

## “Abitare, un privilegio di tutti”, al Meeting di Rimini la casa come diritto Visualizzazioni: 1

“Abitare, un privilegio di tutti”, al Meeting di Rimini la casa come diritto RIMINI (ITALPRESS) – La casa come diritto, infrastruttura sociale e condizione per costruire una vita, non soltanto come bene immobiliare. E' il tema dell'incontro “Abitare, un privilegio di tutti”, organizzato da Cdo Edilizia a I Meeting di Rimini come terzo appuntamento del ciclo dedicato alla riqualificazione urbana, all'abitare e al buon governo delle città. Moderati da Simona Frigerio, coordinatrice di Cdo Edilizia, sono intervenuti Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assoimmobiliare; Gianluca Comazzi, assessore al Territorio e ai Sistemi verdi della Regione Lombardia; Costantina Regazzo, della direzione Relazioni istituzionali, educazione e sviluppo di Fondazione Progetto Arca; Felice Squitieri, commissario del Piano Casa; Irene Tinagli, presidente della Commissione speciale HOUS sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea; Tobia Zevi, assessore al Patrimonio e alle Politiche abitative del Comune di Roma.



Frigerio ha presentato il manifesto di Cdo Edilizia per l'emergenza abitativa, elaborato con soci e territori, richiamando la domanda posta da Leone XIV sul ‘grande cantiere del nostro tempo: che cosa stiamo costruendo?

Città sempre più attrattive ma meno accessibili rischiano di espellere famiglie, lavoratori e fasce fragili.

La risposta emersa dal confronto è che produzione di alloggi, servizi, relazioni e qualità urbana devono essere affrontati insieme.

Albertini Petroni ha descritto le città come la massima espressione delle relazioni sociali, economiche e lavorative, sottoposte a trasformazioni accelerate dall'innovazione tecnologica e dalla pandemia.

Per governare il cambiamento ha indicato tre azioni: conservare storia e identità, collegare comuni e quartieri distribuendo servizi e politiche abitative, pianificare nel lungo periodo infrastrutture, rigenerazione e offerta residenziale.

Londra, Amsterdam e Vienna mostrano l'utilità di programmi pluriennali monitorati e aggiornati.

In presenza di risorse pubbliche limitate, il settore immobiliare può mettere a disposizione capitali e capacità progettuale, ma serve una governance credibile del partenariato pubblico-privato.

I presupposti sono fiducia reciproca, condivisione degli obiettivi collettivi e regole ‘chiare, non interpretabili

e stabili nel tempo», capaci di collegare il diritto a costruire a risultati pubblici e sociali misurabili.

Per realizzare case a prezzi accessibili, gli investimenti devono accettare rendimenti contenuti; occorre quindi ridurre il rischio mediante certezza urbanistica, tempi affidabili, stimoli fiscali e norme coerenti con il quadro europeo.

Il valore sociale, ha osservato, non è estraneo al rendimento: nelle operazioni immobiliari di lunga durata contribuisce a mantenere e accrescere il valore nel tempo.

Rigenerare significa perciò integrare sostenibilità ambientale, accessibilità economica e interesse della comunità. Comazzi ha presentato la Lombardia come un laboratorio di contraddizioni: dieci milioni di abitanti e il 22 % del PIL nazionale, una Milano che concentra circa il 54 % dello sviluppo immobiliare regionale e, nello stesso territorio, valli e piccoli centri colpiti dallo spopolamento.

Le politiche devono rispondere sia ai prezzi elevati e all'espulsione del ceto medio dai grandi centri sia alla perdita di servizi nelle aree periferiche.

Regione Lombardia gestisce, insieme ai Comuni, circa 200.

000 alloggi pubblici e ha assunto come riferimenti le leggi sul consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana.

La priorità è recuperare edifici, capannoni dismessi e oltre cento 'buchi neri' censiti nella sola Milano, evitando nuova occupazione del territorio.

Ma l'offerta non può crescere se ogni intervento edilizio viene considerato contraddittorio con la tutela urbana: occorre riconoscere il bisogno di costruire e nello stesso tempo orientarlo alla sostenibilità. Nel secondo intervento, Comazzi ha invitato a superare una città metropolitana esistente soltanto sulla carta.

Con 1.500 comuni lombardi, molti sotto i 5.000 o 10.000 abitanti, la co-pianificazione diventa indispensabile per evitare frammentazione e duplicazione dei servizi.

Provincia e corona urbana sono chiamate a diventare parte della città futura, seguendo l'esempio delle grandi metropoli europee.

Regazzo ha portato l'esperienza di Fondazione Progetto Arca, nata dall'incontro con le persone senza dimora e sviluppata attraverso più di 250 abitazioni e modelli differenti: Housing First, Housing Led, co-housing, microcomunità e percorsi verso l'autonomia.

Dalla strada alla casa, ha spiegato, non basta consegnare una chiave.

Chi non dispone di lavoro, legami affettivi e rete sociale necessita di accompagnamento, senza che l'aiuto

si sostituisca alla sua capacità di scelta e di riscatto.

La casa è il luogo nel quale ritrovarsi, rigenerarsi e ricostruire gli affetti; intorno ad essa deve però rinascere il ‘villaggio delle relazioni, della sussidiarietà e dell'aiuto reciproco.

Le trasformazioni della famiglia e della società richiedono forme dell'abitare diverse, sempre centrate sull'individualità e sulla dignità di chi viene accolto.

Perdere la casa può accadere a chi fugge da una guerra come a chi attraversa una crisi personale o economica: la fragilità non è una categoria separata dal resto della città. «Le persone ci chiedono innanzitutto di non essere lasciate sole», ha ribadito Regazzo.

Per questo il Terzo Settore deve partecipare alla progettazione insieme a istituzioni, architetti, ingegneri e cittadini.

Sburocratizzare i processi, condividere competenze e impiegare bene risorse pubbliche e private può trasformare gli assistiti in attori della città che desiderano.

Squitieri ha illustrato il primo compito del Piano Casa: ricostruire una conoscenza certificata del patrimonio pubblico, stabilendo proprietà, localizzazione, destinazione, condizioni e interventi in corso.

Il patrimonio, ha sottolineato, è valore e può attivare finanza, ma soltanto se i dati sono affidabili.

La ricognizione riguarda circa 60.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica oggi non assegnati, non occupati o non abitabili.

La dotazione iniziale è di 700 milioni di euro per l'ERP e 270 milioni per l'edilizia residenziale sociale; la distribuzione ai territori sarà determinata dal patrimonio posseduto e dal fabbisogno di abitazioni.

L'obiettivo è rendere disponibili rapidamente più case e ricostruire il rapporto tra Stato e cittadini dopo decenni nei quali la questione abitativa è stata lasciata soprattutto al mercato.

La regia pubblica deve tornare centrale, mentre privati, tecnici e amministrazioni concorrono alla seconda fase dedicata all'ERS.

Squitieri ha annunciato anche la possibilità per i Comuni di frazionare grandi appartamenti ERP degli anni Sessanta, adeguandoli a nuclei familiari più piccoli e conteggiando le nuove unità nel finanziamento.

Edifici direzionali dismessi e patrimoni inutilizzati devono poter cambiare funzione: ‘La città non è un elemento statico, è un organismo dinamico che cambia con i bisogni. Tinagli ha spiegato che la crisi dell'abitare non riguarda più soltanto Milano, Parigi, Berlino o Madrid.

Prezzi di acquisto e affitti sono aumentati senza un analogo incremento del potere d'acquisto, coinvolgendo lavoratori, giovani professionisti e classe media in tutta Europa.

Finanziarizzazione del mercato immobiliare, turismo nelle abitazioni e trasformazione della domanda superano i confini delle singole città. Pur restando le politiche abitative competenza nazionale, l'Unione europea può mobilitare risorse, riformare gli aiuti di Stato, offrire un quadro sugli affitti brevi e sostenere la semplificazione dell'offerta.

La revisione dei fondi di coesione consente già di riprogrammare risorse non utilizzate per progetti abitativi; la sfida è inserire strumenti più forti nel prossimo bilancio europeo.

Tinagli ha riassunto il piano in quattro pilastri: sostegno e semplificazione dell'offerta, investimenti pubblici e privati, riforme del mercato e protezione delle fasce fragili. “Il Piano Casa va bene, ma non può essere solo un “piano mattoni”: deve essere un piano comunità, un piano persone, un piano città». Zevi ha ricordato che a Roma l'edilizia pubblica rappresenta appena il 5 % degli alloggi, contro il 20 % di Parigi, il 40 di Amsterdam e il 60 di Vienna.

Il fabbisogno stimato per dieci anni è di 70.000 case: 20.000 pubbliche, 30.000 sociali e 20.000 di mercato libero.

L'esperienza romana ha mostrato come affiancare emergenza e visione: acquisto di migliaia di alloggi popolari, mappatura degli edifici da rigenerare, riforma del welfare abitativo e istituzione dell'Agenzia sociale per l'abitare, chiamata a mettere in relazione domanda e offerta nel mercato privato.

Zevi ha segnalato anche 150.

000 abitazioni vuote nella capitale: sbloccarne una parte con incentivi efficaci consentirebbe di aumentare l'offerta senza ‘posare neanche un mattonè. La questione non è però soltanto quantitativa.

Le città sono luoghi di relazione e insieme di solitudine; quartieri più belli, sostenibili, accoglienti e socialmente misti devono rispondere alla crescita dei nuclei composti da una sola persona e al bisogno di comunità. Dal confronto è emersa una responsabilità condivisa: il pubblico deve pianificare e garantire l'interesse generale; il privato deve accettare obiettivi sociali misurabili; il Terzo Settore deve portare la conoscenza delle fragilità e delle reti di accompagnamento; l'Europa deve offrire risorse e regole adeguate.

Abitare torna così a essere un pilastro del modello sociale, accanto a lavoro, sanità, istruzione e previdenza.

La città accessibile non nasce dalla semplice moltiplicazione degli edifici, ma dalla capacità di riconoscere ogni persona, distribuire servizi, recuperare il patrimonio esistente e creare luoghi nei quali nessuno sia costretto a scegliere tra una casa e la possibilità di vivere. – foto ufficio stampa **Meeting** Rimini

– (ITALPRESS). Facebook X WhatsApp Seguici sui social:.