

PARTECIPAZIONE ATTIVA

Movimento Popolare dei Cittadini Italiani

Documento di proposta — 12 maggio 2026 — Versione 8

IL DIRITTO ALLA CASA: DIRITTI E DOVERI

La proposta concreta di Partecipazione Attiva per una riforma strutturale dell'abitazione in Italia

“Se non c'è equilibrio tra diritti e doveri con azioni certe, resta solo quattro chiacchiere tra amici.”

Premessa

La casa è un bisogno primario. In Italia non è ancora un diritto fondamentale garantito dalla Costituzione, mentre le liste d'attesa per gli alloggi popolari contano 250.000 famiglie e il 79% dei giovani tra i 20 e i 29 anni vive ancora con i genitori — quasi il doppio della media europea.

Questa proposta non è un manifesto assistenzialista né una difesa acritica della proprietà privata. È una posizione di responsabilità repubblicana: lo Stato garantisce il diritto, il cittadino rispetta il patto. Senza questa simmetria, qualunque riforma resta demagogia.

Il decreto-legge n. 66 del 7 maggio 2026 (Piano Casa) ha avviato interventi urgenti su ERP, housing sociale e rigenerazione urbana. Partecipazione Attiva lo considera un punto di partenza necessario, ma insufficiente: un piano edilizio senza riforma della gestione, della trasparenza e della reciprocità tra Stato e cittadino rischia di riprodurre gli stessi problemi su scala maggiore. Questa proposta affronta ciò che il decreto non tocca.

La crisi in numeri

Per capire la scala del problema è necessario partire dai dati:

- **250.000 famiglie** in lista d'attesa per una casa popolare
- **24.000+** alloggi ERP occupati abusivamente, sottratti sia all'assegnazione che alla manutenzione
- **79%** dei giovani 20–29 anni vive con i genitori (media UE: 54%)
- Affitto medio: Milano 47% del reddito, Roma 36%, Bologna 38%
- **ATER Roma:** 51 milioni di euro l'anno di canoni non pagati; credito accumulato 1,25 miliardi
- **19%** dei nuclei ERP è moroso; i ricavi coprono solo il 45% dei costi di gestione

Fonti: Ministero delle Infrastrutture, ATER Roma, RIFday, Segugio.it, BusinessOnline, Corte Costituzionale sentenza n.1/2026

1. Riforma costituzionale

Il riconoscimento esplicito del diritto all'abitazione tra i diritti sociali fondamentali

L'art. 47 della Costituzione parla di "accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione" — non di diritto fondamentale. La proposta è di inserire nella Carta il **riconoscimento esplicito del diritto all'abitazione dignitosa tra i diritti sociali fondamentali della Repubblica**, accanto alla tutela della salute e del lavoro.

Non un regalo, ma un **obbligo strutturale dello Stato** di creare le condizioni perché ogni cittadino abbia un tetto. Come ha affermato il Commissario UE Dan Jørgensen: *"Avere accesso a un'abitazione dignitosa non è un lusso: è un diritto umano."*

2. Censimento obbligatorio del patrimonio ERP

Lo Stato non sa quante case pubbliche ha

Nel 2026 lo Stato non conosce il numero esatto degli alloggi pubblici né chi li occupa realmente. È un'anomalia inaccettabile:

- Anagrafe digitale nazionale del patrimonio ERP, aggiornata ogni anno: numero, ubicazione, dimensione, occupante, titolo giuridico
- Verifica biennale obbligatoria dei requisiti degli assegnatari (reddito, composizione del nucleo, residenza effettiva)
- Pubblicazione online dei dati aggregati per regione e comune — piena trasparenza
- Supporto agli enti locali attraverso strumenti digitali condivisi e fondi dedicati alla gestione amministrativa del patrimonio ERP

3. Stop all'ereditarietà dell'alloggio pubblico

La casa popolare non è un bene di famiglia

La normativa attuale consente il subentro nell'alloggio a parenti o affini entro il terzo grado quasi automaticamente. Molte abitazioni vengono tramandate come proprietà privata, sottraendole a chi ne ha bisogno:

- Ogni cambio di occupanti richiede una nuova domanda e una nuova verifica dei requisiti, senza automatismi
- Se il nucleo familiare si riduce, l'ente verifica la proporzionalità rispetto al bisogno attuale
- La procedura di revoca segue tempi certi e garantiti: preavviso scritto all'assegnatario, due accertamenti annuali consecutivi di conferma, provvedimento adottato entro 30 giorni dall'ultimo accertamento — modello già vigente in alcune regioni (es. Lombardia, r.r. 2025)
- Ogni decisione di revoca dell'assegnazione garantisce il diritto al contraddittorio, la valutazione sociale preventiva nei casi fragili (anziani soli, disabilità, minori) e il diritto di ricorso amministrativo

4. Patto di responsabilità abitativa

Diritti e doveri certi, firmati all'assegnazione

La casa pubblica si degrada anche per l'indifferenza di chi la abita: cantine usate come depositi, terrazze occupate, ascensori vandalizzati, spazi comuni abbandonati. Il patto di responsabilità è un documento firmato all'assegnazione:

- Mantenere l'alloggio in condizioni dignitose — ispezioni periodiche programmate e comunicate con anticipo
- Non occupare spazi comuni (cantine, terrazze, androni) con uso privato
- Partecipare alle assemblee condominiali
- Sistema di punteggio positivo: chi mantiene bene ottiene priorità al rinnovo e alla prelazione sull'acquisto
- Cessazione dell'assegnazione per chi degrada sistematicamente, con tempi certi — previo contraddittorio e, nei casi di fragilità accertata, accompagnamento sociale

5. Morosità cronica: fine dell'impunità

Distinguere chi non può da chi non vuole

A Roma ATER perde 51 milioni di euro l'anno per canoni non pagati. Il canone medio è 100 euro al mese, ma il 50% degli inquilini non lo versa. I ricavi reali per alloggio sono 600 euro l'anno a fronte di 1.800 euro di costi di gestione: gli enti non hanno fondi per la manutenzione, le case si deteriorano, tutti ci perdono.

- **Morosità incolpevole** (perdita del lavoro, malattia, eventi improvvisi): fondo di garanzia temporaneo con rimborso rateale concordato
- **Morosità cronica volontaria**: procedure di recupero crediti veloci e automatiche; perdita del diritto all'assegnazione con tempi certi, non decennali
- Pubblicazione annuale dei tassi di morosità per ente e comune — trasparenza obbligatoria

6. Gestione condominiale

Chi paga non subisce le conseguenze di chi non paga

Nelle case popolari il proprietario pubblico risponde in solido per le spese insolute degli assegnatari morosi. Il risultato: chi paga regolarmente subisce tagli a riscaldamento, acqua o ascensore per colpa altrui:

- Fondo di solidarietà condominiale gestito dall'ente, che copre le spese in caso di morosità e addebita il costo direttamente al moroso
- I servizi essenziali (acqua, riscaldamento) non possono essere sospesi ai paganti regolari per inadempienze altrui
- Contratti di utenza intestati all'ente gestore — controllo diretto e recupero immediato

- Tempi massimi di recupero: l'ente avvia la procedura entro 60 giorni dall'intervento del fondo; il recupero crediti verso il moroso si conclude entro 18 mesi, salvo contenzioso giudiziale

7. Patrimonio privato inutilizzato: incentivi, non divieti

Il problema non è solo la carenza fisica di case

Il problema abitativo nelle grandi città deriva da un insieme di offerta insufficiente, accessibilità economica e distribuzione inefficiente del patrimonio disponibile. Milioni di abitazioni risultano non utilizzate, ma è necessario distinguere tra immobili inagibili, seconde case stagionali in zone a bassa domanda, e abitazioni effettivamente disponibili ma tenute vuote nelle città ad alta pressione abitativa. Su queste ultime si interviene con incentivi strutturali:

- **Cedolare secca al 10%** per chi affitta con canone concordato pluriennale (oggi al 21% libero)
- Detrazione IRPEF totale sui canoni concordati di durata superiore a 4 anni
- Tassazione progressiva sulle abitazioni sfitte oltre la seconda, nelle zone ad alta tensione abitativa

Particolare attenzione va alla **fascia intermedia** esclusa sia dall'edilizia popolare sia dal mercato libero: per questi nuclei servono strumenti di housing sociale e affitto calmierato, con canoni superiori all'ERP ma inferiori al mercato, finanziati anche tramite convenzioni con il privato sociale.

Sugli affitti brevi a uso turistico, la proposta è di **regolamentazione, non di divieto**:

- Licenza comunale obbligatoria con numero massimo di alloggi per zona
- Tetto annuale di giorni (es. 120 gg/anno): oltre tale soglia, obbligo di classificazione come attività ricettiva
- Obbligo di residenza anagrafica per il locatore in regime agevolato
- Facoltà dei Comuni di sospendere nuove autorizzazioni nelle zone a rischio spopolamento residenziale

8. Liste d'attesa: criteri sul bisogno reale

Assegnare in base alla necessità, non alla numerosità

La sentenza n. 1 dell'8 gennaio 2026 della Corte Costituzionale ha stabilito che nelle graduatorie ERP deve prevalere il reale stato di bisogno. La proposta concorda e aggiunge:

- Il punteggio misura il **disagio documentato** (reddito, condizione abitativa attuale, fragilità sanitaria), non il numero di componenti in assoluto
- Gli alloggi vengono assegnati proporzionalmente alla dimensione del nucleo: un bilocale a una coppia, non a una famiglia di sei
- Monitoraggio continuo del reddito: chi migliora significativamente la propria situazione contribuisce con un canone più alto o lascia spazio a chi ha più bisogno, secondo modalità definite per legge

La sostenibilità economica della proposta

Quanto costa e cosa produce

Una proposta seria deve rispondere alla domanda: chi paga? La risposta è che la maggior parte delle misure non richiede nuova spesa pubblica, ma recupera risorse già disperse nel sistema.

► Recupero di risorse esistenti		
Misura	Stima	Effetto
Morosità ERP	300–400 mln/anno* (stima indicativa)	Riduzione dal 19% al 10% libera risorse senza nuovi fondi
Alloggi abusivi recuperati	24.000+ unità	Restituzione al circuito legale riduce lista d'attesa
Risparmio su contenziosi	Significativo	Procedure certe abbattano costi legali degli enti gestori
► Misure a costo zero o autofinanziato		
Misura	Stima	Effetto
Censimento digitale ERP	Costo amm.vo	Finanziabile con fondi PNRR già stanziati per PA digitale
Patto di responsabilità	Zero	Riduce i costi di manutenzione straordinaria
Riforma liste d'attesa	Zero	Distribuzione più efficiente del patrimonio esistente
► Misure che generano gettito		
Misura	Stima	Effetto
Tassazione case sfitte	Gettito aggiuntivo	Reinvestito nel fondo edilizia residenziale pubblica
Regolamentazione affitti brevi	Licenze comunali	Risorse ai Comuni per politiche abitative locali
► Misure che richiedono copertura dedicata		
Misura	Stima	Effetto
Riforma costituzionale	Iter parlamentare	Nessun costo diretto aggiuntivo
Fondo morosità incolpevole	Da definire	Copertura: riordino fondi nazionali esistenti + riduzione esenzioni su seconde/terze case sfitte

* Stima nazionale basata su dati ATER Roma proiettati sul patrimonio ERP totale.

Sintesi della proposta

Otto misure strutturali, alcune a costo zero, tutte già applicate in forme diverse in altri paesi europei:

- Riconoscimento esplicito del diritto all'abitazione tra i diritti sociali fondamentali
- Censimento digitale obbligatorio del patrimonio ERP
- Stop all'ereditarietà automatica degli alloggi pubblici
- Patto di responsabilità abitativa con punteggio e revoca dell'assegnazione nei casi gravi
- Distinzione netta tra morosità incolpevole e volontaria
- Fondo condominiale: chi paga non subisce i morosi
- Incentivi fiscali per rimettere sul mercato il patrimonio inutilizzato
- Assegnazioni proporzionali al bisogno reale documentato

“Il diritto alla casa è un contratto tra il cittadino e la Repubblica.”

Molti parlano di diritto alla casa come fosse un regalo. Molti altri difendono la proprietà come fosse intoccabile. Partecipazione Attiva occupa uno spazio diverso: tutela forte del diritto abitativo, con disciplina e reciprocità. Lo Stato crea le condizioni strutturali. Il cittadino rispetta il patto.

Non è assistenzialismo. Non è liberismo. È responsabilità repubblicana.

Le regole valgono per tutti: per lo Stato che deve garantire il diritto, e per il cittadino che deve rispettare il patto.

Partecipazione Attiva — Movimento Popolare dei Cittadini Italiani

partecipazioneattiva21@gmail.com • partecipazione-attiva.it

Documento liberamente distribuibile con attribuzione alla fonte