PER UN INCREMENTO DELLO STOCK ABITATIVO A CANONE SOSTENIBILE

Nel Comune e nell'area metropolitana di Firenze l'emergenza abitativa è in crescita e con essa la domanda di alloggi a canone sostenibile.
Gli interventi del Comune di Firenze sulla regolamentazione degli affitti brevi e su gli investimenti nel recupero degli alloggi ERP, così come le prime esperienze di agenzie sociali per la casa attuate in alcuni Comuni dell'area metropolitana, sono un primo importante segnale, ma occorre un piano per l'abitare che sia all'altezza della sfida che abbiamo di fronte e che oggi affrontano tutte le città metropolitane.
Per questo chiediamo al Comune di Firenze e alla Città Metropolitana di lavorare ad un piano coerente e organico che grazie alla regia pubblica e adeguate risorse pubbliche punti all'incremento dello stock abitativo a canone sostenibile.
Su questa piattaforma come Alleanza per l'Abitare di Firenze intendiamo chiedere un confronto serrato e permanente a tutti le Istituzioni coinvolte, sia rispetto agli obiettivi espressi che alla modalità di attuazione.

1. Patrimonio pubblico abitativo già esistente

Recupero alloggi di risulta ERP
A Firenze nonostante i 20 milioni di investimento del Comune di Firenze per gli anni 2025-2026-2027 permangono costantemente almeno 500 alloggi ERP da ristrutturare. Infatti ogni anno si liberano alloggi che necessitano nuovamente di interventi di recupero. Le risorse del Piano Casa del Governo sono largamente insufficienti per i fabbisogni di recupero del patrimonio ERP in tutto il territorio nazionale e non in linea con la necessità di ampliare la disponibilità di patrimonio abitativo pubblico. Chiediamo che le Istituzioni prevedano stanziamenti strutturali e pluriennali per dare continuità al Piano di recupero avviato, contrastando decisamente ogni impostazione che suggerisca di andare verso forme di alienazione del patrimonio pubblico abitativo.

Mappatura del patrimonio pubblico e sua destinazione sociale
Occorre una mappatura del patrimonio pubblico che è o potrebbe essere destinato ad uso abitativo, a partire da eventuali beni posseduti direttamente dal Comune, dalla Città Metropolitana, da enti ad essi collegati, come ad esempio ASP Montedomini, o da altri enti pubblici e parapubblici. Il caso Montedomini infatti dimostra come l'assenza di questa mappatura e di una regolamentazione coerente possa produrre scelte in contrasto con gli indirizzi politici dell'amministrazione comunale. Alla luce della mappatura occorre lavorare per destinare, in via generale, questo patrimonio ad affitto calmierato e sostenibile coerentemente alle linee di intervento previste. In tale quadro, la mappatura e la trasparenza del patrimonio ASP rappresentano requisiti imprescindibili per prevenire qualsiasi dinamica speculativa. Occorre infine rendere permanente la mappatura istituendo uno specifico Osservatorio.

2. Generare nuovo patrimonio abitativo pubblico

Nuovi alloggi ERP
Occorre che vengano celermente conclusi i lavori per garantire la disponibilità dei nuovi alloggi ERP già programmati e dare continuità per ampliare ulteriormente il patrimonio abitativo ERP.

Programmazione di uno stock adeguato di alloggi destinati all'ERS
Il Comune di Firenze ha già programmato alcuni interventi per mettere a disposizione patrimonio pubblico da destinare all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale). E' necessario affiancare a questo ulteriori alloggi per avere uno stock adeguato alla domanda che proviene dalla fascia sempre più numerosa di popolazione che non ha i requisiti per l'ingresso in ERP e non riesce a sostenere i costi di affitto del mercato libero. Pertanto chiediamo al Comune di Firenze di individuare ulteriori luoghi pubblici da destinare all'ERS, utilizzando i fondi Bei per finanziare progetti di rigenerazione urbana destinati a questa funzione. Chiediamo infine al Comune di investire le risorse necessarie per acquisire la proprietà di alloggi da destinare all'ERS attraverso la partecipazione a procedure liquidatorie e concorsuali, specie ove queste abbiano ad oggetto immobili suscettibili di pronta immissione sul mercato attraverso investimenti proporzionalmente contenuti.

Governance e ruolo del pubblico negli interventi di social housing
Il piano casa dell'Unione Europea e i fondi di coesione a questo destinati aprono importanti opportunità. Tuttavia riteniamo occorra chiarezza nelle progettualità che prevedono la compartecipazione pubblico-privato. Non possiamo più permetterci soluzioni in cui il pubblico mette risorse su beni che non rimangono nelle proprie disponibilità o che dopo alcuni anni perdono il vincolo di destinazione sociale.
Va pertanto individuato un nuovo modello di relazione: se le risorse sono pubbliche il patrimonio abitativo rimane pubblico, se le risorse sono miste il pubblico deve quantomeno acquisire la propria quota di investimento o poter riscattare la proprietà degli immobili decorso un determinato numero di anni e con modalità e costi che rendano certa la fattibilità della acquisizione sia dal punto di vista procedurale che economico, ove ne sussista il pubblico interesse. I soldi pubblici non possono contribuire a costituire un valore di rendita privato, né nel breve, né nel lungo termine.
Questo principio va tradotto in clausole vincolanti che dovranno stabilire il diritto di superficie su suolo pubblico e la prelazione e riscatto a prezzo predeterminato. Laddove la proprietà è privata occorre inoltre prevedere la possibilità di riscatto per gli inquilini una volta terminato il periodo di canone sociale.

Riuso a cubatura zero: rigenerare il territorio senza consumo di suolo
Il piano casa territoriale deve fare propria la filosofia della rigenerazione urbana a cubatura zero**,** concentrando le risorse sul recupero dei grandi contenitori dismessi sul territorio. Questo percorso deve realizzarsi attraverso Patti di Quartiere che vedano il coinvolgimento attivo delle organizzazioni sindacali e del terzo settore, affinché i nuovi interventi ERS non siano dormitori isolati, ma quartieri vivi dotati di servizi sociosanitari di prossimità, centri diurni per la terza età, spazi di aggregazione giovanile e portierato sociale.

Nuovi studentati pubblici
Prevedere nuovi studentati in immobili pubblici che corroborino l'offerta di diritto allo studio sul territorio per studenti che pur non avendo diritto alla borsa, hanno comunque necessità di un alloggio a canoni equi e sostenibili e, vista la particolare destinazione d'uso, attenzione alla qualità dei singoli alloggi e degli spazi comuni. A tal fine, si propone l'attivazione di un tavolo permanente tra il Comune di Firenze e l'Azienda DSU Toscana, volto a individuare gli immobili idonei da affidare alla gestione diretta del DSU o da convenzionare a canone calmierato.

Interventi di housing sociale destinati agli anziani
Occorre a questo fine immaginare progettualità organiche che tengano insieme il supporto all'abitare con le necessarie risposte di presa in carico sociale e sanitaria al fine di mantenere la condizione di autosufficienza, prevedendo inoltre criteri di accesso che, oltre al reddito, tengano conto dell'età, delle condizioni abitative e del grado di fragilità, garantendo priorità alle situazioni di maggior bisogno. Immaginiamo inoltre lo sviluppo di progetti integrati di co-housing intergenerazionale, volti a favorire la convivenza sinergica tra anziani, giovani lavoratori e studenti,

e la realizzazione di soluzioni abitative domotiche per la non autosufficienza e l'attivazione di servizi per garantire una rete di protezione socio-sanitaria diffusa e strutturata.

Alloggi per l'emergenza abitativa
Strutturare uno stock di alloggi per chi è in condizioni di emergenza, ad esempio vittime di sfruttamento lavorativo, senza dimora, condizioni di forte marginalità, approntando anche i correlati servizi di accompagnamento al primo abitare, ove necessario a garantire l'effettiva autonomia dei beneficiari. Una progettazione specifica va immaginata anche per i minori stranieri non accompagnati che escono dal sistema di accoglienza al compimento dei 18 anni e che ancora non sono in condizione di costruirsi un percorso di autonomia.

3. Azioni per il recupero dello stock abitativo privato per affitti a canone calmierato

Mappatura dei vuoti privati
Molti studi indicano un alto numero di alloggi vuoti e sfitti. Sulla scorta di quanto già fatto anche da un'altra Amministrazione Comunale dell'Area Metropolitana riteniamo fondamentale la mappatura degli appartamenti inutilizzati. La conoscenza del numero, della collocazione geografica urbana e di chi ne risulterà proprietario, permetterà di capire davvero la potenziale risposta all'enorme domanda di alloggi a canone concordato e di costruire una proposta convincente per immettere in questa fascia mercato questo grande numero di alloggi. A tal fine immaginiamo politiche del credito volte a supportarne la ristrutturazione, la messa a norma impiantistica e misure a garanzia in caso di morosità. Inoltre l'operazione riteniamo possa essere funzionale a far emergere eventuali casi di illegalità che sappiamo essere presenti nel territorio.

Agenzia Sociale per la Casa di ambito Metropolitano
La nascita di un soggetto pubblico che svolga questo ruolo non è più rinviabile e abbiamo interessanti esperienze da cui prendere spunto nelle altre città metropolitane. Sulla scorta del modello di Bologna immaginiamo una Agenzia Sociale per la Casa di ambito metropolitano: le lodevoli sperimentazioni nate negli ultimi anni in seno ai Comuni e alle Società della Salute dell'area metropolitana possono rappresentare la conferma di quanto è importante fare questo investimento. E' tuttavia necessario un intervento omogeneo in un territorio metropolitano che di fatto è urbanisticamente contiguo e una struttura forte e solida, nelle competenze e nella tenuta finanziaria, anche per rendere più sostenibili e consistenti gli interventi di garanzia. Non mancheranno infatti gli strumenti per valorizzare nella gestione le esperienze finora compiute tenendoli all'interno di una cornice organica. La funzione dell'Agenzia deve essere innanzitutto quella di reperire e intermediare domanda e offerta per supportare la stipula di affitti a canone concordato, offrendo convincenti garanzie in caso di morosità, anche con la partecipazione di istituti di credito e risorse del settore imprenditoriale, come nel modello in corso di sperimentazione a Padova. Infatti occorre intervenire in anticipo rispetto al rischio di morosità incolpevole, con la definizione di piani di rientro concordati e sostenibili.
L'agenzia può essere anche soggetto di facilitazione, orientamento e informazione per inquilini e locatori, nonché soggetto di informazione o gestione delle politiche per l'inclusione abitativa messe in campo dai Comuni e dalle Società della Salute. Pensiamo alle politiche di supporto per le fasce più vulnerabili, a partire dai cittadini stranieri che escono dalle misure di accoglienza e che pur avendo le risorse per sostenere un affitto subiscono pregiudizi e discriminazioni nell'accesso all'abitare.
Alla luce di queste funzioni l'Agenzia Sociale si candida ad essere anche l'osservatorio strutturale della domanda e offerta abitativa, monitorando l'andamento dei canoni a seconda delle zone/comuni/quartieri anche per orientare le politiche urbanistiche.
Inoltre pensiamo che l'Agenzia possa essere quel soggetto in grado gestire non solo i vuoti privati, ma anche eventuali appartamenti che emergono dalla mappatura degli enti pubblici, invitando anche

soggetti vocati a logiche solidaristiche a contribuire, pensiamo al patrimonio degli enti religiosi o di soggetti privati che già destinano patrimonio a questa funzione, ma al di fuori di una cornice organica. Questo sarebbe molto importante anche per offrire una dotazione di alloggi iniziale all'Agenzia. Immaginiamo un modello di governo simile a quella di Bologna che si è costituita mediante una Fondazione partecipata da Comune, Città Metropolitana e ASP (Azienda pubblica di Servizi alla Persona del Comune di Bologna). Ovviamente la natura ed il governo pubblico della struttura non impediscono opportune forme di relazione con gli attori del territorio che a vario titolo sono portatori di bisogni abitativi, né con realtà che hanno dimostrato competenze e capacità gestionali sul tema della crisi abitativa e del diritto alla casa.

Incentivi

Occorre strutturare un coerente piano di incentivi per i proprietari, con criteri selettivi e di progressività, affinché sia più appetibile destinare ad affitto a canone concordato e di lunga durata gli alloggi attualmente vuoti o convertire a questo uso alloggi attualmente adibiti a locazioni turistiche brevi.

Oltre a quanto già previsto dalla normativa nazionale rispetto alle agevolazioni fiscali e al loro possibile rafforzamento sul piano locale, sono necessari interventi di supporto al credito per i lavori di ristrutturazione e misure di garanzia al proprietario in caso di danni e morosità, tenendo presente che laddove questa sia incolpevole occorre supportare piani di rientro per scongiurare gli sfratti.

Regolamentazione affitti brevi e studentati privati

In merito alle locazioni turistiche brevi è stato costruito dal Comune di Firenze un sistema regolatorio coerente e solido, il più avanzato d'Italia. E' necessario che il Comune prosegua la collaborazione con l'Università la Sapienza e continui a monitorare costantemente gli squilibri tra ricettività e residenzialità nelle aree omogenee della città, in maniera tale estendere il blocco ad altre aree ove necessario o andare a riduzione, mediante il sistema delle licenze, una volta che dal 2028 sarà cessata la moratoria. Allo stesso tempo occorre uno studio simile anche sull'impatto nell'area metropolitana per consentire ai comuni ad alta tensione abitativa di intervenire.

Chiediamo al Comune di Firenze di effettuare uno studio sulla concentrazione proprietaria degli appartamenti adibiti a locazione turistica breve in maniera tale da poter utilizzare un criterio qualitativo che distingua tra i piccoli proprietari che integrano il proprio reddito e chi invece ha sul mercato più appartamenti.

Chiediamo che venga inoltre introdotta una regolamentazione su gli studentati privati per evitare che nuovi edifici ed aree siano convertite a questa funzione senza un formale di cambio di destinazione d'uso e quindi destituendo l'ente comunale del suo ruolo di pianificazione. Riteniamo che l'offerta di questo tipo di servizio sia già sovrabbondante e che anzi occorra controllare con rigore gli attuali studentati affinché rispettino le norme già previste dall'amministrazione.

Residenze per lavoratori

E' importante collaborare con le imprese, anche in sede di contrattazione aziendale, per ottenere soluzioni alloggiative stabili e foresterie destinate ai lavoratori pendolari o neo-assunti, trasformando così l'emergenza casa in una leva di sviluppo e attrattività del lavoro per tutto il territorio (sia nel privato, che nel pubblico impiego), chiedendo inoltre che una porzione dell'offerta abitativa sia destinata alla prossimità territoriale oltre che alla forza lavoro impiegata.

Alleanza per l'Abitare Firenze

ARCI Firenze, Associazione Casa Simonetta, Associazione C.I.A.O., Associazione Progetto Arcobaleno, Associazione Tutori Minori Stranieri Non Accompagnati, Auser Firenze, Auser Laboratorio Casa Abitare Solidale Aps, Caritas Firenze, CASAE, CGIL Firenze, CISL Firenze e Prato, COOP 21, Cooperativa CAT, Cooperativa Di Vittorio, Cooperativa Sociale onlus il Girasole, COSPE, CSD Diaconia Valdese, Federconsumatori Toscana, Fondazione Michelucci, GIT Firenze Banca Etica, OXFAM Italia, SICET Firenze, SUNIA Firenze, UDU Firenze, UIL Toscana, UNIAT Firenze, Unione Inquilini Firenze.