

## Abitare

# Obiettivo 2030: la casa per tutti

**“Rendere l’abitare economicamente accessibile, rinforzare l’edilizia sociale, estendere il mercato dell’affitto: questi devono essere i capisaldi per ideare le future politiche abitative dell’Alto Adige”, così il direttore dell’IPL Stefan Perini delinea le richieste principali dell’Istituto. È indispensabile che “spetti all’ente pubblico la parte preponderante dell’aumento di valore di un terreno dovuto al cambio di destinazione d’uso”. Che l’introduzione del ‘prezzo calmierato’ possa portare a un mercato delle abitazioni economicamente accessibile ed un minore consumo di suolo sarà verificato alla prova dei fatti, ritiene l’IPL.**

Abitare in modo economicamente sostenibile è una delle preoccupazioni principali dei lavoratori dipendenti altoatesini. Questo è stato dimostrato con i dati del Barometro IPL. La Giunta provinciale intende affrontare la questione già in questa legislatura, sia per quanto riguarda l’urbanistica che per l’edilizia abitativa agevolata. “Il 2017 è un anno chiave per le politiche abitative dell’Alto Adige: per questo l’IPL ha analizzato accuratamente il tema abitare, orientandosi secondo i bisogni dei lavoratori dipendenti”, così il direttore IPL Stefan Perini. Lo studio IPL approfondisce i possibili sviluppi della società altoatesina, quali possano essere le condizioni affinché abitare sia economicamente accessibile e socialmente equo.

Il nuovo quadro normativo delle politiche abitative dovrà prendere in considerazione il nuovo sviluppo della società. Ma come sarà l’Alto Adige del 2030? Alcuni trend sono inconfondibili, rileva l’IPL: l’aspettativa di vita cresce, le classi di età più anziane sono in espansione, le biografie familiari diventano più frammentate e i nuclei familiari piccoli sono in aumento. Il ruolo delle lavoratrici si consolida. Il bisogno di forza lavoro è in crescita e di conseguenza l’immigrazione e la mobilità della forza lavoro. La sede di lavoro e le residenze vengono cambiate sempre più spesso e nella *sharing economy* prevale il principio dell’utilizzo rispetto a quello della proprietà.

Le nuove prospettive per le politiche abitative dell’Alto Adige dovrebbero orientarsi secondo questi punti fermi, secondo l’IPL:

- **‘Un tetto per tutti!’.** Prioritaria è la soddisfazione del bisogno abitativo primario. Per questo motivo devono essere mantenuti ed estesi gli elementi sociali delle politiche abitative esistenti. I criteri di residenza dev’essere ammorbidito in modo da permettere l’immigrazione e la mobilità di forza lavoro. Inoltre il vincolo sociale dovrebbe diventare eterno, con la possibilità però di riscattare l’abitazione.
- **Prezzo calmierato: una soluzione parziale.** L’introduzione di un calmierato dei prezzi delle abitazioni ha lo scopo di stimolare il settore immobiliare attraverso uno strumento economico di libero mercato. Il prezzo calmierato non porta inevitabilmente alla costruzione di alloggi economicamente accessibili e di qualità, ma solamente in presenza di alcune condizioni – essenzialmente,

solo se vi sarà pressione per un abbassamento del livello dei prezzi di acquisto dei terreni o di costruzione. L'edilizia sociale rimarrà comunque indispensabile per soddisfare il bisogno abitativo di parte della società, indipendentemente dalla realizzazione di abitazioni a prezzo calmierato.

- **Osservatorio provinciale casa.** La sua introduzione è necessaria per garantire trasparenza nel mercato immobiliare e fornire utili informazioni all'ente pubblico per la determinazione del calmierato e dei valori di riferimento per l'esproprio.
- **Costruire sul costruito prima che nel verde: non solo a parole.** Le linee guida per la nuova gestione del territorio pongono l'attenzione sulle zone già edificate e la rivalutazione del patrimonio edilizio esistente. Solo con parsimonia andrà utilizzato nuovo suolo. Non devono esserci ulteriori incentivi per introdurre sul mercato nuove zone di espansione.
- **Il cambio di destinazione d'uso non può essere oggetto di speculazione,** perché è un atto politico motivato dal pubblico interesse. Due terzi dell'incremento di valore dovuto al cambio di destinazione d'uso deve essere destinato al Comune, in modo che esso possa finanziare progetti infrastrutturali o cedere a prezzi agevolati il terreno per la realizzazione di edilizia sociale.
- **Rendere l'affitto più attraente:** il mercato della locazione deve essere esteso, con particolare attenzione alle necessità di giovani, immigrati e famiglie meno abbienti. Per riuscirci bisogna rendere l'affitto attrattivo sia per il locatario che per il locatore. Affittare a diverse classi sociali è interessante anche per l'IPES, che in questo modo potrebbe garantire la mixité sociale. Le nuove politiche abitative dovrebbero assicurare l'introduzione delle abitazioni non occupate nel mercato dell'affitto, a condizioni economiche vantaggiose e sicure.
- **Introdurre nuovi modelli abitativi:** L'invecchiamento della società e le nuove esigenze dei giovani portano a sperimentare nuovi modelli abitativi, come il co-housing e il co-working. Queste abitazioni rinforzano la mixité e quindi anche la mobilità sociale.
- **Creare offerta di abitazioni anziché sostenere la domanda.** È necessario sopperire alla carenza di abitazioni atte a soddisfare il bisogno abitativo primario. Accanto al mercato privato ha un ruolo importante l'edilizia sociale. Soprattutto gli areali militari dismessi possono diventare zone di insediamento aggiuntive. Per riuscire a ridurre la tensione sul mercato delle abitazioni e quindi sul livello dei prezzi delle stesse è indispensabile agire sull'offerta. È da prendere in considerazione la possibilità di eliminare, sul medio o lungo periodo, gli attuali contributi di sostegno alla domanda.

Lo studio IPL 'Abitare 2030 – Nuove prospettive per le politiche abitative dell'Alto Adige' è disponibile sul sito dell'Istituto, [www.afi-ipl.org](http://www.afi-ipl.org). Per ulteriori informazioni rivolgersi agli autori dello studio Friedl Brancalion (T. 0471 41 88 40, [friedl.brancalion@afi-ipl.org](mailto:friedl.brancalion@afi-ipl.org)) e Lorenzo Vianini (T. 0471 41 88 42, [lorenzo.vianini@afi-ipl.org](mailto:lorenzo.vianini@afi-ipl.org)).