

**UN NUOVO PIANO
NAZIONALE
PER IL DIRITTO
ALLA CASA**

LE PROPOSTE DEL PD



L'Italia deve dotarsi di un nuovo Piano nazionale per il diritto alla Casa.

Siamo infatti di fronte ad una questione che riguarda le vite delle persone, delle comunità, delle città rispetto a cui c'è bisogno di una grande svolta, di un cambiamento deciso, di un cambiamento radicale.

Ciò è necessario sia in termini di strategie nazionali che, prim'ancora, di scelte "culturali" del Paese.

Del resto i bisogni abitativi sono cambiati, richiedono risposte diversificate, siamo nel pieno di transizioni che trasformano lo spazio urbano, cresce la mobilità sociale.

Le classi dirigenti italiane per molto, troppo tempo, salvo rare eccezioni, hanno ritenuto che la questione dell'abitare potesse essere ignorata o, nei fatti, demandata al semplice gioco tra "domanda" e "offerta" o, infine, delegata sostanzialmente e in forma marginale alle politiche locali senza un chiaro quadro di riferimento.

La conferma di tutto questo è rappresentata dalle scelte più recenti del governo Meloni che da una parte smette, gravemente, di finanziare il Fondo sostegno affitti e il Fondo per la morosità incolpevole e dall'altra presenta, sulla questione relevantissima degli affitti brevi, ricette assolutamente insoddisfacenti.

L'Italia - è allora sempre più evidente - attende da decenni un vero e proprio "Piano Casa" che riguardi le strategie e le politiche da realizzare per non lasciare sole le persone di fronte al tema dell'abitare, di fronte al proprio progetto di vita, di fronte all'esplosione - in alcune grandi aree metropolitane ma non solo - dei costi delle abitazioni.

Affermiamo tutto ciò sapendo che non c'è più tempo da perdere poiché la carenza di una politica nazionale ambiziosa e organica, di una solida cornice di riferimento, ha contribuito ad ampliare la forbice e i divari tra i diversi territori, tra chi ha e chi non ha, tra chi può e chi non può e ha reso anche più deboli gli strumenti a disposizione delle comunità e degli stessi Enti locali da cui (non casualmente) proprio in questi mesi arrivano proposte particolarmente utili e significative. Proposte per noi dirimenti sia rispetto alla funzione sociale delle politiche dell'abitare che in relazione proprio ad alcuni dei dossier più delicati, a partire dalla necessità di regolamentare il mercato degli affitti brevi (materia rispetto a cui l'Italia ha accumulato un ritardo unico a livello europeo).

Le priorità che segnaliamo si collocano in questo contesto. Vogliamo infatti che il nostro Paese, attraverso il pieno coinvolgimento delle sue diverse articolazioni istituzionali, delle parti sociali, delle forze economiche, degli operatori, della cittadinanza attiva, degli abitanti, si doti di un grande progetto coerente con un principio essenziale: la Casa è un tassello ineludibile delle politiche di welfare e un fondamentale diritto di cittadinanza, perché è un diritto poter vivere in alloggi dignitosi e abitare in luoghi adeguati e sicuri - come ha peraltro sottolineato con grande forza anche il Parlamento europeo attraverso la risoluzione del 21 gennaio del 2021 -.

Questo approccio deve riguardare la condizione di vasti strati di popolazione.

Certamente le persone che vivono in condizioni di precarietà e fragilità sociale e, pure, chi ha sempre ritenuto di potersi cimentare con l'acquisto o l'affitto di un'abitazione corrispondente alle proprie necessità ed oggi si trova, molto più di prima, in una condizione di profonda esposizione ed incertezza, una condizione che è cresciuta in particolare in questi anni in ragione di fattori globali, nazionali, locali.

La nostra azione parte dunque dal ritenere cruciali i punti già sottolineati dalle amministrazioni delle più grandi città italiane ed espressi anche da alleanze

sociali molto significative che hanno preso corpo in questi mesi. Pensiamo ai contenuti, ad esempio, del documento "Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare" promosso dal Forum Diseguaglianze e Diversità, insieme alle organizzazioni sindacali e del terzo settore, o pensiamo a quanto emerge dalle università, dai comitati di quartiere, dal movimento degli studenti universitari (il cui contributo per la riapertura nazionale del dibattito pubblico è stato in questi mesi irrinunciabile), dalle organizzazioni di categoria e dagli interessi.

CAMBIARE APPROCCIO SULLA CASA

Gli italiani sono tra i maggiori proprietari di casa in Europa. Si stima che nel nostro Paese, circa il 73,7% delle famiglie viva in una casa di proprietà, a fronte rispettivamente del 64,7% e del 49,1% di Francia e Germania (Commissione Europea, 2021). Inoltre il 28% degli italiani è proprietario di altri beni immobili (ISTAT).

Eppure, nonostante proprio l'importante mole di immobili, anche sfitti, a disposizione dei cittadini, nonché dello Stato, delle Regioni, delle partecipate e degli Enti locali, vi è una gigantesca "domanda" di Casa che non riesce a trovare un'adeguata risposta.

Diverse sono le ragioni che hanno limitato in modo significativo l'accesso all'abitare. Tra queste vi sono senza dubbio l'aumento dei tassi di interesse, il crollo del potere d'acquisto dei cittadini connesso all'inflazione e al blocco degli aumenti negli stipendi (in questo quadro risulta ancora più grave la politica del governo Meloni sulla questione salariale), le condizioni lavorative precarie, la difficoltà ad ottenere un mutuo, l'aumento esponenziale dei valori fondiari nei principali capoluoghi (inversamente proporzionale a quello dei piccoli Comuni che, anzi, hanno subito un calo generalizzato del -16,6% secondo CENSIS), il già citato venir meno di strumenti a sostegno dell'affitto e così via: una combinazione di fattori che in trent'anni ha indebolito in modo prepotente il sistema di welfare sul quale si poggiava la risposta alla domanda di Casa in Italia.

Parallelamente, la capacità degli Enti locali di promuovere, rinnovare ed estendere il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ereditato dal Piano INA-Casa, nonché di programmare forme di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), ovvero social housing e co-housing, implementate sia dalle agenzie regionali e comunali, sia dal tessuto cooperativo e no-profit è significativamente diminuita. Questo anche in ragione di una sensibile diminuzione di pianificazione territoriale da parte dello Stato.

Sicché, il Paese oggi vive una condizione di forte divergenza tra centri e periferie.

Del resto, solo nell'ultimo decennio, i mercati immobiliari di Milano, Roma, Bologna, Firenze, Venezia e di poche altre città-capoluogo o località ad alto afflusso turistico hanno subito picchi di +40% dei valori immobiliari, in modo direttamente proporzionale all'aumento generalizzato, +30%, dei prezzi al mq nei beni immobili delle maggiori città europee (EUROSTAT).

Ma qual è l'origine dei processi che hanno limitato l'offerta abitativa in Italia e in Europa avviando una sistematica mercificazione del bene-casa e dei successivi fenomeni espulsivi da essa generati?

Come hanno dimostrato ampi studi scientifici e accademici condotti a livello internazionale, si può affermare che la questione dell'emergenza abitativa sia stata alimentata tra i diversi fattori anche dalla cosiddetta 'finanziarizzazione della Casa', ovvero dal trattamento del bene-casa come prodotto finanziario. In altre parole progressivamente, negli scorsi tre decenni, alla "domanda", che soprattutto nei maggiori centri urbani non è mai rallentata – e ciò, si badi, è avvenuto anche in ragione di elementi di "forza" delle aree urbane stesse, in termini di loro capacità di crescita ed attrattività, dunque di capacità delle stesse città di divenire poli segnati positivamente dalla qualità della loro stessa crescita - la politica ha scelto di non dare una risposta adeguata, liberalizzando totalmente il mercato dei beni immobili, i quali da 'bene-rifugio' per tutti gli italiani, stanno oggi progressivamente diventando un 'bene-esclusivo'.

In questo quadro intendiamo apportare un radicale cambiamento nell'approccio alle politiche abitative, attraverso l'affermazione di un diverso ruolo dello Stato, delle Regioni e dei Comuni, il governo della rendita fondiaria e la reintroduzione di sovvenzioni e incentivi per garantire l'accesso alla Casa stessa.

In altre parole, quel che affermiamo è che la Casa sia innanzitutto un diritto e non può essere trattata esclusivamente come un bene scambiabile, sia esso un prodotto prettamente immobiliare o finanziario. In questo senso, è necessario riconoscere sul piano giuridico che l'edilizia residenziale pubblica e

l'edilizia residenziale sociale, che restano i principali strumenti di inclusione, siano riconosciuti come un 'servizio di interesse generale' (e non come un 'servizio di interesse economico-generale').

Tutte le misure che proponiamo vanno nella direzione di governare l'uso sregolato del bene-casa, in particolare da parte di chi gestisce gli immobili senza qualificarsi sotto il profilo aziendale. E sempre in questo quadro riteniamo che vadano rilanciati gli strumenti, a partire per l'appunto dai "fondi", di sostegno all'affitto. Strumenti che devono poter supportare efficacemente quelle fasce di popolazione, potremmo dire potenzialmente di cosiddetto "ceto medio", che paradossalmente (in ragione della loro condizione economica) non hanno diritto ad accedere alle graduatorie dell'edilizia residenziale pubblica e tuttavia non possono cimentarsi autonomamente, specialmente in alcuni contesti urbani, con il mercato privato.

La riflessione che sorregge la nostra proposta è dunque che sia decisivo riscoprire un ruolo più attivo dello Stato nel governo dei mercati immobiliari e che esso debba coincidere con investimenti significativi nella direzione della rigenerazione urbana, la limitazione delle pratiche di privatizzazione e alienazione del patrimonio pubblico dello Stato - sia rispetto alla 'riserva di ERP' sia di immobili e aree dismesse altamente strategiche come ex scali ferroviari, caserme e aree militari, sedi ministeriali, in cui si dovrebbero favorire partenariati pubblico-privato in leasing - mettendo al centro della loro riqualificazione la pianificazione di nuovi complessi di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata o comunque progettualità volte a tutelare l'interesse pubblico e lo sviluppo armonico delle città.

Inoltre riteniamo che si debba revisionare la normativa in vigore sia sui fondi d'investimento immobiliare e la loro tassazione, combattendo le speculazioni immobiliari e garantendo maggiore trasparenza, sia quella relativa ai contratti per il mercato d'affitto privato seguendo i principi della dichiarazione sottoscritta al Comitato delle Regioni 'Housing for all: a call for a renewed European ambition', e già siglata da 33 città europee.

UN PATTO PER L'ABITARE, UNA NUOVA AGENDA

Per andare in questa direzione, per produrre questa rottura delle abitudini consolidate, serve allora un grande "Patto per l'abitare" siglato da tutti i diversi attori interessati e fondato sulla consapevolezza che vada superata l'impostazione affermatasi in questi anni (salvo rare eccezioni: citiamo a titolo d'esempio positivo il PINQuA -Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare che si riprende in seguito).

In altre parole serve condividere l'analisi su quanto accaduto nei decenni che abbiamo alle spalle. Decenni ben descritti proprio nell'ambito del già citato documento "Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare" curato dall'Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana" laddove in esso si afferma:

"Questa situazione non è frutto di casualità ma l'esito di un lungo concatenarsi di scelte susseguitesesi nel tempo: dopo il lungo ciclo iniziato nell'immediato dopoguerra con il Piano Fanfani e che si chiude con la messa in atto dei progetti promossi dal Piano Decennale (1978-1988) e rifinanziamenti (1989-1991), il problema della casa gradualmente scompare dall'agenda pubblica e dal dibattito disciplinare, con una drastica contrazione dei finanziamenti, della produzione di nuove abitazioni di edilizia residenziale pubblica e delle attività di riqualificazione e adeguamento del patrimonio esistente. Un tacito abbandono delle politiche precedenti, senza un dibattito pubblico né una riflessione sugli esiti positivi o negativi prodotti e sulle ragioni di un cambiamento, peraltro necessario, considerato l'evoluzione in atto". Così, si prosegue "Negli ultimi decenni sono mutati non solo i profili sociali dei beneficiari di abitazioni pubbliche, ma ha subito modifiche anche il senso dell'abitare in generale e il ruolo della casa nei percorsi di vita e di lavoro delle persone. Sono inoltre profondamente mutati i processi di crescita e trasformazione urbana e le modalità di gestione di questi processi, creando un campo molto diverso di problemi e di opportunità per la predisposizione di politiche per la casa (basti

pensare al ruolo importante svolto in passato dai Piani di Edilizia Economica e Popolare rispetto alle potenzialità per ora non chiaramente definite dei progetti di rigenerazione urbana). E, seppur a livello locale il quadro sia molto eterogeneo, l'approccio speculativo, senza alcun contrasto efficace, ha continuato ad essere ampiamente utilizzato guidando la crescita delle nostre città, e trasformando il diritto all'abitare in occasione di profitto e di sfruttamento insensato del territorio. E anche quando le iniziative di rigenerazione urbana succedutesi in questi ultimi anni hanno assunto il tema della "qualità dell'abitare", alcune scelte non hanno consentito di intaccare un quadro di sostanziale abbandono del tema casa da parte delle politiche pubbliche".

LA REALTÀ CHE NON PUO' ESSERE IGNORATA: ALCUNI NUMERI SULL'EMERGENZA ABITATIVA NELL'ITALIA DEL 2023

Un processo simile di deresponsabilizzazione complessiva sul tema dell'abitare ha prodotto una condizione emergenziale che possiamo riassumere in alcuni numeri (fonte : Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana) e che descrivono una realtà che non può essere in alcun modo ignorata. Si tratta di numeri a cui corrispondono condizioni di "vita vera" delle persone.

- In Italia sono presenti 650.000 famiglie nelle graduatorie comunali per l'accesso ad una casa popolare (almeno 1.4 milioni di persone)
- Annualmente vengono emesse almeno 40.000 sentenze di sfratto che coinvolgono almeno 120.000 persone (con almeno 30.000 minori);
- Annualmente vengono eseguiti con la forza pubblica tra i 25 e i 30.000 sfratti che vedono coinvolti almeno 15.000 minori. A ciò corrisponde una capacità di reazione dei Comuni assolutamente non omogenea
- Pur non esistendo (e anche questo si configura come un gigantesco campanello d'allarme) una stima certa e condivisa del numero di case popolari sfitte, non utilizzate (in ragione dell'opacità di alcuni enti), e per mancata manutenzione e assegnazione, si può ipotizzare che ci siano almeno 90mila case vuote di proprietà pubblica in un Paese con migliaia di persone senza casa.
- I canoni di locazione registrano (fonte ISTAT) un aumento del 7.4% su base annua e del 14.2% su base biennale
- Secondo Eurostudent (2021), il 68% degli studenti italiani vive con i genitori, contro la media europea del 34%, e appena il 5% degli universitari italiani può permettersi di stare in una residenza universitaria contro una media europea del 17%.
- L'Italia impiega rispetto al tema dell'abitare, in termini di spesa pubblica, lo 0,5% del PIL

LA NOSTRA IDEA DI PIANO

I pilastri essenziali attraverso i quali si articola la nostra idea di Piano nazionale sono per noi innanzitutto i seguenti:

- 1) La premessa irrinunciabile: va affermata la centralità dell'interesse pubblico nelle politiche per la Casa**, cioè va riaffermata la centralità delle risorse e delle istituzioni pubbliche nella definizione delle strategie sull'abitare. Questo significa immaginare una stagione segnata da un quadro rinnovato di regole e responsabilità e da importanti spostamenti di risorse e investimenti proprio verso l'abitare per tutti. Sapendo, ovviamente, che nel tempo in cui viviamo le scelte che si compiono devono essere totalmente condizionate da una considerazione: "giustizia climatica"

e “giustizia sociale” vanno tenute insieme, ancora di più quando si ragiona di politiche riguardanti la Casa e l’abitare. E dunque fornire nuove soluzioni alloggiative è possibile se e solo se si punta fino in fondo sul recupero, la riqualificazione, la rigenerazione urbana.

2) **Serve una legge quadro sull’Edilizia residenziale pubblica e sociale:**

E’ il motivo per cui abbiamo depositato in Parlamento un’apposita Proposta di Legge recante “Disposizioni concernenti lo sviluppo dell’edilizia residenziale pubblica e altre misure”. Poiché crediamo che si debba tornare a investire in un settore chiave per la qualità dello sviluppo del nostro Paese e per la coesione sociale.

Nel nostro articolato (vedi allegato A) lo diciamo con molta chiarezza, quando affermiamo la necessità di promuovere il Piano nazionale dell’edilizia residenziale pubblica che in particolare tenda a realizzare i seguenti obiettivi:

- a) l’incremento dell’offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e antisismica;
- b) la riduzione delle emissioni climalteranti, utilizzando fonti rinnovabili per la produzione di energia e sistemi di domotica;
- c) la rigenerazione urbana a consumo di suolo zero, mediante l’utilizzo di aree pubbliche dismesse e la demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico di edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica non più idonei all’utilizzo per le loro finalità residenziali.

Inoltre nella Proposta di Legge, che ci auguriamo possa diventare patrimonio di tutte le forze politiche, si afferma che:

“Il Piano ha ad oggetto la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente o di costruzione di nuovi alloggi ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell’effettivo disagio abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, nei seguenti interventi:

- a) incremento del patrimonio abitativo di edilizia pubblica e di edilizia sociale con le risorse derivanti dall’alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, in particolare degli alloggi nei condomini misti;
- b) recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità dei suddetti Istituti, sia mediante il ripristino di alloggi di risulta sia mediante la manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell’adeguamento energetico, impiantistico, statico e del miglioramento sismico degli immobili;
- c) cessione dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato. [Ogni deroga agli strumenti urbanistici deve comunque rispondere a precise ragioni di interesse pubblico come deliberate dal competente Consiglio comunale e comunque nel rispetto del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490];
- d) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l’acquisizione e la realizzazione di immobili per l’edilizia residenziale pubblica ovvero promozione di strumenti finanziari con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, per la valorizzazione e l’incremento dell’offerta abitativa pubblica in locazione.”

Per attuare tali obiettivi e più in generale per affrontare la sfida gigantesca del recupero degli alloggi di proprietà pubblica inutilizzati riteniamo si debba istituire un Fondo con una dotazione pari a 1 miliardo di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2031.

In altre parole, dopo decenni di marginalizzazione politica e culturale del tema dell'abitare per tutti, crediamo si debba invertire la rotta investendo nel recupero nella riqualificazione e nella realizzazione di alloggi popolari e sociali. Ciò vuol dire inoltre mettere mano al complesso delle risorse disponibili, all'utilizzo dei fondi di natura comunitaria, nazionale e regionale e ritenere inscindibili gli interventi per la realizzazione di nuovi alloggi dignitosi con l'obiettivo della massima limitazione del consumo di suolo e dei consumi energetici.

Questa non è una dichiarazione astratta ma è la direzione di marcia che deve portare a scommettere, attraverso un uso più accorto dei fondi del PNRR, per quanto è ancora possibile, e pure attraverso un nuovo sistema di incentivi economici, nella grande sfida della rigenerazione urbana. Sfida da affrontare attraverso programmi e progetti integrati e partecipati, che operino sulle dimensioni ecologica, socio-economica e dell'aumento della qualità urbana della bellezza. Il tema della bellezza dell'abitare è un tema cruciale in particolare nei contesti più complessi e oggi degradati.

In questa cornice è ovviamente essenziale riaffermare il ruolo delle Regioni.

Regioni che, va sottolineato, in questi anni si sono occupate di politiche dell'abitare in modi molto diversi tra loro, come del resto è stato molto differente, in termini di qualità ed efficacia, il ruolo svolto dalle aziende pubbliche chiamate a gestire il patrimonio.

Sul territorio nazionale esistono infatti esempi particolarmente virtuosi come, dall'altra, "casi limite" e ciò anche a prescindere dalle condizioni finanziarie degli enti o dagli indicatori economici e sociali dei territori amministrati (un caso negativo per tutti è ad esempio quello rappresentato dalla Lombardia, con i suoi diciannovemila alloggi di proprietà regionale vuoti e sostanzialmente lasciati in stato d'abbandono, in assenza di programmi adeguati di recupero).

Una nuova stagione di investimenti su ERP ed ERS si configura come la rottura di una abitudine consolidata: quella di ritenere non prioritaria per il presente e il futuro del Paese la politica per la Casa per le persone maggiormente in difficoltà sul piano economico e sociale.

Ovviamente tutto ciò deve accompagnarsi alla massima intransigenza e il massimo rigore in relazione alla regolarità delle assegnazioni, il rispetto delle regole e la promozione della cultura della legalità.

Ciò deve riguardare anche il tema della morosità, laddove essa si presenti come ingiustificata. Per questo vi è la necessità di potenziare le forme di coordinamento nazionale dei diversi enti interessati all'accertamento reddituale e alla riscossione.

3) Rilanciare il "modello PINQuA"

Come affermato uno dei programmi più promettenti in materia di politiche dell'abitare è stato certamente il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare. Un Programma pluriennale istituito con la Legge di Bilancio del 2020 che attraverso un finanziamento complessivo di 2,8 mld ha finanziato 159 progetti (significativamente il 40,1% dei progetti ha riguardato il Mezzogiorno) che va rilanciato ed anzi stabilizzato (anche al di fuori della logica dei "bandi", consentendo agli Enti locali di accedere alle risorse con continuità).

Le proposte del PINQuA contengono progettualità per interventi nelle seguenti cinque linee d'azione:

- riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
- individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

Gli interventi e le misure finanziate si sono inoltre dovute prospettare come "soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale."

In questo quadro è risultato fondamentale, ai fini della valutazione, il rispetto del "principio di "zero consumo di suolo"" "secondo gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e il Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici."

Gli interventi inoltre hanno da principio avuto l'onere di fare riferimento ai seguenti ambiti "interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, auto-recupero; interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati; interventi e misure per incrementare l'accessibilità, la sicurezza, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità; interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché interventi mirati all'incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale; interventi a consumo di suolo zero (nel rispetto del principio di "non arrecare danno significativo" all'ambiente, ovvero Do Not Significant Harm - DNSH); interventi di incremento della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati, integrando funzioni extra-residenziali a quelle residenziali; interventi di efficientamento energetico degli edifici e adeguamento agli standard antisismici".

In altre parole configurando un ampio spettro di iniziative segnate da una cultura di qualità e dell'innovazione delle politiche dell'abitare.

4) Rilanciare il Fondo sostegno affitti e il fondo per la morosità incolpevole, adottare misure e politiche a sostegno degli affitti

Pensiamo, anche dopo la grave scelta operata dal governo Meloni, che debba essere destinato subito almeno **un miliardo di euro** ai fondi per sostenere chi non ce la fa a misurarsi autonomamente con il mercato della casa.

Su questo terreno si collocano le nostre proposte in Parlamento nonché le nostre proposte riguardanti la Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza recentemente presentata dal governo.

Riteniamo in particolare che sia utile disporre di un fondo esplicitamente connesso a sostenere le condizioni di fasce di popolazione che rischiano di scivolare progressivamente in condizioni di

povertà proprio perché non in grado di sostenere i costi dell'affitto, un fondo sostegno affitti non solo nuovamente finanziato ma che vada potenziato, di concerto con Regioni e Comuni, per intercettare in particolare i bisogni di giovani, giovani coppie e nuclei familiari che necessitano di forme di aiuto temporaneo per rafforzarne l'autonomia. Non solo.

Riteniamo inoltre che si debba osservare con attenzione e lucidità il grado di effettivo uso appropriato dei fondi sin qui esistenti, la cui funzione è stata certamente segnata negativamente dalla scarsa accessibilità da parte di Regioni ed Enti locali spesso non nelle condizioni di potervi fare riferimento. Fondi, in altre parole, non sempre resi disponibili secondo modalità certe alla cittadinanza. Esiste infatti un tema enormemente sottovalutato che è quello dell'accessibilità e della fruibilità di strumenti che devono essere a disposizione delle comunità e delle persone in tempi certi e celeri. Ciò sia nell'interesse degli affittuari che in quello dei proprietari, in particolare dei cosiddetti "piccoli proprietari", il cui punto di vista va maggiormente ascoltato e valorizzato.

Per questo motivo crediamo che i Fondi vadano direttamente erogati ai Comuni, affinché essi siano in grado poi di intervenire direttamente nei confronti dei cittadini.

Vanno dunque messi in campo più strumenti per aiutare, come già detto in precedenza, un'ampia fascia di popolazione che non ha i requisiti di reddito per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che fa sempre più fatica di fronte al mercato della casa.

Ciò è sempre più indispensabile perché il rischio è quello di uno scivolamento progressivo in condizioni di precarietà e fragilità economica anche in ragione del costo stesso dell'abitazione.

Anche per questo si devono attuare programmi affinché alloggi privati vengano messi a disposizione degli affitti medi e lunghi o calmierati e in quest'ottica va affrontato un altro tema: va incentivato l'affitto a canoni sostenibili facendo anche ricorso alla leva fiscale per rendere conveniente ai proprietari l'affitto stesso e per sostenere i lavoratori e le famiglie.

5) L'abitare è questione sociale: il rapporto con i servizi, le fragilità

Il tema dell'abitare riguarda la qualità delle relazioni che si instaurano nelle comunità. Le abitazioni, i contesti condominiali innanzitutto, sono spazi di vita e relazione, luoghi per consolidare la cultura fondata sul valore del legame sociale. Ciò vuole dire nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica innanzitutto e in contesti privati maggiormente complessi presenti in alcune periferie italiane, prestare la massima attenzione ai servizi di prossimità, a come essi possano svilupparsi materialmente (ad esempio a come promuovere l'uso dello spazio pubblico per favorire presidi di servizi sociali, luoghi per l'infanzia, la fruizione e la produzione culturale, ambiti per l'informazione, laboratori artigianali e così via). Quel che affermiamo è che vada ricomposta la politica della Casa nell'ambito di un'attenzione massima rivolta alla qualità dell'azione sociale percorrendo strade che alimentano di per sé la coesione, la sicurezza e la cultura della legalità.

Tutto ciò va realizzato con particolare attenzione prestata verso i soggetti più fragili e vulnerabili e significa affrontare questioni molto concretamente utili. Basti citare ad esempio il ruolo dei custodi sociali e dell'assistenza domiciliare, o la funzione svolta dall'assistenza familiare (dalle badanti e dai badanti di condominio a tutti gli operatori che possono intervenire a supporto dei nuclei familiari). Sapendo che ovviamente non si parte da "zero".

Il nostro Paese grazie all'operato degli enti locali, del terzo settore, della cittadinanza attiva ha visto crescere numerose buone pratiche. Quel che serve, tuttavia, è la certezza delle risorse statali ed una solida cornice normativa di riferimento. Anche in questo quadro l'esperienza del PIN-QuA si presenta come un buon modello da non disperdere. A partire da essa si deve immaginare l'esistenza di un fondo permanente per la rigenerazione urbana e sociale. Infine si deve agire, in termini innanzitutto culturali, affinché non vi siano discriminazioni nell'accesso alla casa e nella stipula dei contratti privati legate alla condizione fisica, alle scelte di vita, all'etnia.

6) I diritti delle persone con disabilità

In un moderno Piano Casa che affronta le diverse necessità e condizioni della persona diventa certamente centrale la questione dei diritti delle persone con disabilità e a come ad essa si fa fronte.

Ciò riguarda il tema dell'accessibilità, attraverso la necessità di rilanciare i Piani di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (che dovrebbero riguardare la dimensione urbana in un'accezione ampia ma dunque "anche" la questione della Casa), la formazione della tecnostruttura presente nelle istituzioni che si occupa di politiche e servizi dell'abitare,

e il bisogno di attivare linee di finanziamento statale nonché partnership pubblico-privato per garantire, anche attraverso l'innovazione tecnologica e la domotica, la piena fruibilità dei luoghi. Non solo: diventa essenziale rilanciare la sfida, politica e culturale, che rimanda al "durante" e "dopo di noi", secondo i principi indicati anche dall'importante riforma (L.112/2016) promossa dal centrosinistra.

Anche in questo caso, infatti, la questione dell'abitare intrecciandosi con la dimensione sociale determina la qualità delle scelte.

La generazione di alloggi per l'autonomia e la vita indipendente diventa allora un obiettivo che una politica nazionale non può rimuovere. La riforma citata su questi terreni è ancora tutta da implementare ma già in essa alcune soluzioni si indicavano.

Infine una moderna politica riguardante i diritti delle persone con la disabilità, anche in relazione al tema dell'abitare, si fonda sul pieno coinvolgimento dei soggetti, delle donne, degli uomini, dell'associazionismo per garantire definizione e monitoraggio sulla qualità delle progettualità sviluppate.

7) Una politica nazionale riguardante le persone senza dimora

Nel contesto di una nuova politica per l'abitare, come detto, si colloca anche il bisogno di rafforzare gli strumenti messi in campo per rispondere alle necessità riguardanti la fascia di popolazione delle persone senza dimora, ciò evidentemente non riguarda "solo" il tema dell'abitare. Vi sono infatti questioni da affrontare contestualmente quali la registrazione anagrafica, l'accesso al Servizio Sanitario Nazionale, il chiaro inserimento nell'ambito dei servizi sociali e di accompagnamento ai percorsi formativi e di inserimento nel mercato del lavoro. Tuttavia è evidente che il tema delle forme di residenzialità sociale messe a disposizione di chi spesso vive nella dimensione di maggiore emarginazione sia particolarmente rilevante. Questo significa dotarsi di una strategia nazionale e sviluppare grandi piani integrati con gli Enti locali e il terzo settore per arrivare a effettuare non solo in alcune città ma in tutto il territorio interventi di qualità mettendo a disposizione soluzioni alloggiative e d'accoglienza che consentano di offrire un'alternativa "valida" al vivere per strada. In questo ambito in Italia si è fatto molto ma senza una chiara e forte regia di carattere nazionale. E' tempo di cambiare e si può partendo dai progetti di housing first già messi in pratica e da numerosi interventi d'accoglienza e di residenzialità messi in campo nei singoli territori.

8) Un grande progetto per garantire il diritto allo studio

Una questione centrale che la nostra azione politica intende affrontare è quella costituita dal diritto ad un alloggio dignitoso come fondamento inalienabile per il diritto allo studio. Come già ricordato secondo Eurostudent, il 68% degli studenti italiani vive con i genitori, contro la media europea del 34%, e appena il 5% degli universitari italiani può permettersi di stare in una residenza universitaria contro una media europea del 17%.

A questo proposito è essenziale, visto il grave ritardo del Paese nelle politiche per gli alloggi universitari, che si proceda verso la costruzione di nuovi studentati - realizzati anche attraverso metodi costruttivi innovativi intrecciati alla transizione ecologica e ambientale, secondo una logica di 'give-back'.

Le studentesse e gli studenti che hanno dato vita alle mobilitazioni in diverse città italiane hanno posto con grandissima forza il tema del diritto allo studio e del rapporto con la qualità delle politiche abitative. La risposta ad una domanda molto forte espressa da un pezzo di nuova generazione che ha preso la parola con determinazione deve muovere più leve. I contenuti di quanto abbiamo già esposto in Parlamento sono ciò che riproponiamo come punti essenziali.

Si deve affrontare la questione del caro-affitti per gli studenti nelle grandi città sapendo che ciò richiede nell'immediato anzitutto una regolazione più incisiva del fenomeno degli affitti brevi, che rappresenta un potente fattore distorsivo del mercato.

Alla carenza di offerta di immobili in affitto si aggiunge anche un tema di condizioni e di qualità architettonica degli stessi. Spesso infatti si è in presenza di immobili o porzioni di immobili (stanza, monolocali) spesso affittati senza contratto di locazione, in subaffitto o in assenza del rispetto delle conformità catastali e urbanistiche, frequentemente incuranti delle barriere architettoniche presenti.

Gli studenti si trovano allora non di rado in appartamenti privi di spazi comuni (che non siano il bagno o la cucina). In questo senso alcune misure più rigide e chiare collocate nei Regolamenti edilizi degli Enti locali potrebbero favorire l'affitto di immobili più dignitosi ed adeguati.

Sul piano strutturale la strada deve essere quella di puntare con decisione sul rilancio dell'edilizia universitaria pubblica, attraverso anche la riqualificazione di immobili dismessi presenti nelle città (punto successivamente trattato). Il nodo politico, ne siamo sempre più convinti, resta questo: il privato può svolgere una funzione ausiliaria e complementare per affrontare l'emergenza nell'immediato, ma non può diventare l'unico destinatario, ad esempio, delle risorse previste dal PNRR. In ogni caso, i contributi destinati agli operatori privati devono essere legati a condizioni molto più stringenti sulla riserva di posti-letto a favore degli studenti beneficiari di borse di studio. In prospettiva, bisogna pensare a meccanismi incentivanti, sul piano del trasferimento delle risorse, per gli Atenei che riescono a garantire una certa copertura percentuale di posti letto rispetto al totale degli iscritti fuori sede.

In altre parole, diventa indispensabile rivedere alcune delle politiche di Diritto allo Studio a partire da ciò che riguarda i criteri di assegnazione delle borse di studio e degli studentati che vedono la presenza di molti "idonei" e ancora pochi "beneficiari"

Vanno inoltre incentivate le esperienze di condivisione tra generazioni dello spazio abitativo e le iniziative del mondo del terzo settore disponibile a sviluppare progettualità capaci di garantire il pieno accesso agli studenti universitari a condizioni effettivamente sostenibili.

Come affermato nell'ambito della Proposta di Legge (allegato A) si deve inoltre provvedere nell'immediato a incrementare sensibilmente le risorse statali riguardanti la costruzione di alloggi per studenti nonché il Fondo contributo studenti fuori sede (da portare immediatamente a 10 milioni e dal 2024 a 20 milioni di euro).

9) L'assegnazione gratuita ai Comuni degli immobili di enti statali e parastatali inutilizzati, l'utilizzo dei beni confiscati alle mafie

Le amministrazioni comunali possono diventare lo snodo operativo della gestione di parti significative di immobili demaniali di natura statale (pensiamo a titolo d'esempio alle caserme) o parastatale che possono contribuire a creare polmoni abitativi utili per offrire luoghi di vita di qualità, lo stesso ragionamento deve riguardare anche l'utilizzo più efficace dei beni confiscati alle ma-

fie. Ciò può servire in particolare ad affrontare il tema della domanda di posti letto riguardante la popolazione universitaria, nonché la necessità di irrobustire le forme di residenzialità sociale temporanea.

Per questo va immaginato un censimento pubblico puntuale ed effettivamente aggiornato di tutti gli edifici e gli stabili di natura statale o parastatale inutilizzati.

A questa azione deve seguire l'istituzione del già citato fondo apposito per il recupero, la riqualificazione, la rigenerazione, anche sulla base della felice esperienza del PINQuA.

A tale fondo devono poter accedere gli Enti Locali che, anche attraverso il coinvolgimento del terzo settore e del mondo delle imprese, devono poter attivare percorsi di effettiva rigenerazione, riqualificazione e recupero.

In questo quadro può trovare anche parziale risposta la necessità, presente soprattutto in alcune città, relativa alla realizzazione di luoghi per offrire soluzioni abitative di qualità anche temporanee per persone senza dimora e per attivare percorsi di accoglienza di qualità e progettualità sociali che scommettano sulla cultura della promozione della persona, dell'accompagnamento delle fragilità e dei più vulnerabili.

10) Il tema degli affitti brevi: per una legge nazionale di regolamentazione delle piattaforme turistiche

Il fenomeno degli affitti brevi è esploso negli anni nella sostanziale e generalizzata sottovalutazione. Anche in questo quadro, più che opportunamente, le amministrazioni delle città (in particolare di quelle più sottoposte ai grandi flussi turistici) hanno sollecitato interventi normativi adeguati. Interventi che siano capaci di governare il fenomeno senza demonizzarlo ma affermando dei principi ineludibili a fronte del fatto che l'estensione della pratica non regolamentata delle piattaforme turistiche ha finito per "drogare" il mercato dell'affitto generando, certamente innanzitutto sul piano fiscale, un contesto ambiguo.

La proposta emersa dai soggetti che si ritrovano nel percorso, nato a Venezia, di "Alta tensione abitativa", che parte da principi in grado di tutelare maggiormente le comunità e governare il fenomeno, ci pare andare nella giusta direzione come riteniamo che sia indispensabile riconoscere, proprio agli Enti locali (la cui funzione diventa ancora una volta relevantissima) margini di manovra autonomi per definire strategie adeguate ai diversi contesti.

Per queste ragioni abbiamo realizzato una Proposta di Legge – vedi Allegato B - che va nella direzione di regolamentare il fenomeno, tutelare i centri storici delle città, non sottrarre al mercato dell'affitto ingenti quantità di appartamenti, produrre differenziazioni nette tra i singoli proprietari di casa e i grandi soggetti imprenditoriali.

Nella relazione al testo, recante "Disposizioni finalizzate alla disciplina delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa" si afferma che si intende intervenire "allo scopo di limitare le ricadute negative a discapito delle locazioni residenziali di lungo periodo e di ridurre in tali contesti le situazioni di tensione abitativa".

Ciò in ragione di un'urgenza sempre fotografata nell'ambito della relazione:

"Il fenomeno degli affitti brevi è esploso negli anni nella sostanziale e generalizzata sottovalutazione. Anche in questo quadro, più che opportunamente, le amministrazioni delle città, in particolare di quelle più sottoposte ai grandi flussi turistici hanno sollecitato interventi normativi adeguati. Interventi che siano capaci di governare il fenomeno senza demonizzarlo ma affermando dei principi ineludibili a fronte del fatto che l'estensione della pratica non regolamentata delle piattaforme turistiche ha finito per "drogare" il mercato dell'affitto generando, certamente innanzitutto sul piano fiscale, un contesto ambiguo."

Per raggiungere l'obiettivo, il disegno di legge in esame ipotizza: "la definizione di una soglia oltre la quale scatta nei predetti Comuni la limitazione alle locazioni brevi. Il parametro prioritario è il rapporto tra posti letto negli immobili che si danno in locazione breve e i residenti, in modo da mantenere, a livello comunale, un rapporto accettabile di pressione turistica sul mercato residenziale. Concorrono a tale obiettivo anche altri parametri, tra cui ad esempio l'impatto sui prezzi degli affitti o di acquisto degli alloggi oppure una valutazione dell'espulsione di residenti prodotta dalla difficile convivenza in contesti condominiali.

Nel merito, l'articolo 1 del disegno di legge introduce modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431. In particolare, l'articolo 8-bis recita che al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, i Comuni capoluogo di provincia e i Comuni ad alta tensione abitativa stabiliscono, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari ad uso abitativo, da aggiornare ogni 5 anni, che possono essere oggetto di locazione breve. Tale soglia può essere stabilita anche in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti criteri: a) il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e l'attuale popolazione residente nella zona considerata; b) la distribuzione e la capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere; c) la presenza di attrattive turistiche; d) le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano; e) valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico della zona, anche al fine di tutelare il patrimonio storico e artistico della Nazione; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi, nella zona considerata. Previa intesa con la Regione o la Provincia autonoma di appartenenza, il Comune può definire la soglia anche con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere destinate all'esercizio di strutture ricettive extra-alberghiere.

L'individuazione delle zone da parte dei Comuni è determinata sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti ovvero attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione per le locazioni brevi."

11) Una strada su cui scommettere: la proprietà indivisa e la cooperazione

In diversi territori la domanda abitativa ha trovato una buona risposta in un'offerta che riteniamo vada ulteriormente incentivata e sostenuta. Ci riferiamo alla ricchezza rappresentata da esperienze che possono esaltare o recuperare il loro potenziale mutualistico di iniziative pur private ma non for profit. In particolare, le cooperative a proprietà indivisa possono essere incentivate e sostenute per il loro potenziale di innovazione sociale e di contributo alla calmierazione dei prezzi, attingendo ad esperienze importanti maturate in Italia e in altri paesi europei.

Accanto alle misure di welfare, il secolo scorso ha infatti visto nascere e diffondersi rilevanti progetti abitativi e servizi ad essi correlati promossi dal mondo cooperativo, nell'alveo di quella che è stata definita giuridicamente come Edilizia Residenziale Sociale (ERS) (il termine, spesso utilizzato analogamente ad *Housing Sociale*, fa riferimento all'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.)

Tuttavia nel tempo con la riduzione dell'"intensità" delle politiche pubbliche per la Casa è calata anche la potenzialità delle cooperative di creare nuova offerta per l'abitare in affitto sostenibile.

Nell'epoca più recente, come affermato dalla cooperazione "è difatti divenuto sostanzialmente impossibile riuscire a realizzare nuova offerta abitativa in godimento (locazione permanente) a canoni accessibili senza contributi e/o agevolazioni pubbliche: il costo delle aree, la difficoltà di accedere al mercato finanziario e i costi di costruzione non rendono sostenibili i piano economici e finanziari di sviluppi edificatori destinati all'affitto accessibile neanche per quei soggetti come le cooperative che

non hanno scopo di lucro e quindi che non prevedono di remunerare il capitale investito dai soci.”

- A conferma delle considerazioni di cui sopra è interessante evidenziare come il patrimonio immobiliare a proprietà indivisa delle cooperative sia così “datato”: il 36% è stato realizzato dalle origini della cooperazione a tutti gli anni '50; il 47% nel periodo che comprende gli anni '60-70-80; il 17% dagli anni '90 ad oggi.

In un quadro simile serve ripartire da alcune necessità stringenti e dunque concepire una serie di strumenti che progressivamente garantiscano:

1. Presenza della leva pubblica per garantire la sostenibilità per soggetto attuatore vincolato a garantire accessibilità (canoni bassi);
2. Presenza di aree edificabili a basso costo possibilmente derivanti da processi di rigenerazione urbana in contesti abitativi già dotati di servizi e infrastrutture.

Inoltre diventa indispensabile ripartire dalle sperimentazioni dell'ultimo decennio: integrare la componente quantitativa e finanziaria (quanti alloggi per quante famiglie e a che costi) a quella relazionale (quali servizi per quale comunità) e gestionale (quale modello organizzativo e di gestione tra servizi immobiliari e di comunità). Pensare quindi a un progetto sociale dell'abitare – che sia ovviamente e comunque a costi abbordabili – che riconosca nel progetto di casa un campo fertile in cui si ridisegna il perimetro del welfare locale, in quella zona intermedia in cui le politiche per l'abitare incrociano quelle urbane e sociali, ma dove è possibile avanzare anche nel percorso di sperimentazione su alcuni grandi temi globali: città resilienti, sanità di prossimità, accesso all'abitare, impatto dei flussi migratori, contrasto della marginalità urbana e dell'esclusione sociale.

Il movimento cooperativo in diversi documenti e affermazioni richiama alcuni elementi che possono utilmente fare parte del “Piano Casa”.

Come la necessità di realizzare “un programma edilizio per la locazione a lungo termine (o permanente)”, e che preveda:

- la durata almeno decennale come tempo di attuazione degli strumenti operativi e di finanza pubblica per garantire di uscire dalla fase emergenziale e passare ad una strutturale
- la fissazione di un contributo pubblico operante mediante l'abbattimento del costo complessivo del mutuo sostenuto (quindi attraverso il pagamento di una quota del mutuo) che preveda che al termine del pagamento del mutuo il canone pagato dai soci verrà interamente versato al Pubblico, al netto di una percentuale del 20% trattenuta dalla Cooperativa per la manutenzione straordinaria e/o la gestione ed attività di supporto della comunità.
- la garanzia che gli alloggi saranno realizzati in coerenza con la normativa vigente per l'edilizia sociale, destinati alla locazione permanente e non alienabili e che i destinatari degli alloggi dovranno avere i requisiti soggettivi richiesti per l'edilizia agevolata e dovranno essere certificati da un Ente Pubblico - inoltre il mutuo dovrà essere garantito dallo Stato al fine di ottenere condizioni migliori del mercato e quindi incidere meno sulla spesa pubblica (quota a carico del Pubblico)- .

12) La creazione del Ministero dell'abitare

Per affermare piena centralità nazionale nell'ambito del governo del tema dell'abitare e per dare vita a funzioni di programmazione, implementazione e coordinamento degli strumenti indicati, anche armonizzando l'operato delle Regioni, dei Comuni e dei diversi enti interessati nonché per favorire il massimo dell'opera di concertazione con le parti sociali e gli interessi organizzati riteniamo utile dare vita ad un Ministero dedicato. Pensiamo ad una struttura leggera al servizio

degli attori che intervengono sul piano delle politiche urbane e sociali connesse alla questione della Casa.

Riteniamo che sia una misura ancora più utile oggi laddove non vi è, da parte del governo in carica, alcuna capacità di indirizzo e programmazione sui temi dell'abitare.

13) Il ruolo delle Agenzie per la Casa

In una cornice simile inoltre va riaffermato il valore di Agenzie per la Casa e l'abitare come soggetti di natura pubblica, o sorti attraverso un patto "pubblico-privato", capaci di svolgere funzioni di censimento ed intermediazione nell'ambito metropolitano.

Se è appropriato ricordare che non sono poche le esperienze sviluppatesi sul territorio nazionale si deve anche essere consapevoli che, ancora una volta, tutto ciò si è sviluppato a prescindere da un solido quadro politico generale di riferimento.

Quella delle Agenzie per la Casa può anche diventare l'occasione per gestire strumenti capaci di diventare volano per realizzare partnership pubblico-privato al fine di provvedere al recupero ad uso delle comunità locali di porzioni di proprietà private inutilizzate.

Si è infatti di fronte ad ingenti volumetrie che i proprietari non riescono a ricollocare sul mercato e che potrebbe, se i privati stessi fossero effettivamente sostenuti e accompagnati, divenire strumenti effettivi per progettualità dal forte taglio sociale.

14) Nell'immediato: altre misure urgenti.

Per affrontare l'emergenza Casa nella complessa congiuntura che stiamo vivendo riteniamo inoltre indispensabile operare affinché:

- 1) temporaneamente, si realizzi il "blocco" dell'adeguamento ISTAT dei canoni per le case pubbliche e degli enti parapubblici.
- 2) si riattivi, ridefinendone i contorni anche di concerto con le Aziende pubbliche e gli Enti locali, lo strumento del SuperBonus per l'ERP con scadenza nel 2025 e quindi si provveda ad utilizzare tale strumento per una porzione di manutenzione straordinaria necessaria.
- 3) sul fronte degli affitti si provveda ad abolire ogni imposta di registro su ogni tipologia di garanzia anche se fidejussoria o finanziaria, oltre a quelle personali, sui contratti di locazione di tipologia L2 (contratti di locazione agevolati, studenti universitari etc.)
- 4) si sperimentino forme di "garanzia all'affitto" al fine di tutelare il proprietario di Casa laddove vi sia un mancato introito a fronte di morosità accertata

15) Rilanciare il valore della concertazione nelle politiche dell'abitare

Le politiche dell'abitare, quelle riguardanti il diritto alla Casa ma non solo, si reggono sul protagonismo dei soggetti direttamente coinvolti. Ciò chiama in causa attori tra loro molto differenti, un vasto arcipelago di parti sociali assolutamente essenziali: organizzazioni sindacali degli inquilini, proprietari, costruttori, operatori, Enti locali, aziende pubbliche, mondo del terzo settore e della cittadinanza attiva. Diventa essenziale concepire la costruzione di una nuova politica nazionale come il frutto di un'opera in divenire di confronto e concertazione. Ne va dell'efficacia stessa dell'azione che si vuole intraprendere.

LE PROSSIME TAPPE

Il 30 giugno del 2023 abbiamo lanciato una consultazione aperta sui temi dell'abitare da cui è emerso il presente documento nonché un confronto utile alla presentazione di alcune proposte di Legge (oltre a quelle allegate ricordiamo tra le altre la PdL "Morassut" presentata il 13 ottobre 2022 recante "Disposizioni in materia di programmazione e finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica..").

Una consultazione che ovviamente prosegue, poiché riteniamo che nel nostro Paese una Politica sull'abitare all'altezza delle necessità e capace di misurarsi con la "rimozione" sin qui operata sia il frutto di un lavoro di ricostruzione di un progetto da realizzarsi in grande profondità.

Ovviamente la discussione in atto in Parlamento riguardante la manovra economica e finanziaria del governo, in particolare in relazione ai temi dei fondi di sostegno all'affitto, è il primo e più immediato banco di prova.

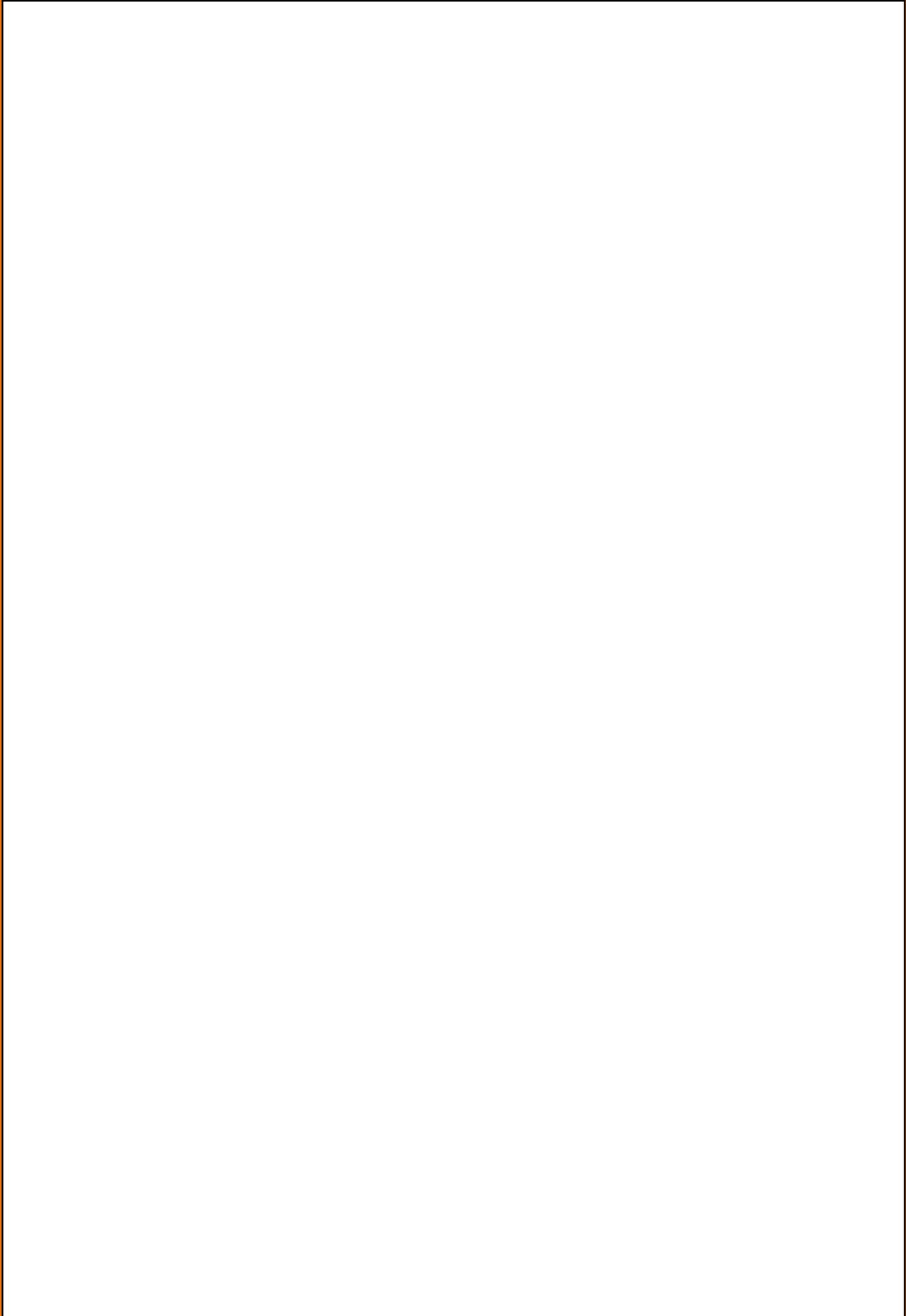
Il Partito Democratico si presenta a tale appuntamento con proposte coerenti con quanto sin qui illustrato.

Ovviamente siamo di fronte ad una grande tematica generale che ci auguriamo possa riguardare tutte le opposizioni.

La volontà del PD è quella di insistere per costruire il fronte comune più ampio possibile.

In questo quadro si collocano le proposte di Legge allegate.

A cura del Dipartimento Diritto alla Casa del Partito Democratico



allegato A

XIX LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei deputati

Furfaro, Braga, Schlein, Malavasi, Quartapelle Procopio, Di Sanzo, De Luca, Ricciardi Tony, Curti, Fossi, Fornaro, Di Biase, Rossi Andrea, Vaccari, Simiani, Ascani, Scotto, Ferrari, Roggiani, Ghio, Boldrini, Forattini, Scarpa, Ciani, Gianassi, Gnassi, Zingaretti, Guerra, Speranza, Stumpo, Merola, Girelli

“Disposizioni concernenti lo sviluppo dell’edilizia residenziale pubblica e altre misure per la riduzione del disagio abitativo.”

Onorevoli Colleghi! – Tra le conseguenze della crisi sanitaria e delle difficoltà del nostro sistema economico-produttivo a seguito dell’incremento dei costi energetici e dell’aumento inflazione, certamente vanno annoverati l’acuirsi delle diseguaglianze sociali e l’aumento di cittadini in condizioni di difficoltà.

La situazione bassa crescita economica e le tensioni nello scenario internazionale, in particolare per gli effetti della guerra in corso in Ucraina, rischiano di riflettersi pesantemente sulla condizione abitativa delle fasce deboli della popolazione, aggravando un'emergenza già molto preoccupante in numerose città italiane presente già prima della pandemia.

Recenti rilevazioni dell’Istat evidenziano un forte incremento dei canoni di locazione nel corso degli ultimi mesi, che secondo le stime dell’istituto registrano un aumento del 7,4% su base annua e del 14,2% su base biennale, in gran parte a causa dall’aumento dell’inflazione.

Le recenti preoccupazioni espresse da numerosi Sindaci che si trovano in prima fila ad affrontare un problema che investe un numero crescente di residenti e, da ultimo, le proteste degli studenti universitari a fronte del caro affitti, giunti ormai a livelli insostenibili, sono la cartina di tornasole della situazione del disagio abitativo nel nostro Paese.

A fronte dei dati Istat, è verosimile ritenere che nei prossimi mesi potranno essere numerose le persone - e i nuclei familiari - a rischio di sfratto per morosità, per ragioni legate alla mancanza di risorse sufficienti per sostenere i canoni di affitto

e altrettanto numerose quelle che rischiano di perdere la casa di proprietà perché impossibilitate ad onorare il mutuo in corrispondenza dell'innalzamento dei tassi d'interesse.

La casa è un elemento fondamentale nella vita di ciascuna persona perché concerne bisogni di tipo personale, sociale, economico e simbolico che sono fondamentali per il benessere individuale.

In diverse occasioni, i sociologi hanno chiarito bene il valore identitario della casa, fino a definirlo un elemento costitutivo dello spazio sociale degli individui.

Nondimeno appare rilevante il fatto che, nei Paesi con scarsa offerta di alloggi in affitto, la maggior parte dei giovani tra i 18 e i 34 anni continua a vivere con i propri genitori. Nei fatti, nella società moderna, la casa gioca un ruolo fondamentale nella strutturazione delle disuguaglianze sociali.

Le problematiche relative sono note e rilevanti. Eppure, a fronte della gravità del problema, con risvolti in termini di diritti di giustizia sociale, le politiche dell'abitare hanno avuto un'attenzione marginale nel campo delle politiche sociali, tanto che l'edilizia residenziale pubblica non occupa posizioni di rilievo pur essendone noto l'impatto sulla disuguaglianza e sulla povertà.

Sul tema del diritto alla casa e in particolare nel comparto dell'edilizia sociale pubblica l'Italia sconta un ritardo decennale, tanto da essere da troppo tempo il Paese europeo che spende meno nel settore. L'offerta abitativa pubblica in Italia, dagli anni Ottanta del XX secolo, si è ridotta del 90 per cento.

Occorre, quindi, una chiara inversione di tendenza con interventi definiti attraverso una programmazione effettiva degli investimenti per l'edilizia residenziale pubblica da considerare una componente essenziale per un nuovo welfare in grado di diminuire precarietà e povertà.

Peraltro la costante riduzione del flusso di nuovi alloggi popolari nel corso degli anni ha prodotto un significativo innalzamento dell'età media dei soggetti che risiedono negli alloggi e conseguentemente è cresciuta la quota di famiglie in case popolari con persona di riferimento pensionata.

Nel nostro Paese, nel tempo, tre sono state le azioni per favorire il mercato degli affitti: il fondo per l'affitto, la tassazione con ritenuta secca, al di fuori della progressività dell'IRPEF, a partire dai contratti convenzionati e l'edilizia residenziale pubblica.

Malgrado questi interventi, l'efficacia nel contrastare il disagio abitativo delle famiglie non è pienamente soddisfacente. La ragione principale consiste proprio nel volume delle risorse impegnate e, probabilmente, anche la risposta asimmetrica che le regioni hanno dato al problema sui propri territori.

La necessità di dotare ampie fasce di popolazione di edilizia sociale deve anche confrontarsi con i temi della rigenerazione urbana, del riuso e della riqualificazione dell'ingente patrimonio immobiliare pubblico e privato dismesso, di una produzione edilizia ispirata alla sostenibilità ambientale e sociale e all'efficienza energetica, della rivitalizzazione delle aree interne del Paese e dei borghi disabitati.

Sebbene il tema dell'edilizia residenziale pubblica sia stato conferito esclusivamente alle regioni, come stabilito dalla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, di modifica del titolo V della parte seconda della Costituzione, restano intatte le esigenze concernenti i livelli essenziali delle prestazioni nonché l'esigibilità delle prestazioni di welfare da parte del cittadino omogeneamente in tutto il territorio nazionale.

Infatti le diversissime leggi e i regolamenti regionali che sono stati adottati nel tempo hanno condizionato le finalità sociali del comparto, diversificando fortemente il settore a livello nazionale, con caratteristiche contraddittorie a seconda del luogo.

La proposta di legge in esame, che riprende gran parte dei contenuti dell'A.S. 2107 depositato nella scorsa legislatura dal Sen. D'Arienzo ed altri, propone, al fine di superare in maniera organica e strutturale il disagio sociale e il degrado urbano derivanti dai fenomeni di alta tensione abitativa, un Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica e insiste su alcuni fattori importanti con interventi mirati, fra gli altri, sul sostegno all'affitto a canone concordato, sull'ampliamento dell'offerta di alloggi popolari e di alloggi per gli studenti universitari, sullo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale, sul riscatto a termine dell'alloggio sociale, stabilendo anche agevolazioni fiscali per il conduttore di alloggi sociali.

Si tratta di azioni a favore di individui e famiglie con redditi modesti. Ciò anche in ragione del fatto che rispetto a qualche decennio fa buona parte dei nuclei a reddito medio-basso non ha avuto la possibilità di acquistare la casa.

Una politica che abbia come obiettivo la categoria degli affittuari ha, quindi, una buona capacità di raggiungere nuclei in difficoltà economica.

Proposta di legge

Art. 1.

(Misure per l'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica)

1. Al fine di superare in maniera organica e strutturale il disagio sociale e il degrado urbano derivante dai fenomeni di alta tensione abitativa, il Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo

sostenibile (CIPESS), su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approva il “Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica”, di seguito denominato « Piano ». Il Piano è rivolto:

- a) all'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e antisismica;
- b) alla riduzione delle emissioni climalteranti, utilizzando fonti rinnovabili per la produzione di energia e sistemi di domotica;
- c) alla rigenerazione urbana a consumo di suolo zero, mediante l'utilizzo di aree pubbliche dismesse e la demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico di edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica non più idonei all'utilizzo per le loro finalità residenziali.

2. Il Piano ha ad oggetto la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente o di costruzione di nuovi alloggi ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo disagio abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, nei seguenti interventi:

- a) incremento del patrimonio abitativo di edilizia pubblica e di edilizia sociale con le risorse derivanti dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, in particolare degli alloggi nei condomini misti;
- b) recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità dei suddetti Istituti, sia mediante il ripristino di alloggi di risulta sia mediante la manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico, statico e del miglioramento sismico degli immobili;
- c) cessione dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato. Ogni deroga agli strumenti urbanistici deve comunque rispondere a precise ragioni di interesse pubblico come deliberate dal competente Consiglio comunale e comunque nel rispetto del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- d) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale pubblica ovvero promozione di strumenti finanziari con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa pubblica in locazione.

3. Per l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è istituito un Fondo, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con una dotazione pari a 1 miliardo di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2031.
4. Con decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze, da emanare entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità per la ripartizione delle risorse del Fondo di cui al comma 3. Con i provvedimenti di assegnazione delle risorse sono stabilite le modalità di utilizzo delle medesime, di monitoraggio dello stato di avanzamento degli interventi e di revoca. Le risorse revocate restano destinate al contrasto del disagio abitativo e sono riprogrammate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze.
5. L'attuazione del Piano è realizzata con le modalità previste per le infrastrutture e gli insediamenti prioritari dal codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36.
6. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove la sottoscrizione di appositi accordi di programma con le regioni e con i comuni al fine di realizzare prioritariamente gli interventi di cui al comma 2 nelle aree in cui si registra un'effettiva richiesta abitativa, con riferimento ai singoli contesti, in relazione alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, all'innalzamento dei livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica e alla risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.
7. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti è istituito, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Comitato paritetico per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa pubblica, i cui componenti sono individuati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, dal Ministero dell'economia e delle finanze e dalla Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281, in rappresentanza delle regioni e degli enti locali e dalle associazioni maggiormente rappresentative a livello territoriale per il diritto alla casa.
8. Il Governo riferisce alle competenti Commissioni parlamentari, con cadenza semestrale, sullo stato di attuazione del Piano, fino alla completa attuazione del medesimo.

Art. 2.

(Misure per favorire l'acquisto di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica)

1. La società Cassa depositi e prestiti Spa, è autorizzata a erogare finanziamenti, in unica soluzione o a erogazione multipla, a regioni e comuni per l'acquisto di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica, con priorità per le aree territoriali ad alta tensione abitativa, per la loro totale accessibilità sia condominiale che privata così come individuata dal D.M. 236/89 nonché per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione ai sensi dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
2. L'ammortamento del finanziamento di cui al comma 1 avviene attraverso uno o più piani di rimborso, di durata compresa tra 5 e 30 anni, con l'applicazione di un tasso d'interesse a tasso fisso o a tasso variabile, con facoltà per la regione o il comune di richiedere il passaggio a tasso fisso.

Art. 3.

(Misure per la razionalizzazione del patrimonio degli alloggi ad uso abitativo di proprietà pubblica)

1. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie di concerto con il Ministero delle infrastrutture e trasporti, sentite le associazioni maggiormente rappresentative a livello territoriale per il diritto alla casa, previa intesa in sede di Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definite le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560. Il decreto di cui al primo periodo tiene conto anche della possibilità di favorire la dismissione degli alloggi situati nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 30 per cento e di quelli inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica, al fine di conseguire una razionalizzazione del patrimonio e una riduzione degli oneri a carico della finanza locale. Le risorse derivanti dalle alienazioni di cui al presente comma sono riversate in un fondo appositamente costituito destinato esclusivamente a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente.

Art. 4.

(Rifinanziamento di fondi)

1. La dotazione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dall'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è incrementato di 1 miliardo di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2038.
2. La dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è incrementato con 50 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2038.
3. La dotazione del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari mono-genitoriali con figli minori, di cui all'articolo 13, comma 3-bis, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, è incrementato con 20 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2038.
4. La dotazione del Fondo destinato alla concessione di contributi in conto interessi su finanziamenti per l'acquisto da parte dei conduttori degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, istituito dall'articolo 13, comma 2-bis del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, è incrementato con 50 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2038.
5. La dotazione del Fondo per gli interventi di manutenzione e di recupero di alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari istituito dall'articolo 4, comma 5 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, è incrementato con 50 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2038.
6. Le risorse destinate al finanziamento dei progetti volti alla realizzazione degli alloggi e residenze di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338, sono incrementate di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2038.
7. La dotazione del fondo finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede iscritti alle università statali, appartenenti a un nucleo familiare con un indice della situazione economica equivalente non superiore a 20.000 euro, istituito dall'articolo 1, comma 526 della legge 30 dicembre 2020, n. 178, è incrementato di ulteriori 10 milioni di euro per l'anno 2024 e di ulteriori 20 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2038.

Art. 5.

(Detrazioni fiscali per gli alloggi sociali)

1. Per ciascuno degli anni dal 2024 al 2026, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle

infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti a propria abitazione principale spetta una detrazione dal reddito complessivamente pari a:

- a) 1.000 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- b) 2.000 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Art. 6.

(Disposizioni in materia di riscatto di alloggi sociali e per la riduzione della tensione abitativa nei comuni)

1. All'articolo 8, comma 1, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, il secondo periodo è sostituito dal seguente: «La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di cinque anni dall'inizio della locazione».
2. E' autorizzata la spesa di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2038 per il finanziamento degli interventi di cui all'articolo 10, comma 5, lettera d), e 5 bis del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Al riparto delle risorse di cui al presente comma si provvede ai sensi del secondo periodo del comma 10 del citato articolo 10 del decreto legge n. 47 del 2014.

Art. 7.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dalla presente legge, valutati in 2.430 milioni di euro per l'anno 2024, pari a 2,440 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2031 e a pari a 1,440 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2032 al 2038.
2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.



allegato B

SENATO DELLA REPUBBLICA

XIX[^] LEGISLATURA

Mirabella DISEGNO DI LEGGE *Bonolis* *Lorenzini* *Nicita*

d'iniziativa dei Senatori MIRABELLI, BOCCIA, BAZOLI, LORENZINI, NICITA,

Zambito *Irto* *Basso* *D'Elia* *Zampa* *Alfieri* *Camusso* *Casini*

ZAMBITO, IRTO, BASSO, D'ELIA, ZAMPA, ALFIERI, CAMUSSO, CASINI,

Crisanti *Delrio* *Fina* *Franceschelli* *Franceschini* *Furlan* *Lari*

CRISANTI, DELRIO, FINA, FRANCESCHELLI, FRANCESCHINI, FURLAN,

Jacobbe *Giorgis* *La Marca* *Losacco* *Malpezzi* *Manca*

GIACOBBE, GIORGIS, LA MARCA, LOSACCO, MALPEZZI, MANCA,

Martella *Meloni* *Misiani* *Parrini* *Rando* *Rojc* *Rossomando*

MARTELLA, MELONI, MISIANI, PARRINI, RANDO, ROJC, ROSSOMANDO,

Sensi *Tajani* *Valente* *Verducci* *Verini* *Vanni*

SENSI, TAJANI, VALENTE, VERDUCCI, VERINI

Tajani

Disposizioni in materia di locazioni a breve termine

nei Comuni ad alta tensione abitativa

RELAZIONE

Onorevoli Senatori! – Il presente disegno di legge reca disposizioni in materia di locazioni breve termine finalizzate a contrastare, in particolare nei Comuni ad alta tensione abitativa, il problema sempre più evidente della scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata e del conseguente impoverimento del tessuto economico e sociale dei centri storici.

Il fenomeno degli affitti brevi, in massima parte per finalità turistiche, è esploso negli anni nella sostanziale e generalizzata sottovalutazione dell'impatto che tale attività avrebbe comportato con il trascorrere degli anni. Attualmente, le amministrazioni di alcune delle più importanti città del nostro Paese, in particolare di quelle più sottoposte ai grandi flussi turistici, si trovano ad affrontare situazioni imprevedute come la riduzione del numero dei residenti nei centri storici, la chiusura di numerosi esercizi commerciali di piccole dimensioni, l'innalzamento preoccupante dei livelli di tensione abitativa determinati dalla scarsità di alloggi disponibili per affitti residenziali di lunga durata, in particolare a canone concordato, e all'incremento del costo dei canoni di locazione. Numerose amministrazioni locali hanno iniziato a sollecitare interventi normativi adeguati a correggere la situazione descritta, con misure in grado di governare il fenomeno degli affitti brevi e della pratica non regolamentata, anche dal punto di vista fiscale, dell'utilizzo degli immobili ad uso residenziale per finalità turistiche da parte dei proprietari, dei gestori e delle piattaforme turistiche, che ha finito per generare un contesto ambiguo in molte realtà urbane.

Per raggiungere l'obiettivo, il disegno di legge in esame prevede per i Comuni ad alta tensione abitativa la facoltà di definire di una soglia oltre la quale scatta la limitazione alle locazioni brevi.

Il parametro prioritario è il rapporto tra posti letto negli immobili che si danno in locazione breve e i residenti, in modo da mantenere, a livello comunale, un rapporto accettabile di pressione turistica sul mercato residenziale. Concorrono a tale obiettivo

anche altri parametri, tra cui ad esempio l'impatto sui prezzi degli affitti o di acquisto degli alloggi oppure una valutazione dell'espulsione di residenti prodotta dalla difficile convivenza in contesti condominiali.

Nel merito, l'articolo 1 del disegno di legge introduce modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431. In particolare, l'articolo 8-bis recita che al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, i Comuni capoluogo di provincia e i Comuni ad alta tensione abitativa possono stabilire, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari ad uso abitativo, da aggiornare ogni 5 anni, che possono essere oggetto di locazione breve. Tale soglia può essere stabilita anche in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti criteri: a) il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e l'attuale popolazione residente nella zona considerata; b) la distribuzione e la capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere; c) la presenza di attrattive turistiche; d) le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano; e) valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico della zona, anche al fine di tutelare il patrimonio storico e artistico della Nazione; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi, nella zona considerata. Previa intesa con la Regione o la Provincia autonoma di appartenenza, il Comune può definire la soglia anche con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere destinate all'esercizio di strutture ricettive extra-alberghiere.

L'individuazione delle zone da parte dei Comuni è determinata sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti ovvero attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione per le locazioni brevi.

Fino al raggiungimento della soglia determinata con il predetto metodo, la facoltà di concludere contratti di locazione breve è subordinata al rilascio all'aspirante locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare.

Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve della residenza principale del locatore per una durata massima fissata dal regolamento comunale di cui al comma 1, comunque non superiore a novanta giorni all'anno. Resta altresì consentita

la locazione, senza limiti temporali, di un singolo locale nella residenza principale del locatore.

L'articolo 8-ter introduce, invece, un apparato sanzionatorio, modellato sulla falsariga di quelli previsti in molte leggi regionali per l'inosservanza delle prescrizioni concernenti le strutture ricettive. Le sanzioni sono ordinate a partire dalla più grave, quali l'esercizio dell'attività in assenza di autorizzazione o in violazione del regolamento comunale, digradando verso quelle meno gravi, quali false informazioni nel procedimento di autorizzazione e mera pubblicità.

Le sanzioni sono estese, nella stessa misura, a chi esercita attività di intermediazione, dal momento che gli oneri amministrativi sono spesso assunti dai c.d. *property managers*.

Sono invece escluse le piattaforme che prestano servizi della società dell'informazione, dal momento che la disciplina europea (ora nel Digital Services Act - Regolamento (UE) 2022/2065) le esenta da responsabilità (art. 6) ed esclude un obbligo generale di sorveglianza o di accertamento attivo rispetto alle attività poste in essere dagli utenti (art. 8).

Peraltro, la previsione di regole restrittive dell'attività di tali piattaforme implica il rispetto di stringenti condizioni sostanziali e procedurali. Per evitare che chi viola le norme racchiuse nella proposta possa comunque avvalersi di tali piattaforme per la pubblicizzazione e l'offerta degli alloggi, è prevista, da un lato, l'impossibilità di ottenere il codice identificativo nazionale di cui all'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58; dall'altro lato, è fatto obbligo ai Comuni che accertano le violazioni di ordinare la rimozione degli annunci online su piattaforme che offrono servizi della società dell'informazione.

L'articolo 2, disciplina i requisiti soggettivi per esercitare l'attività di locazione breve stabilendo che chiunque concede in locazione un'unità immobiliare ad uso abitativo ai sensi dell'articolo 8-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere in possesso anche dei seguenti requisiti soggettivi: a) non essere stato destinatario di un provvedimento definitivo applicativo di una delle misure di prevenzione previste dal libro I, titolo I, capo II del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; b) non aver riportato condanne a pene restrittive della libertà personale superiori a tre anni, per delitti non colposi, senza aver ottenuto la riabilitazione; c) non essere sottoposto a sorveglianza speciale o a misura di sicurezza personale nonché non essere stato

dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza senza aver ottenuto la riabilitazione.

L'articolo 3, disciplina i requisiti degli immobili da destinare a locazione breve prevedendo che ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo destinata all'attività di locazione breve deve essere agibile e possedere i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e certificazione degli impianti installati a norma, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa vigente, pena l'applicazione delle sanzioni ivi previste. Inoltre, si prevede che le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi antincendio, di rilevazione di monossido di carbonio e di uscite di sicurezza.

L'articolo 4 prevede che i soggetti che destinano le unità immobiliari ad uso abitativo all'attività di locazione breve sono tenuti a conseguire adeguata formazione, al fine di garantire la sicurezza alle condizioni di esercizio dell'immobile, a redigere il Documento di Valutazione dei Rischi, a mettere a disposizione degli ospiti le necessarie informazioni, fornendo al momento dell'accettazione indicazioni sulle norme di comportamento nell'unità immobiliare locata, nel condominio e nella città e ad acquisire eventuali osservazioni al momento del rilascio dell'immobile e a dotarsi di Codice identificativo regionale o del Codice identificativo nazionale.

In merito al CIN, l'articolo 5 prevede che il Ministero del turismo assegni, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale - CIN ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di locazione breve, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di un codice identificativo regionale - CIR rilasciato dalla regione competente.

Infine, l'articolo 6 prevede una serie di norme transitorie e finali, tra cui quella relativa all'autorizzazione transitoria concessa per una durata di sette anni esclusivamente per i soggetti che già esercitano tale attività e che rispettino specifici requisiti.

La proposta, a giudizio dei proponenti appare in grado di tutelare maggiormente le comunità e governare il fenomeno locazioni a breve termine a partire proprio dai Comuni ad alta tensione abitativa, riconoscendo loro margini di manovra autonomi per definire strategie adeguate ai diversi contesti.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1

(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia disciplina delle locazioni brevi nei comuni ad alta tensione abitativa)

1. Alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) Dopo l'articolo 8, sono inseriti i seguenti:

«Art. 8-bis - Disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei comuni ad alta tensione abitativa.

1. Al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, i Comuni capoluogo di provincia e i Comuni ad alta tensione abitativa di cui all'articolo 8, possono stabilire, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque non superiore a due per ciascun proprietario, che possono essere oggetto di locazione breve ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con contratti stipulati direttamente dal proprietario dell'immobile o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o enti che gestiscono portali telematici.

2. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi anche i contratti di locazione transitoria di immobili ad uso abitativo di durata non superiore ai trenta giorni stipulati da persone giuridiche ovvero da persone fisiche o giuridiche nell'esercizio di attività di impresa e ogni altro contratto, comunque denominato, che abbia ad oggetto la concessione in godimento, per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo.

3. La soglia di cui al comma 1 può essere stabilita anche in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti criteri:

a) il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e l'attuale popolazione residente nella zona considerata;

b) la distribuzione e la capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere;

c) la presenza di attrattive turistiche;

d) le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano;

e) il particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico della zona, anche al fine di tutelare il patrimonio storico e artistico della Nazione ai sensi dell'articolo 9, secondo comma, della Costituzione;

f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi, nella zona considerata.

4. L'individuazione delle zone di cui al comma 3 è determinata sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti ovvero attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione per le locazioni brevi.

5. I Comuni richiedono ai Ministeri competenti, alle Regioni e alle Province autonome di Trento e Bolzano i dati necessari per le finalità di cui ai commi 1, 3 e 4. Per le medesime finalità di cui ai commi 1, 3 e 4, la banca dati di cui all'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58 è accessibile ai Comuni.

6. La soglia di cui al comma 1 è aggiornata ogni cinque anni in considerazione dell'andamento della popolazione residente e degli altri elementi presi in considerazione ai sensi del comma 3.

7. Fino al raggiungimento della soglia di cui al comma 1, la facoltà di concludere contratti di locazione breve è subordinata al rilascio all'aspirante locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare.

8. Nel rispetto dei principi del diritto dell'Unione europea, il regolamento comunale di cui al comma 1 stabilisce i criteri e le modalità per l'assegnazione delle autorizzazioni, favorendone la rotazione tra i beneficiari e la più ampia distribuzione tra i richiedenti. A tal fine, il Comune può stabilire che allo stesso soggetto non siano attribuite più autorizzazioni.

9. Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve della residenza principale del locatore per una durata massima fissata dal regolamento comunale di cui al comma 1, comunque non superiore a novanta giorni all'anno. Resta altresì consentita la locazione, senza limiti temporali, di un singolo locale nella residenza principale del locatore. Le unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere oggetto di locazione breve ai sensi del presente comma non sono computate per determinare la soglia massima di cui al comma 1. Restano fermi gli obblighi di comunicazione stabiliti ai sensi dell'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, dalle leggi regionali e provinciali in materia e da ogni altra disposizione rilevante.

10. Previa intesa con la Regione o la Provincia autonoma di appartenenza, il Comune può definire la soglia di cui al comma 1 anche con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere destinate all'esercizio di strutture ricettive extra-alberghiere. Si applicano i commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Art. 8-ter - Vigilanza, controllo e sanzioni amministrative

1. I Comuni esercitano le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza del regolamento di cui all'articolo 8-*bis*, comma 1, anche attraverso la verifica delle informazioni pubblicate sulle piattaforme e sui siti internet di prenotazione, la cui risultanza è considerata a tutti gli effetti atto di accertamento ai sensi dell'articolo 13 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

2. Chiunque offra in locazione breve ai sensi dell'articolo 8-*bis*, commi 1 e 2, unità immobiliari o porzioni di esse in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8-*bis*, comma 7, o comunque in violazione del regolamento di cui all'articolo 8-*bis*, comma 1, è soggetto a sanzione amministrativa da euro 7.000,00 a euro 14.000,00.

3. Chiunque fornisca false informazioni al Comune nell'ambito del procedimento di autorizzazione di cui all'articolo 8-bis, commi 7 e 8, è soggetto a sanzione amministrativa da euro 3.000,00 a euro 6.000,00.

4. Chiunque pubblicizzi, con qualunque mezzo, unità immobiliari o porzioni di esse prive dell'autorizzazione di cui all'articolo 8-bis, comma 7, è soggetto a sanzione amministrativa da euro 2.000,00 a euro 5.000,00.

5. I commi 2, 3 e 4 si applicano anche a chi svolge l'attività di intermediazione tra locatore e conduttore, in qualunque forma e titolo essa sia esercitata.

6. I commi 2, 3 e 4 non si applicano ai prestatori di servizi della società dell'informazione ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 1, lettera b), della direttiva (UE) 2015/1535.

7. L'accertamento delle violazioni di cui ai commi 2, 3 e 4, anche quando compiute dai soggetti di cui al comma 5, l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, il diritto ad introitare le relative somme e la competenza all'adozione dei provvedimenti cessazione dell'attività sanzionata nei casi di cui al presente articolo sono attribuiti al Comune competente per territorio.

8. Il Comune che accerta le violazioni e commina le sanzioni può graduarle tenendo conto delle seguenti circostanze:

- a) il beneficio ottenuto dal trasgressore a seguito della violazione;
- b) il numero di unità immobiliari interessate;
- c) la reiterazione della violazione entro un anno dalla data in cui è stata accertata la prima violazione.

9. In caso di violazione di cui al comma 2, alla sanzione pecuniaria ivi prevista, si aggiungono la cessazione dell'attività di locazione breve in relazione all'unità immobiliare o porzione di essa interessata e la rimozione di tutte le informazioni relative alla stessa pubblicate sulle piattaforme e sui siti internet di prenotazione.

10. In caso di reiterazione della violazione di cui al comma 2, anche quando compiuta dai soggetti di cui al comma 5, non potrà essere presentata richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8-bis, commi 7 e 8, in relazione all'unità immobiliare o porzione di essa interessata prima che siano trascorsi due anni dall'irrogazione della sanzione pecuniaria.

11. In caso di ulteriore reiterazione della violazione di cui al comma 2, anche quando compiuta dai soggetti di cui al comma 5, il trasgressore non potrà presentare alcuna richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8-bis, commi 7 e 8, prima che siano trascorsi due anni dall'irrogazione della sanzione pecuniaria.

12. Quando accerta la violazione di cui al comma 2, il Comune ordina, ai sensi dell'articolo 9 del regolamento (UE) 2022/2065, la rimozione di tutte le informazioni relative all'unità immobiliare o alla porzione della stessa interessate ai prestatori di servizi della società dell'informazione di cui all'articolo 1, paragrafo 1, lettera b), della direttiva (UE) 2015/1535.»

b) all'articolo 12, dopo il comma 1, è inserito il seguente comma:

«1-bis. Ogni ventiquattro mesi l'Osservatorio della condizione abitativa adotta una relazione sullo stato di attuazione della presente legge con particolare riferimento agli articoli 8, 8-bis e 8-ter».

Art. 2

(Requisiti soggettivi)

1. Chiunque concede in locazione un'unità immobiliare ad uso abitativo ai sensi dell'articolo 8-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere in possesso anche dei seguenti requisiti soggettivi:

- a) non essere stato destinatario di un provvedimento definitivo applicativo di una delle misure di prevenzione previste dal libro I, titolo I, capo II del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- b) non aver riportato condanne a pene restrittive della libertà personale superiori a tre anni, per delitti non colposi, senza aver ottenuto la riabilitazione;
- c) non essere sottoposto a sorveglianza speciale o a misura di sicurezza personale nonché non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza senza aver ottenuto la riabilitazione.

Art. 3

(Requisiti degli immobili da destinare a locazione breve)

1. Ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo destinata all'attività di locazione breve di cui all'articolo 8-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere agibile e possedere i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e certificazione degli impianti installati a norma, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa vigente, pena l'applicazione delle sanzioni ivi previste.

2. I soggetti che destinano le unità immobiliari ad uso abitativo all'attività di locazione breve di cui all'articolo 8-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431 sono tenuti ad osservare gli obblighi riguardanti la prevenzione di incendi, come stabiliti, rispettivamente,

- a) dal decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151 per gli immobili abitativi con un numero di posti letto superiore a venticinque;
- b) dal titolo III del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, e successive modifiche ed integrazioni, per gli immobili abitativi con capacità ricettiva pari o inferiore a venticinque posti letto.

2. È fatto altresì obbligo di dotare ciascuna unità immobiliare concessa in locazione breve ai sensi dell'articolo 8-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431:

- a) di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio;
- b) di uscite con illuminazione di sicurezza e vie di fuga senza intralci all'interno dell'appartamento;

Art. 4

(Formazione e informazioni)

1. Ai fini della presente legge, i soggetti che destinano le unità immobiliari ad uso abitativo all'attività di locazione breve di cui all'articolo 8-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431 sono tenuti a:
- a) conseguire adeguata formazione, attraverso la frequenza ad appositi corsi di formazione imperniati sulla sicurezza domestica e sulle misure di carattere gestionale, al fine di garantire la sicurezza alle condizioni di esercizio dell'immobile;
 - b) redigere il Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi degli articoli 17, 28 e 29 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.
 - c) a mettere a disposizione degli ospiti le necessarie informazioni, fornendo al momento dell'accettazione indicazioni sulle norme di comportamento nell'unità immobiliare locata, nel condominio e nella città e ad acquisire eventuali osservazioni al momento del rilascio dell'immobile.
 - d) esporre il Codice identificativo regionale, di seguito CIR, e/o il Codice identificativo nazionale, di seguito CIN, all'ingresso dell'unità immobiliare e all'ingresso dell'edificio, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato.
 - e) fornire, ai soggetti che gestiscono i portali telematici, il CIR o il CIN di ciascuna unità immobiliare destinata alla locazione tramite annunci pubblicati nei portali medesimi. E' fatto divieto ai soggetti che gestiscono portali telematici di pubblicare annunci privi di CIR o di CIN.

Art. 5

(Codice identificativo nazionale)

1. Ai fini della presente legge, il Ministero del turismo assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale - CIN ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di locazione ai sensi dell'articolo 8-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di un codice identificativo regionale - CIR rilasciato dalla regione competente.
2. Con decreto del Ministro del Turismo, da emanare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità per il rilascio, su istanza del soggetto interessato, del codice identificativo nazionale di cui al comma 1.

Art. 6

(Norme transitorie e finali)

1. In sede di prima applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1, entro e non oltre i cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge:

- a) l'autorizzazione di cui all'articolo 8-bis, comma 7, legge 9 dicembre 1998, n. 431 è concessa per una durata di sette anni esclusivamente per i soggetti richiedenti che documentino entrambe le seguenti condizioni:
 - 1) aver ottenuto, prima dell'entrata in vigore della presente legge, un finanziamento, non ancora estinto al momento della richiesta, per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione dell'unità immobiliare ad uso abitativo in relazione alla quale è richiesta l'autorizzazione per l'esercizio della locazione breve;
 - 2) aver legittimamente destinato a locazione turistica ai sensi della disciplina regionale applicabile, prima dell'entrata in vigore della presente legge, l'unità immobiliare ad uso abitativo in relazione alla quale è richiesta l'autorizzazione per l'esercizio della locazione breve.
- b) ai soggetti richiedenti di cui alla lettera a), è riconosciuta la priorità nell'assegnazione delle autorizzazioni di cui all'articolo 8-bis, legge 9 dicembre 1998, n. 431.

2. L'autorizzazione concessa per la durata di sette anni non è prorogabile né rinnovabile per la durata ordinaria di cui all'articolo 8-bis, comma 7, legge 9 dicembre 1998, n. 431, prima che siano trascorsi cinque anni dalla scadenza.

4. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Comitato interministeriale per la programmazione economica e sviluppo sostenibile (CIPESS) aggiorna l'elenco dei Comuni di cui all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. I Comuni possono richiedere l'inserimento all'interno dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa attraverso comunicazione motivata al CIPESS.

5. All'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, nella legge 28 giugno 2019, n. 58, dopo le parole «di acquisizione dei codici identificativi regionali» sono aggiunte le seguenti: «, le modalità per impedire la generazione del codice identificativo in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8-*bis*, commi 7 e 8, della legge 9 dicembre 1998, n. 431».

6. Con decreto del Ministro del Turismo, ai sensi dell'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, come modificato dal comma 3 del presente articolo, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono altresì stabilite le modalità con cui le informazioni contenute nella banca dati sono messe a disposizione dei Comuni.

7. Al decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2022, n.91, l'art. 37-*bis* è abrogato. Le disposizioni attuative adottate dal Comune di Venezia ai sensi dell'articolo 37-*bis* del citato decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, restano comunque vigenti fino all'entrata in vigore del regolamento comunale di cui all'art. 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431.



Partito Democratico