

Verso la conversione in legge del DL Piano Casa (A.S. 1944)

Osservazioni UNCEM

Unione nazionale Comuni Comunità Enti montani

Quale abitare nelle aree montane. Quale Piano Casa per le Montagne

Quando si parla di diritto all'abitare il riferimento è sempre quanto accade nelle grandi città. È così nel DL Piano Casa in conversione alle Camere. Proviamo invece ad allargare lo sguardo. Mentre tutti, e di più, parlano di “aree interne” e genericamente di “spopolamento”, va ribadito un punto, che doveva essere affrontato dal Piano Casa. Tra le tante cause a rendere difficile il ritorno nella montagna di mezzo è proprio la disponibilità di alloggi, nonostante gli immobili vuoti e inaccessibili. Mancano spesso i dati per comprendere l'entità del fenomeno, a cui dedica attenzione un rapporto di Oxfam Italia

Per una famiglia italiana – come riportato su L'Altramontagna nel febbraio 2025, in un'analisi a cura di Luca Martinelli - quasi il 40% della spesa mensile si concentra sull'abitazione, tra affitto o mutuo e utenze. C'è però, nel dibattito pubblico, uno strabismo che non permette di osservare ad oggi una parte considerevole del problema, legato all'accesso alla casa nella montagna di mezzo, in quei territori classificati come “aree interne” (sempre interne se le guardiamo da un presunto centro, urbano...) che pure potrebbero tornare ad ospitare persone espulse dalle metropoli o che in città non vogliono più stare.

Il Professore Antonio De Rossi ricorda una cosa, importante anche per segnare l'iniziativa Parlamentare: ci sono quelle località montane trasformate dal turismo, soprattutto grazie all'industria dello sci (pensiamo a Madonna di Campiglio, a Cortina, o ad Alagna Valsesia in Piemonte), che continuano a vivere dinamiche di forte pressione immobiliare, quindi con prezzi tendenzialmente alti e in aumento. E poi ci sono località, anche blasonate, che per tanti motivi (vuoi per la crisi della neve, vuoi per l'offerta turistica e di servizi di non altissima qualità ecc.) stanno subendo forti flessioni dal punto di vista del valore degli immobili sul mercato. Analogamente ci sono località che hanno vissuto tutta la stagione dell'abbandono e dello spopolamento nel corso del Novecento, quasi sempre perché erano in luoghi inadatti al turismo dello sci industriale, e che ora (grazie magari a progettualità di rigenerazione e rivitalizzazione) stanno invece vivendo una stagione di progressivo incremento dei valori immobiliari: è quello che avviene ad esempio in alcune località delle valli cuneesi. È interessante notare come appena si avviino delle politiche rigenerative il mercato immobiliare sia subito pronto e presente a cogliere il differenziale di valore che si viene a creare. Poi ci sono soprattutto tante località di mezzo, né particolarmente turistiche né particolarmente spopolate, in cui i valori tendenzialmente possono essere molto bassi. Il fatto che i valori immobiliari siano alti o bassi non deve comportare giudizi

affrettati e perentori. Avere valori elevati può essere un elemento positivo, ma magari determina processi di espulsione dei giovani del luogo; d'altra parte avere valori bassi può essere un fattore positivo per dare vita ad azioni di neopopolamento, o di ospitalità intermittente durante i lunghi mesi in cui la valle padana è rovente. Dobbiamo evitare di pensare la questione del mercato immobiliare in montagna in termini antichi e tradizionali, come se fosse una cosa separata dal resto e legata solo alle bellezze del luogo. La diffusa domanda contemporanea di montagna, testimoniata dai 100.000 nuovi abitanti nel periodo 2019-23 del Rapporto Montagne Italia 2025 di Uncem, sovente non ha più niente a che vedere col concetto classico di seconda casa. Oggi contano i servizi, l'abitabilità dei territori, il grado di dinamicità delle comunità locali. Proprio per questo corrette politiche possono fare molto.

Il Piano Casa doveva mettere in luce caratteristiche e tipicità dei territori. Sempre De Rossi ricorda con Uncem che vi sono luoghi nelle Alpi e negli Appennini che non hanno praticamente costruzioni ex novo, il cui patrimonio è essenzialmente di natura storica, e che dopo la lunga stagione dell'abbandono oggi sono sovente al centro dell'interesse: il fatto di essere rimaste ai margini si è ribaltato in punto di forza. Dall'altro lato, ci sono luoghi sottoposti a sviluppo turistico il cui patrimonio è essenzialmente quello sorto nella seconda metà del Novecento (penso a diverse località valdostane e della valle di Susa) e dove il patrimonio storico è già stato profondamente ristrutturato. Ma ovviamente prevalgono le situazioni intermedie. Ci sono luoghi dove l'architettura storica alpina è già stata sottoposta a profonde mutazioni. Nelle valli di Lanzo, ad esempio, che nel corso dell'Ottocento erano una delle punte più avanzate del turismo alpino italiano, la diffusa acquisizione e ristrutturazione del patrimonio storico da parte dei ceti medi e operai nel secondo Dopoguerra, con scarsità di mezzi e sovente in autocostruzione, certamente comprensibilissima dal punto di vista sociale, ha lasciato in eredità uno stock edilizio molto compromesso che non ha praticamente valore sul mercato immobiliare. E come è noto ci sono diverse località sciistiche in crisi che stanno vedendo il proprio patrimonio edilizio degradarsi. Insomma, come sempre bisogna distinguere con attenzione tra i differenti casi ed evitare facili ricette. Con una sottolineatura: ci sono molte attenzioni per il costruito storico (manuali, finanziamenti, ecc.), molte meno sperimentazioni rispetto all'edilizia del secondo Dopoguerra, dove manca una cultura del recupero.

Un problema che finalmente viene messo in luce nel rapporto di Oxfam Italia dedicato al tema, "Diritto alla casa. Non per tutti". Lo fa andando a descrivere il paradosso dei "vuoti", cioè delle case non occupate, che sono in tutta Italia ben 9.581.772 e che corrispondono al 27,2% delle abitazioni complessive. Questo dato, spiega Oxfam, sembra negare l'emergenza abitativa, ma "in realtà è il riflesso di un Paese spaccato e le cui ragioni sono principalmente individuabili nello svuotamento delle aree interne, nella crisi demografica, nella difficoltà di manutenzione e ristrutturazione di molti immobili che per essere adeguati agli standard abitativi e di efficientamento energetico attuali richiederebbero interventi molto costosi, nonché dal clima di sfiducia reciproca fra proprietari e locatari, derivante da una legislazione che non garantisce né l'una né gli altri dai comportamenti lesivi della controparte".

"L'inutilizzo delle case, sul mercato privato, è attribuibile - spiega il rapporto - a diverse dinamiche come l'emigrazione e lo spopolamento delle aree interne, la presenza di seconde case in località turistiche e strategie di investimento anche in prospettiva di trasferimento intergenerazionale della

ricchezza immobiliare. Come fa notare Oxfam, "le conseguenze sociali ed economiche impongono una seria riflessione su come rimettere in circolo questi vuoti sia per contenere l'allarmante abbandono delle aree interne, sia per evitare l'avanzamento della cementificazione ovvero l'utilizzo di suolo per favorire nuove costruzioni, sia per valorizzare un enorme capitale attualmente immobilizzato".

Abitare i vuoti, tornare ad occupare le case libere nell'Italia più lontana dai centri che erogano servizi, obbliga ad uno sforzo ulteriore: "il disagio abitativo - sottolinea Oxfam - è anche connesso alla mancanza di servizi essenziali in determinati contesti territoriali, come ad esempio in alcune periferie delle grandi città o nelle aree montane. Per rispondere al disagio abitativo le persone hanno cercato di farvi fronte adattandosi ad abitazioni sottodimensionate rispetto alle proprie esigenze, accettando di vivere in alloggi mancanti di adeguata manutenzione e con conseguenti inefficienze energetiche, o ubicati in zone fortemente periferiche o ancora ricorrendo ad eccessivo indebitamento.

Questo "abitare i vuoti" poteva essere incentivato dal Piano Casa. Che invece non accenna al tema. E non interviene.

Le indicazioni di policy che chiudono il rapporto così chiedono di "incentivare il recupero e la riconversione del patrimonio privato inutilizzato o sottoutilizzato (incluso il patrimonio in disuso degli enti religiosi) adottando ad esempio misure dissuasive nei confronti di chi lascia l'immobile inutilizzato e premianti per chi sceglie di metterli in locazione di lungo periodo". Nel recupero di spazi per l'abitare in zone montane o periferiche, invita poi a "prevedere la riqualificazione anche dei servizi connessi che rendano possibile la pendolarità con centri nevralgici per l'attività economica e produttiva". È un altro modo di intendere l'abitare che Mauro Varotto definisce "appenninismo" nel suo intervento nel libro "Montagna a bassa definizione" (Donzelli, 2025), invitando a considerare l'abitare un verbo di moto, cioè collegato alla mobilità e capace di superare "quelle riduzioni dell'abitare all'oggetto edificio e alla permanenza in un solo luogo", un'idea di casa e dell'abitare storicamente molto poco montanaro.

Sarebbe così fondamentale, per il futuro prossimo [in un piano-casa bis?], che le istituzioni responsabili raccolgano e garantiscano l'accesso a dati statistici puntuali che permettano di cogliere il fenomeno. Non è così, ad esempio, per gli ultimi report Istat dedicati al tema dell'abitazione, come quelle sulla spesa per consumi delle famiglie, sui prezzi delle abitazioni e sul numero delle compravendite, le cui tavole si limitano ad offrire dati aggregati a livello regionale o, al più, scorporando quelli che riguardano tutte le città e i Comuni sotto i 50mila abitanti.

Il tema dell'accessibilità alla casa è il tema centrale. Per anni in molti, ricorda il prof. De Rossi, abbiamo detto: un forte atout e fattore competitivo della montagna, al fine di pensare a politiche di rivitalizzazione, è dato dalla vastità del suo patrimonio costruito sottoutilizzato. Dando per scontato che fosse disponibile. In realtà, con l'avvio di diversi processi di neopopolamento sulle Alpi e gli Appennini ci si è accorti che non è così. Il comparto dell'occhialeria in Cadore fatica a trovare quadri tecnici da fuori per mancanza di abitazioni in locazione, dove le persone possano

portare la loro famiglia. Ed è un tema che riguarda anche gli stagionali: è una delle ragioni per cui c'è tanta carenza di personale nel settore turistico-ricettivo.

E c'è tutto il fenomeno di espulsione delle giovani famiglie dalle località turistiche che non riescono a competere con le dinamiche del mercato immobiliare: magari continuano a lavorare in loco, ma sono costrette ad andare a venti-trenta chilometri verso fondovalle perché non riescono ad accedere al bene della casa. Non a caso in diversi luoghi il pubblico, magari in compartecipazione col privato, sta lavorando per creare strutture di housing, che siano a supporto dei processi di neopolamento e delle giovani famiglie già residenti (come nei casi di Ostana, Gagliano Aterno, Castel del Giudice), o dell'afflusso di lavoratori da fuori. Perché non si trovano case, soprattutto in locazione? In primis per la tendenza degli italiani di tenere la casa chiusa piuttosto che affittarla. Secondo, sia che si tratti di case moderne, che di case storiche ristrutturate, molto spesso non sono state oggetto di interventi di adeguamento e sono fuori norma.

Poi c'è tutta la questione del patrimonio abbandonato, che molto spesso è irrecuperabile per impossibilità di ricostruire il quadro proprietario. E soprattutto, in anni recenti, la concorrenza data dagli affitti turistici brevi. Dietro alla retorica dei borghi, della spasmodica vuota attenzione sulle "aree interne", della valorizzazione delle tradizioni, dell'enogastronomia, sovente permane la stessa ideologia novecentesca, solo che l'icona della modernistica funivia è stata sostituita da quella del ristorante (finto) caratteristico con i gerani. Non per questo è più sostenibile. Non si può continuare in una logica di occupazione, estrazione di valori e svuotamento, e infine abbandono dei luoghi: è capitato con la lunga stagione dello sci, con l'era dello sfruttamento industriale delle Alpi, può capitare un'altra volta con le nuove logiche turistiche. Non è più realmente sostenibile, specie in un quadro di cambiamento climatico. E per evitare che succeda questo, servono società locali solide e strutturate. Il tema dell'abitare, della casa, che è centralissimo, va inquadrato in questo quadro e progetto generale, e soprattutto in termini di prospettiva: perché il tema delle migrazioni verticali determinato dalle trasformazioni climatiche, che non sappiamo ancora come si svilupperà e declinerà, ma che sarà inevitabile, richiede una inedita capacità di visione.

Roma 30 giugno 2026