



## DOCUMENTO UNITARIO DEI SINDACATI DEGLI INQUILINI DELLA PROVINCIA DI CUNEO SUL PIANO CASA

### Premessa

Negli ultimi anni il diritto all'abitare è diventato una delle principali emergenze sociali del Paese. L'aumento dei canoni di locazione, la riduzione del potere d'acquisto delle famiglie e l'insufficienza dell'offerta di edilizia residenziale pubblica hanno trasformato il disagio abitativo in un problema strutturale, che richiede politiche stabili e interventi di lungo periodo.

Il Piemonte e la provincia di Cuneo rappresentano con particolare evidenza questa situazione. A livello regionale oltre 5.000 alloggi di edilizia sociale non possono essere assegnati perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nella nostra provincia gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sfitti per carenza manutentiva sono aumentati del 13,8% tra il 2020 e il 2024.

L'insufficienza dell'offerta emerge chiaramente anche dalle assegnazioni: nel 2024, a fronte di circa 2.300 domande valide di casa popolare presentate in provincia di Cuneo, solo il 6,5% delle famiglie ha ottenuto un alloggio.

Anche il mercato privato non è oggi in grado di soddisfare la domanda abitativa. Alla limitata disponibilità di abitazioni in affitto si contrappone il paradosso di un patrimonio immobiliare inutilizzato che, nella provincia di Cuneo, interessa circa il 40% degli immobili. Nel frattempo i canoni continuano a crescere, rendendo sempre più difficile l'accesso alla casa per lavoratori, giovani, pensionati e famiglie con redditi medio-bassi.

È in questo contesto che si inserisce il Piano Casa del Governo. Pur rappresentando un segnale di attenzione verso il tema dell'abitare, riteniamo che il provvedimento non sia in grado di affrontare una crisi che ha ormai carattere strutturale.

### Le principali criticità del Piano Casa

La nostra valutazione è chiara: manca una vera strategia nazionale per la casa. Il Piano individua alcuni obiettivi condivisibili, ma non mette a disposizione strumenti e risorse adeguati per raggiungerli.

Le principali criticità possono essere così sintetizzate.

1. **Risorse insufficienti:** il Piano annuncia 100.000 alloggi in dieci anni e la mobilitazione di 10 miliardi di euro, ma non prevede nuovi stanziamenti. Le risorse derivano in larga parte da

fondi già esistenti o riallocati da altri programmi. Anche i 970 milioni destinati al recupero di 60.000 alloggi pubblici risultano insufficienti rispetto agli obiettivi dichiarati.

2. **Mancato rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e svendita del patrimonio pubblico:** nonostante il riconoscimento della necessità di recuperare il patrimonio pubblico inutilizzato – richiesta che i Sindacati degli Inquilini avanzano da anni – costituisca un primo passo positivo, il Piano si limita al recupero degli alloggi esistenti senza prevedere un programma di ampliamento dell'edilizia residenziale pubblica. Al contrario, introduce un piano di dismissione delle case popolari, con il rischio di ridurre ulteriormente il patrimonio pubblico destinato alle famiglie più fragili.
3. **Eccessivo affidamento ai soggetti privati e canoni di locazione inaccessibili:** il Piano attribuisce un ruolo centrale agli investitori privati e ai fondi immobiliari nella realizzazione dell'edilizia sociale. Sebbene il coinvolgimento del settore privato possa rappresentare uno strumento utile, non può – a nostro avviso – sostituire la responsabilità pubblica nella programmazione delle politiche abitative. Il rischio è che prevalgano logiche di mercato e di redditività, senza garantire una reale risposta alle esigenze delle famiglie con maggiori difficoltà economiche.
4. **Assenza di misure efficaci per la locazione:** il Piano non finanzia il Fondo per il sostegno all'affitto e non rafforza adeguatamente il Fondo per la morosità incolpevole, strumenti essenziali per prevenire il disagio abitativo e gli sfratti.  
Al contrario, il Governo ha proposto un'accelerazione delle procedure di rilascio degli immobili, tramite il DDL Sfratti. Una scelta che appare sbilanciata, considerando che la maggior parte degli sfratti deriva oggi dalla morosità delle famiglie che vivono condizioni di disagio economico, e non fornisce ai Comuni gli strumenti necessari per gestire la conseguente emergenza sociale.
5. **Mancano interventi concreti sulle cause della crisi:** il Piano non affronta alcuni dei principali fattori che alimentano la crisi abitativa, quali:
  - la riduzione dell'offerta di alloggi in locazione;
  - la diffusione degli affitti brevi nelle aree a maggiore pressione turistica;
  - l'assenza di strumenti di regolazione del mercato delle locazioni;
  - la progressiva perdita di potere d'acquisto dei redditi da lavoro e da pensione.

## **Le proposte dei Sindacati degli Inquilini**

Per affrontare una crisi ormai strutturale è necessario un cambio di impostazione: occorre una politica nazionale della casa che riconosca il diritto all'abitare come diritto fondamentale e che rafforzi il ruolo pubblico nella programmazione delle politiche abitative.

Riteniamo prioritario:

- bloccare la dismissione del patrimonio pubblico attraverso vasti programmi di riqualificazione e manutenzione;

- ampliare la quota di alloggi ERP attraverso nuove costruzioni o acquisizioni di nuovi alloggi;
- incrementare gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica destinando il 2% del bilancio delle Regioni alle politiche abitative, dando priorità assoluta alla qualificazione e ampliamento del patrimonio pubblico esistente;
- rifinanziare stabilmente il Fondo per il sostegno all'affitto e il Fondo per la morosità incolpevole;
- promuovere una regolazione più efficace del mercato delle locazioni e degli affitti brevi;
- coinvolgere Regioni, Comuni e parti sociali nella definizione di una strategia nazionale per la casa.

Alla luce di queste considerazioni, i Sindacati degli Inquilini della provincia di Cuneo chiedono al Prefetto di farsi interprete presso il Governo delle criticità evidenziate nel presente documento e di sostenere l'apertura di un confronto istituzionale con Regione Piemonte, ATC, Comuni e parti sociali sulle politiche abitative del territorio.

La crisi della casa non può essere affrontata con interventi frammentari o emergenziali. È necessario un impegno strutturale che metta al centro il diritto all'abitare, rafforzi il patrimonio pubblico e garantisca risposte concrete alle migliaia di famiglie che oggi incontrano crescenti difficoltà nell'accesso a un'abitazione dignitosa e sostenibile.

Cuneo, 14/07/2026

Il Segretario Provinciale SUNIA \_\_\_\_\_

Il Segretario Provinciale aggiunto SICET \_\_\_\_\_

Il Segretario Provinciale UNIAT \_\_\_\_\_

La Segretaria Provinciale UNIONE INQUILINI \_\_\_\_\_