



Il Piano casa che serve è un patto con lo stato contro l'illegalità

Il Piano casa è ormai legge dello stato e la partita vera si gioca adesso, nella sua attuazione. E' un passaggio atteso da decenni, nato con l'obiettivo di favorire il diritto all'abitare di famiglie, studenti e giovani lavoratori. Nessun programma di questa ampiezza, però, può reggersi soltanto sulle risorse pubbliche. Per rispondere davvero all'emergenza abitativa è indispensabile costruire una collaborazione tra pubblico e privato, capace non solo di attirare capitali ma anche di trattenerli in Italia. Gli investitori guardano con interesse al mercato italiano, ma per scegliere il nostro paese servono due condizioni: un quadro normativo e fiscale che renda sostenibili gli investimenti e la certezza del diritto. Solo tutelando chi investe si possono mobilitare le risorse necessarie per affiancare lo stato nella rigenerazione urbana, aumentare l'offerta residenziale, immettere sul mercato abitazioni a prezzi accessibili e ridurre la pressione sociale sul tema della casa. Chi alloca risorse ingenti nel nostro paese deve poter contare su regole chiare e su istituzioni che tutelino il diritto di proprietà. Soltanto bilanciando il diritto alla casa con quello alla proprietà e all'iniziativa economica si può creare uno spazio di sviluppo condiviso. Questo equilibrio, però, viene compromesso quando le occupazioni abusive vengono in qualche modo "istituzionalizzate" o tacitamente accettate come surrogato delle politiche pubbliche. Le occupazioni prolungate di interi complessi immobiliari, sottratti per anni ai legittimi proprietari, come è accaduto

per Spin Time a Roma o per il Leoncavallo a Milano, impongono una riflessione. In questi casi l'illegalità non coincide soltanto con la violazione della proprietà privata, ma produce un rischio anche per chi occupa gli immobili e per chi vive nelle aree circostanti. In un immobile detenuto senza titolo è infatti impossibile programmare seriamente gli investimenti necessari a garantirne sicurezza e abitabilità: gli impianti non possono essere regolarmente messi a norma, la prevenzione incendi non può essere certificata, le verifiche strutturali non possono essere aggiornate, l'agibilità non può essere garantita. La sicurezza non manca necessariamente per trascuratezza di chi vi abita, spesso in condizioni di fragilità: manca perché senza un titolo giuridico è molto più difficile renderla effettiva. Il diritto alla casa non si afferma dunque sospendendo le norme che rendono un immobile abitabile, ma attraverso programmazione di lungo periodo e collaborazione tra pubblico e privato. C'è poi un altro elemento, soprattutto quando gli immobili occupati appartengono a investitori istituzionali che gestiscono patrimoni per conto di enti previdenziali, ordini professionali o fondazioni. In questi casi a essere compromesso può essere il rendimento di patrimoni destinati a garantire nel tempo prestazioni previdenziali e pensionistiche. Non si può affrontare il disagio abitativo trasferendone semplicemente il costo da una categoria di cittadini a un'altra. Aiutare chi è in difficoltà non può significare mettere a rischio i risparmi e le pensioni di altri lavoratori. La strada de-

ve essere diversa: aumentare l'offerta di abitazioni a prezzi sostenibili e creare condizioni stabili perché pubblico e privato possano coinvestire nella loro realizzazione. E' arrivato il momento di riconoscere che la capacità di rispondere ai bisogni fondamentali dei cittadini passa inevitabilmente anche dall'attivazione dei capitali privati. Il settore pubblico, da solo, non dispone delle risorse necessarie per affrontare la pressione abitativa, ma allo stesso tempo non è pensabile trasferire sul settore privato il costo di un'emergenza sociale. Occorre costruire partenariati capaci di tenere insieme sostenibilità finanziaria e finalità sociale. Tollerare invece il consolidarsi delle occupazioni abusive trasmette un segnale di forte incertezza agli investitori. La possibilità di non poter disporre del proprio immobile per anni rappresenta un deterrente agli investimenti e rischia di paralizzare proprio i progetti necessari ad aumentare l'offerta di affordable housing, recuperare il patrimonio edilizio, riqualificare i quartieri e limitare il consumo di nuovo suolo. L'industria immobiliare non chiede corsie preferenziali, ma un contesto normativo affidabile e un rapporto di fiducia con le istituzioni. La riuscita del Piano casa passa anche da qui: da una collaborazione tra pubblico e privato ancorata alla legalità. Solo così si può costruire un'offerta abitativa moderna, sicura e inclusiva e trovare un equilibrio reale tra diritto all'abitazione, tutela della proprietà e sviluppo urbano.

Davide Albertini Petroni
presidente di Confindustria
Assoimmobiliare

