

MEMORIA DDL C. 2990 (PIANO CASA)

Il piano casa approvato giorni fa dal Governo prevede la riqualificazione di 60.000 alloggi in un anno, con lo scopo di rispondere alla crisi abitativa presente da tempo nel nostro Paese e venire incontro alle fasce di popolazione meno tutelate, come studenti e giovani.

Tuttavia appare evidente come le intenzioni dichiarate non siano coerenti con la sostanza di tale misura.

L'Articolo 7 tratta l'istituzione del fondo housing e coesione, strumento volto a promuovere la riqualificazione del patrimonio immobiliare. L'importo messo a disposizione è pari a 100 milioni di euro per l'anno 2026, tramite la gestione dell'SGR (Società di Gestione del Risparmio). Si prevede ulteriormente l'incremento della dotazione del fondo tramite le risorse di cofinanziamento nazionale del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche europee.

I fondi messi a disposizione per il primo anno sono a mala pena sufficienti per coprire 35.000 alloggi. Inoltre, non essendo un fondo che investe direttamente in immobili, ma in quote di fondi immobiliari di secondo livello, il rischio di ritardi e proroghe nella realizzazione dei progetti aumenta notevolmente. E neanche possiamo considerare i 970 milioni delle ultime leggi di bilancio una cifra sufficiente alla copertura delle spese. Parliamo di 20.000 euro per la riqualificazione del singolo alloggio. Cifre che fanno acqua da tutte le parti.

L'Articolo 9 disciplina gli investimenti volti alla realizzazione e riqualificazione degli immobili, prevedendo l'ausilio di investimenti privati al fine di ampliare l'offerta. Il coinvolgimento di privati è una scelta che non può coincidere con una giusta gestione delle politiche abitative. Viene dichiarato che i soggetti che aderiranno al piano saranno agevolati negli iter amministrativi. Ma in un piano di residenzialità pubblica non possono essere i privati ad essere agevolati, deve essere la cittadinanza: le famiglie e i giovani precari. L'affitto con riscatto non risulta la risposta ad una crisi abitativa strutturale che riguarda l'intero tessuto sociale e abitativo del Paese.

Nel medesimo articolo si disciplinano inoltre le misure in ambito di housing universitario e anche in questo caso vi è l'unione tra pubblico e privato: la destinazione dei fondi per gli alloggi PNRR alla Cassa Deposito Prestiti, che proroga la realizzazione dei posti letto all'estate del 2027, non garantisce appieno l'utilizzo di questi a fini di studentato e continua non rispondere delle necessità della componente studentesca. Non si parla di maggiori fondi spendibili o di un incremento degli alloggi a disposizione, ma unicamente di delegare ad enti terzi le responsabilità ministeriali.

Si parla oltretutto, ancora una volta, di co-housing intergenerazionale e noi ribadiamo che non devono essere i giovani e gli anziani, soggettività spesso fragili e prive di tutele, a rispondere delle mancanze date dalle istituzioni. Non saremo ancora noi a farci carico delle inadempienze di questo Governo.

Infine vi è il tema dell'accelerazione degli sfratti, oggetto del DL 66/2026: con tale misura l'iter di sgombero viene ridotto a 30 giorni, con la possibilità per il proprietario di detrarre l'1% del canone mensile per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile ed il permesso di procedere con lo sfratto anche nel caso in cui l'inquilino non risulti reperibile. Misura che, ancora una volta, colpisce

le fasce più deboli e punta il dito contro un finto nemico comune. Non è accettabile introdurre disegni di legge di questo tipo che vanno a colpire i singoli ma non intervengono sui problemi reali. A ciò si lega necessariamente il punto sui fondi per la morosità incolpevole, trattato all'interno dell'**Articolo 4**: si prevede, nello specifico, un investimento di 22 milioni di euro per l'anno 2026 e soli 2 milioni per l'anno 2027; alimentato anche attraverso l'ausilio di quota parte dei canoni di locazione. Per ciò che concerne invece l'anno 2028 non è stato previsto alcuno stanziamento. Il fondo in questione non ha ricevuto finanziamenti per tutto il triennio 2022-2024 ed è stato riconsiderato all'interno della Legge di Bilancio 2025 con un investimento pari a 10 milioni di euro. Risulta chiaro dunque come non vi sia in tale ambito una visione a lungo termine; non vi è una progettualità che preveda il mantenimento del fondo in questione al fine di affrontare alla radice la problematica concernente la morosità affittuaria.

Come studenti e come giovani crediamo fortemente che vi sia necessità di investimenti strutturali, dati da fondi pubblici tramite soggetti pubblici. La costruzione e messa a disposizione di alloggi popolari in tutte le zone delle città con iter di accesso agevolati per i cittadini che ne necessitano e non per i privati.

Chiediamo una risposta definitiva e concreta in tema di housing universitario che soddisfi da un punto di vista quantitativo e qualitativo la domanda. In un Paese che vede la presenza di più di 900.000 studenti fuori sede e dove i canoni medi di affitto si aggirano intorno ai 600 euro per stanza singola, non possiamo accettare soluzioni parziali, in tempistiche non consone e soprattutto che fondi di gestione pubblica vengano destinati ad enti terzi con la possibilità per questi ultimi di condizionare la destinazione d'uso degli alloggi che dovrebbero essere adibiti a studentati.

La casa non può continuare ad essere un lusso di chi se lo può permettere, ma è e deve essere un diritto di tutti, garantito e tutelato dalle istituzioni, che anno dopo anno, tramite le leggi di bilancio e non solo, devono impegnarsi ad investire in residenzialità pubblica in sinergia con comuni e regioni. Finché l'abitare non verrà considerato come un tema cardine del paese, invece che restare sullo sfondo, non si potrà parlare di giustizia abitativa. Le Istituzioni devono farsi carico di una crisi che non si può ormai considerare sporadica, ma che presenta le stesse caratteristiche di anno in anno. La casa risulta essere un bisogno primario per ogni persona, partendo dagli studenti universitari fino a giungere ai pensionati. Le politiche abitative reali richiedono capillarità nei territori, collaborazione tra diversi enti locali e una programmazione a lungo termine degli investimenti che si mettono in campo.