

## **IUT - Priorità per la politica dell'Unione Europea**

### **Sradicare la crisi abitativa in tutta Europa entro il 2030**

In tutta Europa inquilini e persone in cerca di casa sono colpiti dalla crisi abitativa. Un terzo dei cittadini europei, ovvero 150 milioni di persone, vive in alloggi in affitto. Gli affitti sono insostenibili e i costi energetici nelle case mal isolate sono aumentati vertiginosamente. Molte persone vivono in una situazione di incertezza paralizzante a causa della mancanza di diritti per gli inquilini mentre altre faticano a trovare un posto che possano chiamare casa. È necessario un maggiore inserimento del diritto all'abitazione come diritto sociale nel Pilastro europeo dei diritti sociali. Avere una casa significa dignità. Significa equità. E significa il futuro dell'Europa.

**1. Garantire l'alloggio come diritto fondamentale:** l'alloggio è un diritto fondamentale, come riconosciuto dall'articolo 25 della Dichiarazione universale dei diritti umani. La crisi abitativa non è una forza della natura; è la conseguenza di politiche inadeguate a livello locale, regionale, nazionale e dell'UE.

**2. Nuova Alleanza europea per l'edilizia abitativa:** l'Alleanza europea per l'edilizia abitativa dovrebbe contribuire alla facile attuazione e alla revisione condivisa del piano UE per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili, tenendo conto delle esigenze del mercato e garantendo che le misure siano appropriate e mirate.

Siamo pronti a contribuire con la nostra esperienza in materia di mercati degli affitti equi ed equilibrati alla nuova "Alleanza europea per l'edilizia abitativa".

**3. Assistenza tecnica alle città e agli Stati membri con particolare attenzione agli investimenti:** lo IUT raccomanda vivamente di attuare il principio di "neutralità dei costi abitativi" nelle linee guida per gli appalti relativi alla costruzione e alla ristrutturazione di alloggi finanziati dai Fondi della Commissione europea.

La neutralità dei costi abitativi dopo la ristrutturazione (ovvero che gli aumenti degli affitti siano almeno compensati da risparmi energetici di pari entità) coniuga idealmente il Green Deal europeo con una transizione socialmente equa.

Impedisce che residenti e inquilini siano soggetti a sfratti, gentrificazione e "sfratti per ristrutturazione".

Ciò è in linea con le garanzie sociali per gli inquilini previste dalla Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD), inserite nell'articolo 17 della stessa direttiva, nonché con la raccomandazione della Commissione europea per contrastare la povertà energetica (C/2023/4080).

È fondamentale garantire che l'onere dei costi di ristrutturazione sia distribuito equamente per contrastare le disparità tra i diversi gruppi sociali.

**4. Finanziamenti e presupposti:** l'Unione europea e le sue istituzioni, compresi i meccanismi di finanziamento e di prestito, dovrebbero riconsiderare i recenti schemi di finanziamento per la fornitura di alloggi sociali e a prezzi accessibili.

I prestiti dovrebbero essere preferibilmente indirizzati a enti non profit e cooperative abitative per garantire l'accessibilità economica degli alloggi a lungo termine e la stabilizzazione dei mercati degli affitti, destabilizzati da massicci aumenti di prezzi e canoni.

Questi 4 presupposti sono essenziali per un utilizzo efficace dei finanziamenti UE destinati ad alloggi in affitto a prezzi accessibili:

- 1) Regolamentazione della speculazione attraverso meccanismi di stabilizzazione del mercato come tetti massimi all'affitto e affitto indicizzato;
- 2) Contratti di locazione a lungo termine come norma, limitare i contratti a breve termine o di breve durata;
- 3) Gli alloggi sociali e a prezzi accessibili devono rimanere sotto il controllo pubblico e servire il bene comune;
- 4) L'attenzione deve essere focalizzata sulla fornitura di alloggi senza scopo di lucro per garantire accessibilità e convenienza.

**5. Semestre europeo e revisione della definizione di sovraccarico abitativo:** il tasso di sovraccarico abitativo (40% del reddito disponibile per le spese abitative) deve essere rivisto per definire politiche abitative più mirate a livello degli Stati membri.

Un terzo dei cittadini dell'UE, 150 milioni di persone, vive in affitto, e la tendenza è in aumento.

A differenza dei proprietari di casa, che ricevono sussidi per l'acquisto della casa nella maggior parte degli Stati membri, gli inquilini utilizzano una quota considerevolmente maggiore del loro reddito alle spese abitative.

Le spese abitative (comprese energia e utenze) non dovrebbero superare il 25% del reddito disponibile delle famiglie, obiettivo raggiungibile attraverso efficaci meccanismi di stabilizzazione degli affitti, tra cui tetti massimi agli affitti e sussidi per l'alloggio.

**6. Quota del 30% per alloggi sociali e a prezzi accessibili:** per contrastare la crisi abitativa e creare un segmento di alloggi in affitto stabile e a prezzi controllati, l'UE dovrebbe valutare la possibilità di fissare una quota minima di alloggi sociali e a prezzi accessibili in ogni Stato membro e in ogni singolo comune dell'UE pari ad almeno il 30% entro il 2030. Un fondo UE dedicato agli alloggi sociali e a prezzi accessibili pubblici, integrato da leggi e regolamenti nazionali e regionali, investimenti diretti, sussidi ai costi e consistenti agevolazioni fiscali, può sostenere questa iniziativa.

**7. Revisione delle norme sugli aiuti di Stato:** la progettazione e la definizione delle categorie di edilizia sociale e a prezzi accessibili devono rimanere di competenza degli Stati membri, secondo il principio di sussidiarietà.

L'attuale proposta non chiarisce sufficientemente questo aspetto.

La revisione delle norme sugli aiuti di Stato dovrebbe garantire adeguatamente la continuità dei sistemi abitativi esistenti.

In caso contrario, la capacità e l'iniziativa degli Stati membri, delle autorità locali e regionali verrebbero limitate e ostacolate.

Gli sforzi attualmente in corso per fornire alloggi sociali e a prezzi accessibili potrebbero essere compromessi.

Inoltre, se gli investitori privati intendono partecipare come costruttori o gestori di alloggi sociali o a prezzi accessibili, devono essere soggetti alle stesse condizioni legali vincolanti previste per gli enti pubblici, senza scopo di lucro, a scopo di lucro limitato e cooperativi già operativi.

Sia per l'edilizia sociale che per quella a prezzi accessibili, la decisione della SGEI fa riferimento a un periodo di mantenimento o di accessibilità economica di 20 anni.

In particolare, essendo la categoria degli alloggi a prezzi accessibili esplicitamente aperta a tutti gli investitori, esiste un evidente rischio di abuso.

Gli alloggi a prezzi accessibili finanziati con fondi pubblici potrebbero essere costruiti con l'intento deliberato di rivenderli o riaffittarli a prezzi maggiorati il prima possibile.

Un periodo di vent'anni è decisamente troppo breve per garantire l'accessibilità economica a lungo termine.

Ciò è particolarmente evidente se confrontato con la durata di vita prevista per le nuove abitazioni in tutta Europa, che è molto più lunga.

L'Unione Internazionale degli Inquilini raccomanda pertanto di fissare il periodo di mantenimento o di accessibilità economica per gli alloggi a prezzi accessibili ad un minimo di cinquanta anni, o meglio ancora illimitato.

Un periodo di questo tipo impedirebbe che i fondi pubblici vengano utilizzati per generare profitti a breve termine e contribuirebbe a mantenere un patrimonio più ampio di alloggi a prezzi accessibili, poiché sarebbe meno probabile che queste abitazioni finiscano nel mercato speculativo.

**8. Attuazione efficace del “Fondo sociale per il clima” per favorire le ristrutturazioni e l’accesso ad alloggi a prezzi accessibili ed efficienti dal punto di vista energetico:** le linee guida della Commissione europea dovrebbero raccomandare

agli Stati membri di implementare le “indennità per l’edilizia abitativa a basso impatto ambientale”. L’accesso paritario ad alloggi efficienti dal punto di vista energetico dovrebbe essere una priorità per tutti, indipendentemente dal reddito.

**9. Rispettare i diritti degli inquilini e garantire la trasparenza nei contratti di locazione:** le piattaforme di affitto online dovrebbero fornire i costi medi di affitto nella zona ed essere obbligate a pubblicare l'affitto pagato dagli inquilini precedenti. Questa è una misura efficace per contestare le clausole inique e contrastare gli affitti esorbitanti.

**10. Continuare a regolamentare gli affitti a breve termine (STR) e gli affitti per brevi soggiorni:** gli alloggi in affitto a breve termine e per brevi soggiorni sottraggono alloggi esistenti al mercato immobiliare tradizionale, a scapito dei residenti.

L'abuso delle piattaforme internazionali di affitti a breve termine per massimizzare i profitti può compromettere i diritti degli inquilini e sconvolgere le comunità locali, causando problemi come lo spostamento forzato, la turistificazione e la gentrificazione. La Commissione europea dovrebbe consigliare e fornire indicazioni agli Stati membri affinché la pianificazione urbana, la legislazione e i rispettivi regimi fiscali nazionali affrontino queste problematiche e diano priorità ai diritti dei residenti e al loro accesso ad alloggi a prezzi accessibili.

**11. Contrastare la finanziarizzazione e la speculazione del mercato immobiliare in Europa:** l'accesso dei grandi fondi internazionali e degli investitori orientati al profitto ai mercati europei deve essere regolamentato.

Il riciclaggio di denaro e l'evasione fiscale attraverso le transazioni immobiliari internazionali devono essere fermati almeno a livello UE.

Un registro europeo per la trasparenza delle transazioni immobiliari è il primo passo verso la definanziarizzazione.

**12. Buone pratiche in materia di inclusione e accessibilità economica:** includere l'iniziativa e i premi "European Responsible Housing Initiative and Awards" ([www.responsiblehousing.eu](http://www.responsiblehousing.eu)) come iniziativa partecipativa per la co-progettazione e la partecipazione dei residenti nel settore degli alloggi in affitto a prezzi accessibili, fonte di ispirazione per le migliori pratiche in tutta Europa!

L'Unione Internazionale degli Inquilini (IUT) promuove un approccio globale alle politiche abitative in Europa che ponga l'accento su accessibilità economica, accessibilità e diritti degli inquilini. Eliminando la crisi abitativa entro il 2030, promuovendo alloggi pubblici, sociali e a prezzi accessibili e tutelando gli inquilini, gli Stati membri dell'UE, insieme alla Commissione europea e alle autorità responsabili per l'edilizia abitativa, possono lavorare per garantire alloggi sicuri e a prezzi accessibili a tutti i cittadini, favorendo la coesione sociale e il benessere in tutto il continente.

Per maggiori informazioni: Barbara Steenbergen, responsabile dell'ufficio UE dello IUT [barbara.steenbergen@iut.nu](mailto:barbara.steenbergen@iut.nu)