

# PROPOSTA CASA UNDER 35



La UIL Calabria, alla luce degli attuali assetti regolatori europei e regionali, propone l'avvio di una misura strutturale rivolta ai giovani under 35 finalizzata a contrastare la marginalità abitativa, l'emigrazione giovanile e il fenomeno dei "cervelli in fuga", favorendo al contempo il rientro dei giovani o la migrazione in ingresso da altre regioni, valorizzando strumenti e risorse resi disponibili dalla programmazione comunitaria e dalla recente revisione delle priorità del ciclo 2021-2027. In particolare, il Programma Regionale Calabria FESR-FSE+, con riferimento specifico all'Azione 4.3.1 (infrastrutture abitative), prevede l'adozione di modelli innovativi per il contrasto al disagio abitativo, nonché interventi di auto-recupero su immobili pubblici, sperimentazione di housing sociale, co-housing e misure di accompagnamento volte a favorire percorsi individualizzati di inserimento abitativo, lavorativo e sociale, integrando queste iniziative con i principi del FSE+ e un approccio housing first.

In coerenza con le opportunità aperte dalla revisione di medio termine (mid-term review MTR) della politica di coesione Regolamento UE 2025/1914, che consente il raddoppio del plafond destinato alle politiche abitative accessibili e sostenibili e introduce meccanismi di maggior flessibilità ed elevato tasso di cofinanziamento, si intende proporre l'istituzione di un Fondo Regionale per sostenere la formula

dell'affitto a riscatto. Questo strumento, ispirato ai modelli già sperimentati in altri contesti europei, prevede la possibilità, per i giovani selezionati secondo criteri di fragilità economica o inquadrati nei target strategici della policy territoriale, tra cui rientranti o attrattivi dal fuori regione, di accedere ad alloggi riqualificati di proprietà pubblica a canone calmierato per una durata pluriennale, riconoscendo inoltre la facoltà di riscattare il bene abitativo al termine di un periodo prefissato (es. 8-10 anni), imputando a titolo di anticipo quanto versato sotto forma di canone di locazione. Questa iniziativa, fondata sulla messa a sistema delle risorse FESR-FSE+ già dedicate all'abitare sociale e sulle nuove disponibilità attivabili a titolo di revisione regolamentare, può essere rafforzata dall'integrazione di strumenti finanziari di garanzia o rotazione, dalla possibilità di coinvolgimento diretto della Banca Europea degli Investimenti (BEI), e dal ricorso a meccanismi innovativi di partenariato pubblico-privato, secondo le best practice europee richiamate dagli orientamenti di recente aggiornamento normativo.

La platea dei beneficiari dovrà essere composta prioritariamente da giovani in possesso dei requisiti economico-sociali individuati dal PR Calabria, con particolare attenzione a coloro che rientrano per motivi di lavoro, formazione, ricerca o che intendono sviluppare una progettualità locale, come startup, iniziative di innovazione sociale o inclusione lavorativa. Gli immobili oggetto della misura potranno includere patrimoni pubblici sottoutilizzati, fabbricati confiscati o acquisiti tramite procedure di auto-recupero, con processi di rigenerazione urbana e standard prestazionali di efficientamento energetico in linea con la direttiva UE 2024/1275. La governance della misura dovrà prevedere una selezione pubblica trasparente dei progetti immobiliari, la definizione di canoni congrui rispetto agli andamenti territoriali (con soglia protetta rispetto al mercato), sistemi di monitoraggio e di rendicontazione volti a dimostrare l'impatto sulle dinamiche migratorie giovanili e sull'effettivo insediamento di nuove residenzialità sul territorio calabrese, in linea con le richieste e valutazione d'efficacia degli strumenti di policy contenute nel PR Calabria e nei nuovi atti regolatori europei.

Quanto alla sostenibilità finanziaria dell'intervento, la misura si configura come conforme alle linee di indirizzo UE in materia di utilizzo congiunto di finanziamenti strutturali (FESR, FSE+), cofinanziamento nazionale/regionale e attivazione di capitale privato, beneficiando della possibilità, introdotta dalla riforma MTR, di accesso a prefinanziamenti una tantum per il 20% della dotazione programmata e di un tasso di cofinanziamento incrementato. Tale struttura assicurerà non solo una più efficace leva finanziaria, ma anche la capacità di risposta tempestiva ai fabbisogni giovanili emergenti e alle criticità macro-regionali legate al fenomeno dello spopolamento e della precarietà abitativa.

# SINTESI DELLA PROPOSTA



## QUADRO REGOLATORIO E OPPORTUNITÀ

- Nel PR Calabria FESR-FSE 2021-2027, l'Azione 4.3.1 prevede già interventi innovativi contro il disagio abitativo e sostiene sperimentazioni di modelli come "housing first" e "co-housing sociale" tramite recupero di immobili pubblici, soluzioni integrate e percorsi personalizzati di accompagnamento all'abitare, con particolare attenzione a soggetti svantaggiati e giovani in condizioni di fragilità sociale ed economica. Questi strumenti sono integrabili con politiche attive del lavoro, inclusione e percorsi di rientro.
- La recente revisione MTR della politica di coesione UE allarga gli obiettivi ammissibili dei fondi, raddoppiando le risorse per interventi di edilizia abitativa accessibile (da 7,5 a 15 miliardi a livello UE) e permettendo, tramite regolamento UE 2025/1914, il finanziamento "mirato e flessibile" di programmi locali che favoriscano l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi calmierati.

## CONTENUTO E FUNZIONAMENTO DELLA PROPOSTA

- **Finalità:** Dare ai giovani under 35 che lavorano, studiano o rientrano da altre regioni/paesi, la possibilità di accedere ad abitazioni a canone sostenuto per un periodo prolungato (es. 8-10 anni), con il diritto di riscattare la casa, detrando quanto già pagato come affitto dal prezzo finale ("rent to buy" protetto).
- **Beneficiari:** Priorità a giovani con disagio economico certificato, lavoratori qualificati che rientrano o si trasferiscono per la prima volta in Calabria, neolaureati, dottorandi, ricercatori o startupper rientrati, giovani che optano per il servizio civile o l'inclusione lavorativa locale.
- **Tipologia di immobili:** Alloggi pubblici recuperati, immobili sottoutilizzati, patrimoni confiscati, case ristrutturate anche tramite auto-recupero, e immobili integrati in interventi di rigenerazione urbana e sociale secondo il principio "housing first".

## MECCANISMO

- Il fondo regionale (cofinanziato FESR, FSE+, BEI e risorse nazionali) copre una quota del canone mensile garantendo il differenziale tra il mercato libero e il canone protetto.
- Prevale il **canone** calmierato per 8-10 anni con riscatto opzionale; tutto l'importo versato come affitto viene scomputato dal prezzo di vendita in caso di acquisto finale.
- Il programma si integra con incentivi all'attrazione di talenti, borse "rientro cervelli" e politiche di inserimento lavorativo.

## ASPETTI INNOVATIVI E IMPATTO

- **Modello europeo:** Il programma recepisce le modifiche regolamentari dell'UE 2025/1914 che facilitano strumenti finanziari flessibili, tassi di cofinanziamento elevati e la combinazione di fondi pubblici e privati (FESR+Banca Europea Investimenti).
- **Sostenibilità e accessibilità:** Include parametri di qualità edilizia (direttiva UE 2024/1275 sulle prestazioni energetiche) e il coinvolgimento dei giovani nei processi di auto-recupero, co-gestione e progettazione degli spazi.
- **Risposta all'emorragia:** Le condizioni vantaggiose sono rivolte non solo ai residenti, ma a tutti i giovani che scelgono di trasferirsi stabilmente in Calabria per studiare, lavorare o avviare nuove famiglie e imprese. È previsto un meccanismo di monitoraggio sugli effettivi "rientri" e sulle nuove residenze attivate.