

Politiche abitative 2030

7 spunti per politiche abitative innovative in Alto Adige

La legge provinciale ,territorio e paesaggio‘ entrerà in vigore il 1° luglio e si sta lavorando a pieno ritmo alla nuova legge sull’edilizia agevolata. “La legge sull’edilizia abitativa degli anni ’70 è nata con l’aspirazione di modellare lo sviluppo sociale dei prossimi 40 anni. Con la stessa pretesa ora dobbiamo partecipare alla stesura della nuova legge”, dice il Presidente IPL Dieter Mayr spronando sindacati e associazioni del sociale. Il nuovo studio IPL “Politiche abitative 2030: verso un cambio di paradigma” può servire come orientamento.

“Un tetto per chi vive e lavora in Alto Adige”. Ciò che in via di principio appare facile, nella realtà non è affatto scontato – lo sguardo sulla realtà abitativa in Alto Adige lo mostra chiaramente. Nel Barometro IPL, il 90% dei lavoratori e delle lavoratrici identifica negli elevati prezzi immobiliari il principale problema nell’acquisto della casa di proprietà. Questo porta molte famiglie in difficoltà, soprattutto quelle che devono vivere solo con un reddito in famiglia.

La realtà sociale oggi è un’altra rispetto a quella degli anni ’70. “Le politiche abitative del futuro devono fornire risposte adeguate ai cambiamenti sociali intervenuti negli anni e in parte anche anticipare il futuro”, sottolinea il Direttore IPL Stefan Perini. “Il fatto che la Provincia di Bolzano abbia competenza primaria in tema di edilizia agevolata permette comunque un certo grado di manovra”.

In uno nuovo studio l’IPL illustra le politiche abitative per l’Alto Adige del futuro. Nello stesso si trovano anche 7 spunti che possono spingere l’Alto Adige verso un abitare socialmente equo e economicamente accessibile.

Spunto 1: un tetto per chi vive e lavora in Alto Adige

La società di oggi è digitale, mobile e le biografie professionali e famigliari sono più discontinue rispetto al passato. In molti settori nell’era ‘post-corona’ tornerà la carenza di manodopera qualificata. La principale pretesa delle politiche abitative deve essere la piena soddisfazione del fabbisogno abitativo primario per chi vive e lavora in Alto Adige, indipendentemente dal numero di anni di residenza. Il criterio del bisogno abitativo primario deve prevalere sugli anni di residenza in provincia.

Spunto 2: separare i mercati dell’abitare

Le abitazioni per il mercato della ‘prima casa’ andranno separate in maniera netta dagli alloggi sul libero mercato. Il vincolo sociale garantisce l’impermeabilità del mercato per soddisfare il fabbisogno abitativo primario da quello libero, impedendo che l’investimento pubblico venga subito messo a ricavo dal settore

privato. L'IPL ribadisce l'importanza di mantenere periodi lunghi (20 anni o illimitato), in linea col principio "risorse pubbliche per beni pubblici".

Spunto 3: Osservatorio casa

Per rispondere adeguatamente alle necessità abitative odierne e per impostare correttamente le politiche future è necessaria una fotografia dettagliata dell'attuale situazione. Questo può essere realizzato con un Osservatorio in grado di monitorare la situazione abitativa in maniera puntuale in tutti i Comuni, lavorando con gli stessi per mettere in rete domanda e offerta. L'Osservatorio casa sarà anche responsabile della rilevazione dei prezzi delle abitazioni in ogni Comune, per calcolare il calmiere dei prezzi di vendita e il canone di locazione, fissato al 75% del prezzo di mercato rilevato in quel luogo, invece che essere un canone unico per tutta la provincia.

Spunto 4: governare fenomeni di sharing-economy

L'ascesa delle piattaforme di sharing economy non si ferma alle porte dell'Alto Adige. Portali online come *booking* o *airbnb* sono co-responsabili se oggi i piccoli proprietari preferiscono mettere a disposizione i loro appartamenti a turisti piuttosto che a soggetti residenti sul territorio – studenti, lavoratori/lavoratrici, famiglie. Deve essere attuato un sistema di incentivi/disincentivi per evitare che questi fenomeni diventino ingovernabili.

Spunto 5: generare più offerta adottando soluzioni intelligenti

In Alto Adige, abitazioni grandi incontrano nuclei familiari piccoli. Ottimizzando il patrimonio abitativo esistente si potrebbe generare ulteriore offerta, mantenendo allo stesso tempo inalterato il consumo di suolo. A tal fine l'IPL propone l'introduzione di un bonus a favore di quanti optino per la suddivisione di immobili e appartamenti, ad esempio dividendo un appartamento grande in due appartamenti più piccoli. Nell'edilizia sociale (IPES) la rotazione 'interna' all'edificio degli alloggi deve diventare lo standard. Vanno elaborate strategie per riassegnare periodicamente gli alloggi in modo da soddisfare le esigenze particolari legate al periodo della vita familiare.

Spunto 6: premiare il risparmio casa

Favorire l'accesso alla prima casa avrà un ruolo di primo piano anche nelle politiche abitative dell'Alto Adige del futuro – ma non per mancanza di alternative e non necessariamente attraverso contributi a fondo perduto. Per il cosiddetto 'ceto medio' della popolazione - famiglie troppo 'povere' per competere sul libero mercato ma troppo 'ricche' per poter accedere all'edilizia agevolata, devono essere sostenute alternative che promuovono il risparmio. Si pensi al 'risparmio casa' o a mutui agevolati per coloro che hanno già accantonato una buona parte della somma d'acquisto della casa.

Spunto 7: incentivare l'incontro tra domanda e offerta

L'ente pubblico dovrebbe utilizzare strumenti economici e fiscali per spingere sul mercato della locazione appartamenti sottoutilizzati o sfitti. Questo può avvenire tramite l'IMI (Imposta municipale sugli immobili). Possono essere creati stimoli positivi, come una minore tassazione per gli alloggi in locazione a residenti, o negativi, come l'aumento dell'aliquota nel caso di abitazioni inutilizzate per un lungo periodo oppure utilizzate a vario titolo come residenze per turisti. Va favorita la creazione di un'agenzia di intermediazione non-profit sull'esempio della 'Fondazione Welfare Ambrosiano', finalizzata a far incontrare proprietari di alloggi in-/sottoutilizzati e potenziali inquilini ad un canone di locazione concordato.

Ulteriori dettagli verranno presentati oggi (Venerdì, 19 giugno) alle ore 17:00 nel Webinar "Politiche abitative 2030: Nuovi approcci per l'Alto Adige". La partecipazione è gratuita. L'iscrizione è ancora possibile attraverso il link <https://bit.ly/3d1Oyya>

La documentazione del Webinar e la registrazione integrale del video saranno disponibili a partire da lunedì sul sito dell'Istituto: www.afi-ipl.org nella sezione 'eventi'. Sempre sul sito si potrà anche scaricare lo studio "Politiche abitative 2030: verso un nuovo paradigma".

Per ulteriori informazioni ci si può rivolgere al Direttore IPL Stefan Perini (T. 349 833 40 65, stefan.perini@afi-ipl.org) o all'autore dello studio, il ricercatore IPL Lorenzo Vianini (T. 0471 41 88 30, lorenzo.vianini@afi-ipl.org).