

DOCUMENTO SUNIA REGIONI DEL SUD

In questa fase particolarmente complessa della vita politica e sociale del Paese, il SUNIA individua come priorità la costruzione di un'ampia alleanza sui temi della casa e dell'abitare, sollecitando Governo e Parlamento ad avviare un percorso condiviso, a partire dalla convocazione degli Stati Generali dell'Abitare, finalizzato alla definizione di un programma nazionale in grado di affrontare in modo strutturale la crescente emergenza abitativa.

In questa direzione, il SUNIA promuove momenti di confronto interregionale per valorizzare le specificità territoriali, nella consapevolezza che una proposta nazionale efficace debba necessariamente partire dalle differenze economiche, sociali e territoriali che caratterizzano le diverse aree del Paese.

Le Regioni del Mezzogiorno presentano una condizione abitativa profondamente diversa rispetto al resto d'Italia, segnata da criticità strutturali che richiedono politiche mirate, integrate e continuative nel tempo.

Il contesto del Mezzogiorno

Nel Mezzogiorno l'emergenza abitativa assume caratteristiche peculiari:

1. non è solo legata al costo degli affitti, ma anche alla fragilità economica diffusa;
2. si intreccia con fenomeni di spopolamento, precarietà lavorativa e marginalità sociale;
3. convive con una significativa presenza di patrimonio edilizio inutilizzato o degradato;
4. è aggravata dalla debolezza strutturale delle politiche pubbliche abitative.

A differenza del Nord, dove il problema principale è l'accessibilità economica in contesti ad alta domanda, nel Sud si registra una contraddizione evidente: ampie disponibilità immobiliari e, allo stesso tempo, forte disagio abitativo.

Le principali criticità

- 1. Bassi redditi e alta incidenza della povertà**
Il peso dell'affitto o dei costi abitativi incide in misura molto più elevata sui redditi familiari.
- 2. Elevata precarietà lavorativa e lavoro sommerso**
Condizione che rende difficile l'accesso al mercato della locazione e ai requisiti formali richiesti.
- 3. Ampio patrimonio edilizio degradato o inutilizzato** pubblico, privato e demaniale dismesso spesso localizzato nelle aree urbane, nei centri storici e nelle aree interne.
- 4. Debolezza strutturale dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)**
Carenza di investimenti, manutenzione insufficiente e insufficiente disponibilità di alloggi.
- 5. Spopolamento delle aree interne e dei piccoli comuni**
Interi territori si svuotano mentre aumenta la pressione abitativa nei pochi poli urbani.
- 6. Forte stagionalità del turismo**
Che produce effetti distorsivi sul mercato degli affitti, soprattutto nelle aree costiere.
- 7. Migrazione giovanile verso il Centro-Nord e l'estero**
Con conseguente impoverimento sociale e perdita di capitale umano.
- 8. Presenza significativa di vulnerabilità sociali**
Famiglie monoreddito, anziani soli, nuclei fragili e nuove povertà.

Il tema dell'insularità (Sicilia e Sardegna)

Per Sicilia e Sardegna, l'emergenza abitativa è ulteriormente aggravata dalla condizione di insularità, che comporta:

1. maggiori costi di costruzione e manutenzione degli immobili;
2. costi più elevati dei materiali e dei servizi;
3. maggiore difficoltà nell'attrarre investimenti pubblici e privati;
4. limitata mobilità territoriale, che riduce le possibilità di accesso al lavoro e quindi alla casa;
5. pressione turistica concentrata e spesso non regolata, che sottrae immobili alla residenza stabile.

Questi fattori producono un effetto cumulativo che rende necessario un riconoscimento specifico nelle politiche nazionali, anche attraverso misure compensative strutturali.

Le responsabilità politiche

Le politiche abitative nazionali e regionali degli ultimi decenni si sono dimostrate insufficienti, frammentate e prive di una visione strategica.

Si è assistito a:

1. assenza di investimenti strutturali;
2. utilizzo discontinuo delle risorse europee;
3. scarico delle responsabilità sui Comuni;
4. mancanza di strumenti stabili di sostegno all'affitto.

Nel Mezzogiorno, queste carenze hanno prodotto effetti ancora più gravi, ampliando le disuguaglianze territoriali.

Un elemento centrale di questa riflessione riguarda il cosiddetto **Piano Casa del Governo**, che pur riconoscendo formalmente la gravità dell'emergenza abitativa, presenta limiti strutturali e scelte che rischiano di penalizzare ulteriormente le Regioni del Mezzogiorno.

Il Piano, infatti, appare fortemente orientato a favorire strumenti di partenariato pubblico-privato, iniziative di housing sociale e meccanismi di incentivazione del mercato, senza prevedere un adeguato investimento diretto e strutturale nell'edilizia residenziale pubblica.

Una impostazione che può forse produrre risultati nelle aree del Paese caratterizzate da elevata capacità di attrazione degli investimenti e da mercati immobiliari dinamici, ma che si rivela largamente inadeguata nelle Regioni meridionali, dove la minore redditività degli interventi e la fragilità del tessuto economico e sociale rendono molto più difficile il coinvolgimento del capitale privato.

In vaste aree del Mezzogiorno il problema non è soltanto l'insufficienza dell'offerta abitativa, ma la condizione economica delle famiglie, la precarietà del lavoro, l'incidenza della povertà e la presenza di un vastissimo patrimonio pubblico e privato inutilizzato o degradato che necessita di ingenti investimenti pubblici per essere recuperato e restituito alla funzione sociale.

Il Piano governativo, inoltre, non affronta in modo adeguato alcune questioni decisive per il Sud:

1. non prevede risorse certe e continuative per il recupero e l'ampliamento del patrimonio ERP;
2. non garantisce un rifinanziamento strutturale del Fondo nazionale per il sostegno all'affitto e del Fondo per la morosità incolpevole;
3. non introduce strumenti specifici per contrastare lo spopolamento delle aree interne e dei piccoli comuni;
4. non riconosce la particolare condizione di insularità di Sicilia e Sardegna, che determina maggiori costi di costruzione, manutenzione e gestione del patrimonio abitativo;
5. non tiene conto della debole capacità finanziaria di molti Comuni meridionali, spesso privi delle risorse tecniche e amministrative necessarie per attuare programmi complessi;
6. non affronta in maniera sufficientemente incisiva gli effetti delle locazioni brevi nei territori turistici del Mezzogiorno.

Vi è inoltre una evidente contraddizione di fondo: si continua a parlare di emergenza casa senza mettere al centro una politica pubblica nazionale basata sull'aumento del patrimonio abitativo sociale e sul riconoscimento del diritto all'abitare come diritto universale. Si privilegia invece una logica di interventi frammentati e sperimentali che rischia di accentuare le disuguaglianze territoriali, favorendo soprattutto i contesti già economicamente forti e lasciando indietro le aree del Paese maggiormente segnate da fragilità economiche e sociali.

Per queste ragioni, le Regioni del Mezzogiorno ritengono che il Piano Casa debba essere modificato radicalmente e integrato con misure straordinarie e strutturali capaci di affrontare le specificità del Sud, ridurre i divari territoriali e garantire a tutti i cittadini il diritto a una casa dignitosa e accessibile.

Proposte per una piattaforma del Mezzogiorno

Si rende necessaria una nuova stagione di politiche abitative fondata su una piattaforma specifica per il Sud:

A- Piano straordinario per il recupero del patrimonio esistente.

Recupero, riqualificazione e riuso del patrimonio pubblico e privato inutilizzato, con priorità ai centri storici e alle aree interne.

B - Rafforzamento dell'edilizia residenziale pubblica

Blocco della dismissione e ampliamento dell'ERP attraverso:

- nuove costruzioni mirate;
- acquisizione e ristrutturazione di immobili esistenti.

C - Destinazione strutturale di risorse regionali

Impegno delle Regioni a destinare almeno il 2% del bilancio alle politiche abitative, con particolare attenzione al recupero urbano.

D - Sostegno all'affitto e alla morosità incolpevole

Rifinanziamento stabile dei fondi, ampliamento della platea e semplificazione dei criteri di accesso, tenendo conto della realtà del lavoro precario e informale.

E - Politiche fiscali per la locazione a canone concordato

- Incentivare i proprietari attraverso strumenti di garanzia pubblica;
- contrastare l'evasione e il mercato irregolare.

F- Regolazione delle locazioni brevi

Particolarmente nelle aree turistiche del Sud, per evitare:

- espulsione dei residenti;
- desertificazione sociale dei centri storici.

G - Piano per l'abitare nelle aree interne

Incentivi per il ripopolamento attraverso:

- recupero edilizio;
- servizi essenziali;
- politiche integrate casa-lavoro.

H - Interventi specifici per le isole

- fondi aggiuntivi compensativi;
- incentivi per edilizia sociale;
- misure per contrastare il caro abitativo legato allo svantaggio dell'insularità
- estensione dell'agevolazione della cedolare secca al 10% a tutti i centri abitati delle due isole con oltre 10 mila abitanti

I - Student housing e diritto allo studio

Piano straordinario per alloggi universitari per contrastare:

- emigrazione studentesca;
- disuguaglianze nell'accesso all'università.

L - Rafforzamento degli Osservatori regionali e territoriali sulla casa

Per renderli strumenti effettivi di programmazione e monitoraggio delle politiche abitative.

Conclusione

L'emergenza abitativa nel Mezzogiorno non è solo una questione sociale, ma una vera e propria questione di sviluppo e coesione territoriale.

Senza un intervento strutturale:

- continueranno lo spopolamento e l'emigrazione;
- aumenteranno le disuguaglianze;
- si indebolirà ulteriormente la tenuta sociale delle comunità.

Per queste ragioni, le Regioni del Mezzogiorno chiedono con forza:

1. una politica nazionale sull'abitare;
2. il riconoscimento delle specificità territoriali;
3. un impegno straordinario e duraturo per garantire il diritto alla casa.

