della domanda da parte degli studenti universitari fuori sede.

L'aumento di situazioni di disagio connesse alla difficoltà economica di accedere ad una migliore condizione abitativa è documentato dal costante incremento della percentuale di nuclei famigliari in situazioni di sovraffollamento.

Oggi preoccupa fortemente, soprattutto per l'impatto sociale, lo stop generalizzato dell'istituto della cessione del credito che si estende agli incentivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche a seguito delle modifiche all'istituto operate dal DL 39/2024. Ricordiamo, infatti, che, dai dati ISTAT ed EUROSTAT, circa il 64% delle abitazioni è stato costruito ante 1974.

A questo dobbiamo aggiungere delle considerazioni di carattere sociale: le persone che soffrono di limitazioni gravi nel movimento sono oltre il 5% (più di 3 milioni) e di questi 1 milione sono anziani sopra i 75 anni di età. Inoltre, il 29% vive da sola.

A questi vanno aggiunti altri dati indicativi che fotografano la precarietà abitativa nel nostro Paese: le famiglie povere che stanno pagando un mutuo per l'acquisto della prima casa e che l'Istat stima in poco meno del 20% del totale delle famiglie in povertà assoluta; sono almeno 48mila le case "popolari" inutilizzate per mancanza di manutenzione; si stimano almeno 50mila persone senza fissa dimora (dato sottostimato).

Altre indicazioni derivano dall'andamento degli sfratti, dove in relazione alle procedure di rilascio immobili pari a circa 55 mila provvedimenti all'anno dal 2002 ad oggi (dati Ministero dell'Interno), si è registrata una continua crescita dell'incidenza degli sfratti per morosità incolpevole.

È dunque necessario reintrodurre nell'agenda politica il tema delle politiche dell'abitare, in primo luogo riconoscendo il valore che assume il pubblico nella loro costruzione e attuazione, sia che si tratti di intervenire rafforzando e migliorando l'offerta, in tutte le sue articolazioni, sia che si intervenga a sostegno della domanda, sia che si tratti di aggiornare e migliorare la normativa e la regolazione. La centralità del ruolo del pubblico è un valore che abbiamo visto progressivamente messo in ombra con l'arretramento delle istituzioni e delle politiche a sostegno del tema e l'affermarsi del solo social housing come possibile soluzione.

Servono invece politiche dell'abitare organiche ed adeguatamente finanziate che possano essere in grado di mettere al centro la vita delle persone, guardando non soltanto alla casa, ma all'ambiente in cui si vive, agli spazi comuni, ai servizi, alle attrezzature: capaci quindi di graduare le risposte in funzione dei diversi bisogni, azionando soluzioni "a misura delle persone nei luoghi in cui vivono". Politiche che, muovendo tutti i tasti, siano fortemente innovate nel merito e nel metodo, e che prevedano una progettazione "d'insieme" anche con le Organizzazioni Sindacali che nel territorio svolgono un'azione determinante per arginare le problematiche abitative.

Decreto Legge "Salva Casa"

Con il Decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69 vengono approvate nuove modifiche al Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" con l'obiettivo di superare alcune rigidità che caratterizzano questa normativa e agevolare la commerciabilità degli immobili, soprattutto a destinazione residenziale, fino ad oggi resa difficile a causa della presenza di difformità minori rispetto allo stato legittimo dell'immobile, fondamentale al momento sia della compravendita, sia per l'esecuzione di interventi di riqualificazione e rigenerazione.

Si tratta di un provvedimento che cerca di affrontare alcune problematiche che avevano trovato in passato delle soluzioni "straordinarie" (es. CILAS Superbonus). L'attenzione al tema è, quindi, da valutare positivamente, apportando quei miglioramenti che, si auspica, possano avvenire in sede di conversione.

In particolare, il Decreto Legge, in vigore dal 30 maggio 2024, contiene norme su:

- attività edilizia libera
- stato legittimo dell'immobile
- cambi di destinazione d'uso
- tolleranze costruttive ed esecutive
- nuovo accertamento di conformità in sanatoria
- alienazione immobili abusivi.

Questo provvedimento, pur con le sue potenzialità di sblocco del mercato immobiliare, non è privo di criticità e solleva diverse questioni tecniche che meritano un'attenta riflessione.

Ricordiamo, infatti, lo scopo del DPR 380/2001: un testo che tentò di armonizzare una normativa frammentata sino ad allora, affiancato dal DPR 327/2001, il Testo Unico sull'Esproprio. Ma numerose sono le modifiche intervenute successivamente. A titolo di esempio, pensiamo al decreto del fare L.98/2013, al D.L. 18 aprile 2019, n. 32, denominato decreto Sblocca cantieri o, ancora, al D.L. n. 76/2020 Decreto Semplificazioni.

Tutti questi continui interventi si riflettono sul Testo unico dell'edilizia il DPR 380/2001 che avrebbe bisogno, come minimo, di essere armonizzato, anche alla luce delle nuove previsioni.

Sul testo in esame, una delle novità più rilevanti è l'eliminazione della doppia conformità per le difformità parziali, semplificando il processo di regolarizzazione edilizia. Tuttavia, questa modifica va approfondita, in relazione alla mancanza di normativa sugli abusi edilizi non gravi.

Il decreto semplifica anche la procedura per attestare lo stato legittimo degli immobili, eliminando la necessità di ricostruire l'intera catena dei titoli edilizi. Questo provvedimento lo riteniamo positivo perché semplificherebbe – soprattutto per gli immobili insistenti nelle aree interne del paese - gli interventi di ripristino, riutilizzo e di rigenerazione, anche se andrebbe accompagnato da un robusto controllo da parte delle amministrazioni locali.

Altre misure importanti riguardano l'ampliamento dell'edilizia libera per interventi non strutturali e la semplificazione dei cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, che andrebbero messe in relazione con un piano urbanistico a lungo termine ed in coerenza con gli spazi urbani preesistenti.

Il Decreto prevede poi che i tecnici e progettisti siano chiamati a stimare il valore dell'immobile, attestando la datazione e dichiarando il rispetto delle norme sismiche. Molta attenzione dovrà essere quindi rivolta affinché le attestazioni possano essere verificate. Per far sì che tutto ciò possa essere possibile è evidente come sia necessaria la qualificazione e l'implementazione del personale dei Comuni per meglio affrontare l'eventuale maggior mole di pratiche e le problematiche interpretative che dovessero emergere.

Il patrimonio pubblico immobiliare in Italia conta 836mila alloggi e 2,2 milioni di abitanti, ma versa in uno stato di sempre maggior degrado, con una dismissione del 22% nel corso degli anni. Partendo da questi dati, sarebbe importante chiarire le caratteristiche dell'offerta pubblica che si intendesse garantire, le coperture economiche previste, come migliorare la governance di sistema e come promuovere forme di social housing e affitti sostenibili.

È fondamentale armonizzare e aggiornare la normativa edilizia e promuovere la rigenerazione urbana, con un focus sulla sicurezza sismica e idrogeologica. Il monitoraggio costante del patrimonio edile e l'utilizzo di nuove tecnologie sono essenziali per garantire la qualità e la sostenibilità nel tempo.

Ci sembra di poter dire che Il Decreto affronti solo una parte, seppur importante della domanda abitativa. È necessario un intervento più ampio sul mercato delle locazioni per rendere gli affitti sostenibili.

Come detto ampiamente in premessa, la Cisl si aspetta riforme organiche che riguardino il tema Casa nella sua vasta complessità: gli affitti brevi, gli affitti per gli universitari, le migrazioni interne, la questione riguardante le carenze di mano d'opera che fanno guardare oltreconfine per le esigenze dal mercato del lavoro, ma che pongono nuove domande rispetto all'abitare ed all'includere, esponendo ognuno di noi, al massimo esercizio della responsabilità e della condivisione.