

PARTE SECONDA
PATRIMONI ABITATIVI

GLORIA PESSINA

INTRODUZIONE. POLITICHE, STRUMENTI E SOGGETTI PER PATRIMONI ABITATIVI PIÙ EQUI ED ECOLOGICI

Tra le numerose disparità ulteriormente esacerbate dalla pandemia, quelle relative al patrimonio abitativo sono tra le più evidenti. L'invito a restare a casa come misura di contenimento del contagio si è tradotto per parte della popolazione nell'obbligo di restringere il proprio ambito di vita per alcuni mesi all'interno di abitazioni sovraffollate, bisognose di manutenzione, dai costi eccessivi a fronte di una riduzione dei redditi. In sintesi, il patrimonio abitativo esistente sul territorio italiano si è rivelato in molti casi inadeguato. La pandemia ha reso evidenti gli esiti di politiche e interventi economico-finanziari che nel corso degli anni hanno portato all'inasprimento delle disuguaglianze nel campo dell'abitare in diversi paesi europei [Madden e Marcuse 2020]. In questo panorama, anche l'Italia ha scontato il progressivo disinvestimento da parte delle politiche pubbliche sui patrimoni abitativi, in particolare destinati alle popolazioni in condizioni di povertà [Tosi 2017], in deciso aumento a partire da marzo 2020 [Caritas Italiana 2020]. La pandemia ha inoltre messo in luce la pericolosità della dipendenza da forme di estrazione di valore dal patrimonio abitativo fortemente legate al turismo, già responsabili di processi di espulsione delle popolazioni di reddito medio-basso in molte città italiane negli ultimi anni [Gainsforth 2019].

Al momento della scrittura di queste brevi note introduttive (gennaio 2021), registriamo l'estensione del blocco degli sfratti per morosità fino al 30 giugno 2021 disposta dal «decreto Milleproroghe» (31 dicembre 2020) e la simultanea contestazione di questa misura da parte di alcuni soggetti di rappresentanza dei proprietari di case italiani. Tuttavia, come mostrano anche alcuni dei testi contenuti in questa sezione, il patrimonio abitativo di proprietà in Italia è fortemente differenziato dal punto di vista territoriale,

delle tipologie, dello stato di conservazione e degli attori che ne sono protagonisti [Filandri, Olagnero e Semi 2020]. La frammentarietà e scarsità dei dati a disposizione sulla proprietà residenziale in Italia, soprattutto al di fuori di alcune grandi città, non sta tuttavia scoraggiando l'avvio di alcune indagini più approfondite sul tema [Peverini 2020], nonché l'avanzamento di proposte di prelievo fiscale orientate a una maggiore equità, come vedremo anche in alcuni dei testi contenuti in questa sezione.

Se l'attuale emergenza sanitaria ha in parte messo in secondo piano lo stato di emergenza climatica nel quale già versava il territorio italiano, è bene qui ricordare quanto i due fenomeni siano interconnessi, nonché quanto la scarsa efficienza energetica di larga parte del patrimonio abitativo sia responsabile di una quota importante di emissioni [European Environmental Agency 2019]. Le proposte contenute in questa sezione tengono sullo sfondo gli effetti immediati della pandemia, proponendo visioni di più ampio respiro e azioni in grado di aggredire le forti disuguaglianze che si sono stratificate nel tempo nel panorama dei patrimoni abitativi italiani. Per questo, gli autori delineano il reale stato di tali patrimoni e individuano soggetti, risorse e strumenti attivabili già da ora per contrastare le disuguaglianze accumulate nel tempo, orientare le risorse straordinarie previste nell'ambito del *Recovery Plan* e contribuire a un'effettiva e diffusa transizione energetica.

La sezione «Patrimoni abitativi» si apre con la proposta per *La transizione energetica del patrimonio: comfort, equità, riduzione dell'uso di energia* di Silvia Erba e Lorenzo Pagliano, che riprende alcuni dei temi trattati da vari autori della sezione sulle strategie territoriali. Dopo aver delineato un quadro sulla relazione tra produzione di energia, emissioni e cambiamento climatico, che non esitano a definire «catastrofe», Erba e Pagliano insistono sulla necessità di ridurre drasticamente il fabbisogno di energia termica per il raffrescamento e riscaldamento del patrimonio abitativo. A questo scopo propongono interventi sia sul patrimonio stesso che sulle tariffe, con una «modulazione territorializza-

ta» degli incentivi già esistenti per la transizione energetica degli edifici residenziali.

Il tema degli incentivi fiscali e di una loro adeguata articolazione territoriale è al centro della proposta *Bonus edilizi: diversificazione e integrazione con politiche urbane e territoriali* di Federico Zanfi, Laura Daglio, Antonio Perrone e Simone Rusci. Dopo aver delineato le principali caratteristiche del «vasto patrimonio tipologicamente e territorialmente differenziato, in un quadro sociale ed economico in profonda ridefinizione», gli autori avanzano una valutazione sulla scarsa efficacia degli incentivi fiscali esistenti da vent'anni per la riqualificazione del patrimonio residenziale privato. Per garantire che le risorse vengano distribuite in modo più equo, gli autori propongono una serie di azioni concrete, differenziate in base ai contesti territoriali, per evitare che gli incentivi accrescano le disparità già esistenti e portino a ulteriori compromissioni ambientali.

Il patrimonio residenziale privato è anche l'oggetto della proposta *Case in affitto: il riuso del patrimonio privato in una prospettiva di locazione sociale* di Laura Daglio, Elena Marchigiani e Federico Zanfi. Gli autori prendono in considerazione la crescente domanda di alloggi a prezzi accessibili, l'attuale scarsità dell'offerta e la presenza di un patrimonio diffuso di alloggi sfitti nelle mani di piccoli proprietari. A partire dall'esperienza delle agenzie per l'affitto già attive in molti contesti a livello comunale, Daglio, Marchigiani e Zanfi immaginano un nuovo soggetto gestore «evoluto» in grado di svolgere il ruolo di efficace intermediatore tra una pluralità di attori, e di rendere disponibili alloggi a prezzi accessibili a livello comunale e sovracomunale, senza incrementare il patrimonio costruito.

La consapevolezza della crescente domanda di alloggi a prezzi accessibili è alla base della proposta *Edilizia residenziale pubblica: leve per incrementare il patrimonio disponibile* di Massimo Bricocoli, Carlo Cellamare, Francesca Cognetti e Elena Marchigiani. A fronte della forte domanda di alloggi accessibili, gli autori rilevano una preoccupante riduzione di finanziamenti dedicati all'Edilizia residenziale pubblica

(Erp), aggravata da fenomeni di alienazione iniziati negli anni Novanta. Per questo ritengono necessario un nuovo investimento nazionale su questo campo di politiche, accompagnato da un'approfondita raccolta di dati sul patrimonio residenziale pubblico. Bricocoli, Cellamare, Cognetti e Marchigiani propongono inoltre una serie di azioni per il recupero dei numerosi alloggi Erp vuoti e sfitti (14% sul totale) e per la conversione a Erp di altri patrimoni pubblici al momento inutilizzati.

Rendita, oneri e usi del suolo: una prospettiva di equità territoriale di Ezio Micelli e Simone Rusci conclude la sezione sui patrimoni abitativi. In questa proposta gli autori prendono in considerazione lo strumento della «perequazione», introdotto nel campo della pianificazione urbanistica «per la redistribuzione dei plusvalori e delle rendite generati dai processi di trasformazione urbana». Sebbene tale strumento abbia portato a processi di pianificazione più equi negli ultimi anni, gli autori ne rilevano alcuni aspetti ancora problematici, a partire dall'attuale applicazione limitata all'interno dei confini comunali. Tre le proposte operative degli autori, quella che direttamente ha attinenza con il tema dei patrimoni abitativi riguarda l'introduzione di diritti edificatori e crediti edilizi vincolati all'impegno per i proprietari di farsi carico di progetti di riqualificazione ambientale e sociale, in linea con l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e le disparità. Inoltre, Micelli e Rusci anticipano alcuni dei temi trattati nella sezione sulle «Infrastrutture della vita quotidiana», laddove propongono una maggiore articolazione territoriale delle dotazioni pubbliche risultanti dai processi perequativi e l'introduzione di ambiti perequativi intercomunali.

Riferimenti bibliografici

Caritas Italiana

2020 *Gli anticorpi della solidarietà. Rapporto 2020 su povertà ed esclusione sociale in Italia*, http://s2ew.caritasitaliana.it/materiali/Rapporto_Caritas_2020/Report_CaritasITA_2020.pdf.

- European Environmental Agency (EEA)
2019 *The European Environment – State and Outlook 2020. Knowledge for Transition to a Sustainable Europe*, <https://www.eea.europa.eu/publications/soer-2020>.
- Filandri, M., Olagnero, M. e Semi, G.
2020 *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*, Bologna, Il Mulino.
- Gainsforth, S.
2019 *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, Roma, DeriveApprodi.
- Madden, D. e Marcuse, P.
2020 *In difesa della casa. Politica della crisi abitativa*, Firenze, Editpress (ed. or. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*, London-New York, Verso, 2016).
- Peverini, M.
2020 *Cosa sappiamo sulla proprietà residenziale in Italia*, in «Lo stato delle città», 5, pp. 61-65.
- Tosi, A.
2017 *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Milano, Mimesis.

