

Premessa

Nuove politiche dell'abitare per la dignità e il futuro delle nostre comunità

di *Gaetano Manfredi**

C'è un interrogativo che assilla le nostre città, un nodo cruciale che definisce la dignità e il futuro delle nostre comunità: la casa è un diritto o un privilegio?

La fotografia che segue ci immerge con tempismo in questa urgenza, riconoscendo che la questione abitativa è, a tutti gli effetti, il cuore irrisolto del panorama socio-economico italiano. In un contesto in cui la complessità sui territori è sempre più accentuata, i Comuni risultano essere attori chiave: sono loro che, agendo direttamente, possono e devono trasformare l'allarme sociale in una concreta strategia, per aumentare la qualità della vita delle persone e delle comunità.

Questo volume raccoglie un mosaico di riflessioni che trasformano la crisi dell'abitare da mero dato statistico in una sfida politica e sociale di primissimo piano. Come evidenziato dai contributi, il dibattito attuale non lascia spazio a dubbi: la difficoltà di accesso alla casa è diffusa. Tocca in modo trasversale giovani famiglie, studenti fuori sede, anziani soli, lavoratori che si trasferiscono e chi attende un alloggio popolare. La ragione è strutturale: la casa si è definitivamente trasformata in un bene economico e in un asset finanziario, riducendo drasticamente le possibilità di accesso, specialmente nelle città più attrattive.

Parlare di abitare significa andare oltre il tema edilizio. La casa è un «fatto sociale», una condizione essenziale per riconoscere dignità a ognuno e per creare condizioni abilitanti per l'intera comunità.

In questa prospettiva, la proposta più strategica da avanzare è che le politiche abitative diventino un vero e proprio Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG). Serve una politica stabile, pluriennale e con una visione a medio-lungo termine, capace di mobilitare attori e

* Sindaco di Napoli e Presidente ANCI

strumenti diversi con l'obiettivo prioritario di costruire nel tempo uno stock permanente di alloggi destinati alla locazione sociale (sia ERP sia ERS), con una forte regia pubblica in grado di correggere le distorsioni del mercato.

Grazie alle rigorose diagnosi presentate in questo testo, si aprono proposte operative concrete attraverso, per esempio, l'attivazione di dispositivi giuridici (come diritti di prelazione) che facilitino l'acquisizione e la riconversione di immobili da parte degli enti pubblici, come sta accadendo in Francia, Belgio, Spagna e Portogallo; una revisione della fiscalità per incoraggiare la locazione di lungo periodo e concordata; e ancora, della rigenerazione urbana come un vero strumento di politica abitativa, che non si limiti a riqualificare edifici, ma costruisca quartieri vivibili, con servizi e prossimità, integrando il processo con la transizione energetica.

Il valore aggiunto di questa pubblicazione è duplice: mettere insieme l'analisi delle criticità interne con uno sguardo comparato e propositivo e affrontare le grandi questioni aperte, come quella finanziaria (proponendo soluzioni innovative) e quella della governance (ripensando il ruolo di Comuni, Regioni e il coinvolgimento esplicito della Commissione Europea).

Sotto la veste di uno strumento di lavoro indispensabile per amministratori locali, urbanisti e studiosi, resta l'appello chiaro e strutturato affinché i Comuni ottengano la maggiore autonomia necessaria per garantire che l'accesso alla casa non sia un privilegio, ma la pietra angolare del benessere e della coesione della nostra società.